울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경12282 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 26.	담임법관 (사법보좌관)	윤상준 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022. 6. 23. 가압류			배당요구종기	2025. 10. 27.

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)
이주형	201호(84.19㎡)	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2022.03.11.~	120,000,000		2022.03.11.	2022.02.08.	

<비고>

이주형:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.03.15.이며, 임대차보증금반환채권을 신청채권자인 주택도시보증공사에게 양도하였음.

※ 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 대항할 수 있는 을구 20번 임차권등기(임대차보증금 120,000,000원 전입일자 2022.03.11. 확정일자 2022.02.08.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액은 매수인에게 인수될 수 있음.

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

2025타경12282

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 화정동 653-5
여명빌라
[도로명주소] 울산광역시 동구 월봉로 68-1

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택(아파트)
1층 188.95㎡
2층 188.95㎡
3층 188.95㎡
4층 188.95㎡
5층 188.95㎡
6층 184.82㎡
지하 25.38㎡

전유부분의 건물의 표시

2층201호
철근콘크리트조 84.19㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 화정동 653-5 대 790.9㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 79,090분의 6,642

감정평가액		129,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.13	129,000,000	12,900,000
2회	2026.09.17	90,300,000	9,030,000
3회	2026.10.22	63,210,000	6,321,000
4회	2026.12.03	44,247,000	4,424,700
