울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경435 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 11. 4.	담임법관 (사법보좌관)	김동락 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2016.11.16. 근저당권			배당요구종기	2026. 9. 28.

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)
나순하		현황조사	주거 임차인				2024.09.10.		
박재건		현황조사	주거 임차인				2025.12.24.		
	건물 전부	권리신고	주거 임차인	2025.06.05. ~ 현재까지	20,000,000	100,000	2025.12.24.	2025.12.24.	2026.9.21.

<비고>

나순하:1. 권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

2. 채무자 겸 소유자의 동거인임.

※ 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

1. 대지권의 목적인 토지 1.의 을구 1번 지역권설정등기(1972.10.05. 제14128호)
2. 대지권의 목적인 토지 1.의 을구 2번 지역권설정등기(1972.08.01. 제11301호)

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

대지권의 목적인 토지 1.에 대하여 별도등기 있으므로 응찰시 별도 확인 요함.

※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

2026타경435

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 북구 중산동 1010-1
약수제일아파트
비-다동
[도로명주소] 울산광역시 북구 약수9길 20

철근콘크리트조 스라브지붕 15층 공동
주택
지하층 734.965㎡ 1층 734.965㎡
2층 734.965㎡ 3층 734.965㎡
4층 734.965㎡ 5층 734.965㎡
6층 734.965㎡ 7층 734.965㎡
8층 734.965㎡ 9층 469.475㎡
10층 469.475㎡ 11층 365.485㎡
12층 365.485㎡ 13층 365.485㎡
14층 365.485㎡ 15층 365.485㎡
부속건물
조적조 스라브지붕 단층 관리사무소
65㎡
조적조 스라브지붕 단층 노인정
43.5㎡
철근콘크리트조 스라브지붕 단층 전기실
및 기계실
지하층 182㎡
1층 6㎡
조적조 스라브지붕 단층 가스경압기실
20.46㎡
위 부속건물은 에이동 가.나,비동,다,
공유부분임

전유부분의 건물의 표시

8층804호
철근콘크리트조
80.75㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 북구 중산동 1010-1
대 11096㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,109,600분의 3,259

감정평가액		84,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.08	84,000,000	8,400,000
2회	2027.01.12	58,800,000	5,880,000
3회	2027.02.16	41,160,000	4,116,000
4회	2027.03.23	28,812,000	2,881,200

대지권의 목적인 토지 1.에 대하여 별도등기 있으므로 응찰시 별도 확인 요함.