울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경10044 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 26.	담임법관 (사법보좌관)	김동락 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.06.16. 압류			배당요구종기	2026. 4. 6.

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(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
안성윤	전유부분 전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2020.11.26. ~	231,000,000원(2020.10.16. 금 220,000,000원, 2022.11.02. 금 11,000,000원 증액)		2020.10.27.	2020.10.28.(원계약), 2022.11.07.(재계약)	

<비고>

안성윤:1. 임대차보증금반환채권을 신청채권자에게 양도하였음.

2. 주택임차권설정등기일은 2024.12.11.임.

※ 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

을구 1번 주택임차권설정등기(2024.12.11. 제138134호). 이 사건 배당절차에서 위 임차권자의 임대차보증금이 전액 변제되지 아니하면 그 잔액을 매수인이 인수함.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

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

2026타경10044

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 480-1
지움포유
[도로명주소] 울산광역시 남구 팔등로41번길 9

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층
공동주택 및 업무시설 및 제1종근린생활시설
1층 258.41㎡
2층 355.37㎡
3층 329.94㎡
4층 329.94㎡
5층 329.94㎡
6층 329.94㎡
7층 329.94㎡
8층 329.94㎡
9층 329.94㎡
10층 329.94㎡
11층 329.94㎡
12층 329.94㎡
13층 329.94㎡
14층 329.94㎡
15층 350.04㎡
지1층 577.63㎡
지2층 503.55㎡

전유부분의 건물의 표시

10층1001호
철근콘크리트구조 아파트 61.5㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 신정동 480-1 대 802㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 802분의 14.09

감정평가액	233,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금

1회	2026.10.20	55,943,000	5,594,300
2회	2026.12.08	39,160,000	3,916,000
3회	2027.01.12	27,412,000	2,741,200
4회	2027.02.16	19,188,000	1,918,800