울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2023타경108632 부동산강제경매 2024타경103399(중복)	매각 물건번호	21	작성 일자	2026. 11. 6.	담임법관 (사법보좌관)	이종만 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2021.04.16. 근저당권			배당요구종기	2023. 10. 12.

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)
강봉우	402호	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2003.03.13.~	17,500,000		2003.03.13.	2021.03.02.	
	402호	권리신고	주거 임차권자	2003.03.13.~ 2022.11.07.	17,500,000		2003.03.13.	2021.03.02.	2023.8.16.

<비고>

강봉우:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2022.08.30.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

매수인에게 대항할수 있는 을구 순위 6번 임차권등기(2022.08.30.등기)있음(임대차보증금 17,500,000원, 전입일 2003.03.13., 확정일자 2021.03.02.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 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

2023타경108632

[물건 21]

21. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 장생포동 267-1
(주)태영화학 사원아파트
[도로명주소] 울산광역시 남구 장생포고래로183번길 42

철근콩크리트조 슬래브지붕 5층
공동주택및 대피소
1층 560.20㎡
2층 560.20㎡
3층 560.20㎡
4층 560.20㎡
5층 560.20㎡
지하 213.16㎡
부속건물
조적조 슬래브지붕 단층관리실
35.63㎡
조적조 슬래브지붕 단층기계실
21㎡

전유부분의 건물의 표시

4층402호
철근콩크리트조
49.65㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 장생포동 267-1
대 3912㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 50분의 1

감정평가액		68,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.05	11,429,000	1,142,900
2회	2026.12.10	8,000,000	800,000
3회	2027.01.21	5,600,000	560,000
4회	2027.03.03	3,920,000	392,000
