

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경11532 부동산임의경매 2025타경1077(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2013.12.18. 근저당권		배당요구종기	2025. 6. 26.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김동권		현황조사	조사된 내용없음				2023.01.25.			
	303호 37㎡	권리신고	주거 임차인	2023.01.25.~ 2025.04.11.	25,000,000	150,000	2023.01.25.	2023.01.25.	2025.04.11.	
김민정		현황조사	조사된 내용없음				2021.02.25.			
	302호 25.56㎡	권리신고	주거 임차인	2021.02.24.~ 2023.02.24.	35,000,000		2021.02.25.	2021.02.25.	2025.05.22.	
김양곤	1층 101호 41.3㎡	현황조사	점포 임차인	2019.04.01.~ 2021.03.31./ 2025.03.25.~ 2027.03.24.	10,000,000	300,000원/2 00,000원	2019.05.08./20 25.03.25.	2025.03.25.		
	1층 101호 41.3㎡	권리신고	점포 임차인	2019.04.01.~	10,000,000	300,000원 (2019.04.01.~ 2021.03.31.), / 200,000원 (2025.03.25.~ 2027.03.24.)	2019.03.06.	2025.03.25	2025.06.20.	
양은혜		현황조사	조사된 내용없음				2022.03.02.			
	301호 30㎡	권리신고	주거 임차인	2022.02.26.~ 2024.02.25.	25,000,000	100,000	2022.03.02.	2022.03.02.	2025.04.24.	
이동호		현황조사	조사된 내용없음				2021.04.21.			
	201호 25.56㎡	권리신고	주거 임차인	2021.05.06.~ 2022.05.05.	20,000,000	100,000	2021.04.21.	2021.04.21.	2025.05.20.	

이재원		현황조사	조사된 내용없음				2020.12.23.		
	203호 40㎡	권리신고	주거 임차인	2020.12.23~	40,000,000		2020.12.23.	2021.01.08.	2025.04.22.
최재범		현황조사	조사된 내용없음				2025.01.31.		
	202호 33㎡	권리신고	주거 임차인	2025.01.31.~ 2026.02.07.	19,000,000	100,000	2025.01.31.	2025.01.31.	2025.04.29.

<비고>

- 김양곤: 1. 현황조사 내용 중 임대차기간, 보증금, 차임 등은 상가건물 임대차현황서에 근거함(사업자등록신청일자 2025. 3. 25.은 정정신고일임).
2. 권리신고의 사업자등록신청일자는 2026. 1. 19.자 동울산세무서 발행 사업자등록증명서에 의함.

※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.

등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

1. 일괄매각. 제시외 건물(기존벽체이용밧슬라브지붕 단층 창고 15.9㎡, 철근콘크리트조 2층소재 발코니 6.1㎡, 철근콘크리트조 3층소재 발코니 3.7㎡, 철근콘크리트조 3층소재 발코니 3.8㎡, 철근콘크리트조 3층소재 발코니 3.4㎡, 철근콘크리트조 4층소재 발코니 4.5㎡, 새시조 썬라이트지붕 5층소재 차양막 2.4㎡, 새시조 썬라이트지붕 5층소재 차양막 17.6㎡, 판넬조 판넬지붕 5층소재 차양막 6.7㎡) 매각에 포함.
2. 본건 건물 2층은 공부상 '근린생활시설'이나 현황은 '주택'임.

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2025타경11532

[물건 1]

- 울산광역시 중구 성안동 871-9
대 169.5㎡
- 울산광역시 중구 성안동 871-9
[도로명주소] 울산광역시 중구 함월6길 59-15
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 단독주택
1층 41.3㎡
2층 94.34㎡
3층 81.99㎡
4층 85.703㎡
5층 34.61㎡

- 제시외
- 2-1 창고 기존벽체이용밧슬라브지붕 단층 15.9㎡
 - 2-2 발코니 철근콘크리트조 2층소재 6.1㎡
 - 2-3 발코니 철근콘크리트조 3층소재 3.7㎡
 - 2-4 발코니 철근콘크리트조 3층소재 3.8㎡
 - 2-5 발코니 철근콘크리트조 3층소재 3.4㎡
 - 2-6 발코니 철근콘크리트조 4층소재 4.5㎡
 - 2-7 차양막 새시조 5층소재 2.4㎡
 - 2-8 차양막 새시조 5층소재 17.6㎡
 - 2-9 창고 판넬조 5층소재 6.7㎡

감정평가액		820,990,160	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.10	820,990,160	82,099,100
2회	2026.04.14	574,693,000	57,469,300
3회	2026.05.19	402,285,000	40,228,500
4회	2026.06.23	281,600,000	28,160,000

1. 일괄매각. 제시외 건물(기존벽체이용밧슬라브지붕 단층 창고 15.9㎡, 철근콘크리트조 2층소재 발코니 6.1㎡, 철근콘크리트조 3층소재 발코니 3.7㎡, 철근콘크리트조 3층소재 발코니 3.8㎡, 철근콘크리트조 3층소재 발코니 3.4㎡, 철근콘크리트조 4층소재 발코니 4.5㎡, 새시조 썬라이트지붕 5층소재 차양막 2.4㎡, 새시조 썬라이트지붕 5층소재 차양막 17.6㎡, 판넬조 판넬

지붕 5층소재 차양막 (6.7m²) 매각에 포함.

2. 본건 건물 2층은 공부상 '근린생활시설'이나 현황은 '주택'임.