

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경11865 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.10.17. 가압류			배당요구종기	2025. 8. 21.	
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)
이하연	제403호 28.5654 ㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.03.11.~	85,000,000			2022.03.11.	2022.02.28.	
<p><비고></p> <p>이하연: 신청채권자 한국주택금융공사는 주택임차권자 이하연의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 채권자임.</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 1번 주택임차권등기(2024. 5. 2.등기) 있음(임대차보증금 85,000,000원, 전입일 2022. 3. 11., 확정일자 2022. 2. 28.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										

※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

2025타경11865

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 중구 반구동 106-3
소담팰리스
[도로명주소] 울산광역시 중구 화합로 379

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 공동주택

지하5층 441.8055㎡
지하4층 1032.4708㎡
지하3층 1032.4708㎡
지하2층 1032.4708㎡
지하1층 1053.7908㎡
1층 220.395㎡
2층 750.0847㎡
3층 750.0847㎡
4층 750.0847㎡
5층 692.8197㎡
6층 692.8197㎡
7층 692.8197㎡
8층 692.8197㎡
9층 692.8197㎡
10층 692.8197㎡
11층 692.8197㎡
12층 692.8197㎡
13층 692.8197㎡
14층 692.8197㎡
15층 692.8197㎡
16층 692.8197㎡
17층 0㎡

전유부분의 건물의 표시

4층403호
철근콘크리트구조28.5654㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 중구 반구동 106-3
 대 1288.4㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,288.4분의 5.8584

매각지분

감정평가액	102,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.03	102,000,000	10,200,000
2회	2026.03.10	71,400,000	7,140,000
3회	2026.04.14	49,980,000	4,998,000
4회	2026.05.19	34,986,000	3,498,600
