울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경13095 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 12.	담임법관 (사법보좌관)	김동락 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025. 12. 17. 압류			배당요구종기	2026. 3. 16.

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)
최현우	전유부분 전부	등기사항 전부증명서	주택임차권자	2022.9.16.~	110,000,000		2022.9.16.	2022.9.16.	

<비고>

최현우:주택임차권자로서 주택임차권등기일은 2024.9.30.임, 이 사건 신청채권자 주택도시보증공사 임차보증금반환채권의 양도인임

※ 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 순위 5번 주택임차권등기(2024.9.30.등기, 임차보증금 110,000,000원, 점유개시일자 2022.9.16., 전입일자 2022.9.16., 확정일자 2022.9.16.)는 보증금 전액에 관하여 배당 받지 아니한 경우에는 그 잔액이 매수인에게 인수됨

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

2025타경13095

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 서부동 257-4, 249-8
현대패밀리서부아파트
107동
[도로명주소] 울산광역시 동구 방어진순환도로 995

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층
공동주택
1층 329.206㎡ 2층323.226㎡
3층 323.226㎡ 4층323.226㎡
5층 323.226㎡ 6층323.226㎡
7층 323.226㎡ 8층323.226㎡
9층 323.226㎡ 10층323.226㎡
11층 323.226㎡ 12층323.226㎡
13층 323.226㎡ 14층323.226㎡
15층 323.226㎡ 지하260.676㎡
부속건물
철근콘크리트및 조적조 슬래브지붕
2층노인정및 관리실,집회소,탁아소
1층 336㎡ 2층 336㎡
지하336㎡
블록조 슬래브지붕 단층 전기실및
엠,디,에프실
1층 78.78㎡ 지하314.5㎡
철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층
저수조
지하 140㎡
조적조 슬래브지붕 단층경비실
(2개동) 7.8㎡
조적조 슬래브지붕 단층경비실
(18개동)3.78㎡
조적조 슬래브지붕 단층공중변소
(3개동) 12.6㎡
블록조 슬래브지붕 단층가스정압실
5.4㎡
(위 부속건물은 현대패밀리 서부아
파트 101동에서 126동까지 공용
부분임)

전유부분의 건물의 표시

6층603호
철근콘크리트조

49.79㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 서부동 257-4
대 86195㎡
2. 동 소 249-8
대 5668㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 91,863,000분의 26,047

감정평가액		100,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.09.22	100,000,000	10,000,000
2회	2026.10.27	70,000,000	7,000,000
3회	2026.11.26	49,000,000	4,900,000
4회	2026.12.29	34,300,000	3,430,000