

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경1265 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 25.	담임법관 (사법보좌관)	배학재	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1. : 2010.08.27. 근저당권 목록 2. : 2011.01.31. 근저당권			배당요구종기	2025. 9. 29.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
가미정	전하한 들체7 차 1층 28.88㎡	현황조사	점포 임차인	2022.06.21. ~ 2024.06.21.	2,000,000	290,000	2022.06.21.			
권창석		현황조사	주거 임차인				2012.11.29.			
	건물 일부 3층 중 55㎡(3 02호)	권리신고	주거 임차인	2012.11.12. ~ 현재까지	75,000,000		2012.11.29.	2012.11.29.	2025.9.24.	
김중원		현황조사	주거 임차인				2025.02.18.			
	3층 일부 25㎡(3 03호)	권리신고	주거 임차인	2024.12.20. ~ 현재까지	3,000,000	350,000	2025.02.18.	2024.12.20.	2025.8.13.	
김지예		현황조사	주거 임차인				2018.08.13.			
신대식	2층 203호	권리신고	주거 임차인	2022.03.02. ~ 현재까지	50,000,000		2025.08.12.	2025.08.12.	2025.9.23.	
지성진	건물 2층 남쪽 50㎡(2 02호)	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2025.09.22. 까지	55,000,000					
		현황조사	주거 임차인				2023.06.01.			

	건물 일부(2 층 중 방 2칸 202호)	권리신고	주거 임차인	2023.09.22. ~ 현재까지	55,000,000		2023.06.01.	2024.08.23.	2025.7.28.
	건물 일부(2 층 남쪽 50㎡ 202호)	권리신고	주거 전세권 자	2023.09.22. ~ 현재까지	55,000,000		2023.06.01.	2024.08.23.	2025.7.28.
지준성		현황조사	주거 임차인				2011.01.13.		

<비고>

가미정:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

김중원:권리신고 및 배당요구신청서 및 임대차계약서상 확정일자는 2025.08.13.이나, 첨부된 주택임대차계약신고필증의 확정일자는 2024.12.20.이며 이에 근거하였음.

김지예:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

지성진:주택임대차 권리신고 및 배당요구신청서에 기재된 확정일자는 2023.06.01.이나, 첨부한 임대차계약서에 기재된 확정일자는 2025.07.29.이고, 전세권설정등기일은 2024.08.23.이므로 전세권설정등기일을 기준으로 작성하였음.

지성진:1. 전세권설정등기일은 2024.08.23.임.

2. 전세권 권리신고및배당요구신청서상 확정일자는 2023.06.01.이나, 전세권설정등기일은 2024.08.23.이므로 이를 기준으로 작성하였음.

지준성:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

1. 일괄매각.

※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

2025타경1265

[물건 1]

- 울산광역시 동구 전하동 686-8
대 174m²
- 울산광역시 동구 전하동 686-8
[도로명주소] 울산광역시 동구 진성6길 57
위 지상
철근콘크리트구조 스톱지붕 4층 단독주택(다가구)및 제2종근린생활시설
1층 26.88m²
2층 102.56m²
3층 102.56m²
4층 102.56m²

감정평가액		765,305,760	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.24	765,305,760	76,530,600
2회	2026.03.31	535,714,000	53,571,400
3회	2026.05.06	375,000,000	37,500,000
4회	2026.06.10	262,500,000	26,250,000
1. 일괄매각.			