울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경11990 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 11. 18.	담임법관 (사법보좌관)	김동락 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2019. 7. 16. 근저당권			배당요구종기	2025. 9. 8.

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)
하수현	502호	현황조사	주거 임차인				2022.6.10.		
	502호 전부 84.9985㎡	권리신고	주거 임차인	2022.6.10. ~현재까지 거주 중	30,000,000	650,000	2022.6.10.	2023.6.12.	2025.7.24.

<비고>

하수현:

1차계약:2022.5.24., 보증금:3,000만 원, 월세:60만 원, 확정일자:없음

2차계약:2023.6.1., 보증금:3,000만 원, 월세:65만 원, 확정일자:2023.6.12.

※ 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
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

2025타경11990

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 달동 1311-1
달동삼강제나두아파트
[도로명주소] 울산광역시 남구 꽃대나리로95번길 12

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕9층 공동주택 및 제1,2종 근린생활시설
1층 76.335㎡
2층 344.925㎡
3층 313.378㎡
4층 313.378㎡
5층 313.378㎡
6층 190.04㎡
7층 175.12㎡
8층 158.32㎡
9층 136.03㎡

전유부분의 건물의 표시

5층502호
철근콘크리트구조 84.9985㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 달동 1311-1
대 648.8㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 6,488,000분의 322,765

감정평가액		223,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.10.27	223,000,000	22,300,000
2회	2026.11.26	156,100,000	15,610,000
3회	2026.12.29	109,270,000	10,927,000
4회	2027.01.14	76,489,000	7,648,900