

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

|  |                    |             |            |                 |                  |          |  |                 |                        |               |
|--|--------------------|-------------|------------|-----------------|------------------|----------|--|-----------------|------------------------|---------------|
| 사건   | 2025타경1226 부동산임의경매 |             |            | 매각<br>물건번호      | 2                | 작성<br>일자 | 2026. 3. 13.                                       | 담임법관<br>(사법보좌관) | 김도경                    | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  |                    | 별지 기재와 같음   |            | 최선순위<br>설정      | 2020.11.25. 근저당권 |          | 배당요구종기   | 2025. 9. 18.    |                        |               |
| 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<br>성 명   | 점유<br>부분           | 정보출처<br>구 분 | 점유의<br>권 원 | 임대차기간<br>(점유기간) | 보 증 금            | 차 임      | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 조사된 임차내역없음   |                    |             |            |                 |                  |          |  |                 |                        |               |
| <비고>   |                    |             |            |                 |                  |          |  |                 |                        |               |
| ※ 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  |                    |             |            |                 |                  |          |  |                 |                        |               |
| 매각에서 제외되는 지상 건물을 위하여 이 사건 대지부분에 법정지상권 성립 여부는 불분명함  |                    |             |            |                 |                  |          |  |                 |                        |               |
| 비고란  |                    |             |            |                 |                  |          |  |                 |                        |               |
| 1. 농지취득자격증명 필요(매각결정일까지 농지취득자격증명 미제출로 매각불허가 결정이 된 때는 매수신청보증금을 몰수 함).  |                    |             |            |                 |                  |          |  |                 |                        |               |
| 2. 제시외 건물(철파이프조 창고등 비닐하우스 180㎡) 매각에서 제외함. 제시외 수목(감나무 2주, 배나무 9주) 매각에 포함하나, 제시외 목록 2-4. 배나무 5주 중 일부 또는 전부가 북측 활천리 산24-2와 지적경계부근에 식재되어 정확한 소재를 위해 지적 측량이 필요함. 최저매각가격은 제시외 건물(비닐하우스)이 매각에서 제외되어 그 대지가 소유권행사를 제한받는 경우의 가격 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

2025타경1226

[물건 2]

2. 울산광역시 울주군 두서면 활천리 458-4  
전 2846㎡

제시외 2-1 감나무 H6m-H7m 1주  
2-2 배나무 H4m-H5m 4주  
2-3 감나무 H3m-H4m 1주  
2-4 배나무 H4m-H5m 5주

|       |             |             |            |
|-------|-------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 538,148,000 |             |            |
| 회차    | 기 일         | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
| 1회    | 2026.03.10  | 538,148,000 | 53,814,800 |
| 2회    | 2026.04.14  | 376,704,000 | 37,670,400 |
| 3회    | 2026.05.19  | 263,693,000 | 26,369,300 |
| 4회    | 2026.06.23  | 184,585,000 | 18,458,500 |

- 농지취득자격증명 필요(매각결정기일까지 농지취득자격증명 미제출로 매각불허가 결정이 된 때는 매수신청보증금을 몰수함).
- 제시외 건물(철파이프조 창고등 비닐하우스 180㎡) 매각에서 제외함. 제시외 수목(감나무 2주, 배나무 9주) 매각에 포함하나, 제시외 목록 2-4. 배나무 5주 중 일부 또는 전부가 북측 활천리 산24-2와 지적경계부근에 식재되어 정확한 소재를 위해 지적측량이 필요함. 최저매각가격은 제시외 건물(비닐하우스)이 매각에서 제외되어 그 대지가 소유권행사를 제한받는 경우의 가격임.