

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경12201 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 25.	담임법관 (사법보좌관)	배학재	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.07.22. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 10. 13.	
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)	
이영자		현황조사	주거 임차인				1972.07.23.			
<p><비고></p> <p>이영자:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.</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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>1. 일괄매각. 제시외 건물 포함. 2. 본 건 건물 및 제시외 건물의 일부가 남측 도로부지 및 인접한 타인 소유 토지상에 소재하는 것으로 조사되었으므로 응찰 시 별도 확인 요함. 3. 인접지와외의 정확한 경계 확인은 지적경계 측량을 요함. 4. 지분매각. 공유자 우선매수권(민사집행법 제140조)행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음.</p>										

※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

2025타경12201

[물건 1]

1. 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 481
대 469㎡

매각지분 갑구 2번 및 3번 공유자 조용식 지분 9분의 4 전부

2. 울산광역시 울주군 삼남읍 교동리 481
[도로명주소] 울산광역시 울주군 삼남읍 수남1길 12-3
위 지상
목조,블럭조 기와,스레트지붕 단층 주택 106.02㎡

- 제시외
- 2-1 다용도실 목조 함석지붕 단층 3.11㎡
 - 2-2 다용도실 목조 함석지붕 단층 5.33㎡
 - 2-3 창고 블럭및목조 스투트지붕 단층 10.67㎡
 - 2-4 창고 목조 스투트지붕 단층 2.67㎡
 - 2-5 화장실 블럭조 스투트지붕 단층 0.67㎡
 - 2-6 창고 블럭조 스투트지붕 단층 3.33㎡
 - 2-7 보일러실 블럭조 스투트지붕 단층 1㎡
 - 2-8 주택 블럭조 스투트지붕 단층 9.78㎡

매각지분 갑구 2번 및 3번 공유자 조용식 지분 9분의 4 전부

감정평가액		382,517,400	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.24	382,517,400	38,251,800
2회	2026.03.31	267,762,000	26,776,200
3회	2026.05.06	187,433,000	18,743,300
4회	2026.06.10	131,203,000	13,120,300

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함.
2. 본 건 건물 및 제시외 건물의 일부가 남측 도로부지 및 인접한 타인 소유 토지상에 소재하는 것으로 조사되었으므로 응찰시 별도 확인 요함.
3. 인접지와의 정확한 경계 확인은 지적경계 측량을 요함.
4. 지분매각. 공유자 우선매수권(민사집행법 제140조)

)행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효
되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일
에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음.

