

울 산 지 방 법 원
매각물건명세서

사건	2025타경12053 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 6. 15.	담임법관 (사법보좌관)	안국성	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021. 8. 6. 근저당권		배당요구종기	2025. 9. 19.		
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김기태	4층 404호(151.24 ㎡)	현황조사	점포 임차인	2021.05.18.~ 2024.05.17.	30,000,000	700,000	2025.05.28.	2025.05.28.		
	4층 404호(151.24 ㎡)	권리신고	점포 임차인	2021.05.18~	30,000,000	700,000	2025.05.28.	2025.05.28.	2025.9.18.	
<비고> 김기태:1. 임대차계약서상 차임은 2021.05.18. ~ 2022.03.17. 매월 600,000원, 2022.03.18. ~ 2024.05.17. 매월 700,000원이고, 차임 700,000원에 대한 확정일자는 2025.05.28.임. 2. 상가건물임대차현황서(2025.09.09.자 동울산세무서장)에 의하면 사업자등록신청일자는 2025.05.28.로 기재되어 있으나, 임차인은 권리신고및배당요구신청서(2025.09.18.자)에서 사업자등록신청일이 2023.01.18.이라고 주장함. ※ 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. 공부상 지상 4층이나, 건물 내부 층별 안내판에는 3층으로 표기하고 있음. 2. 근린생활시설으로 이용 중(상호: WHALE 유도).										

※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

2025타경12053

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 중구 반구동 99-17
창조메리트
[도로명주소] 울산광역시 중구 화합로 415

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층공동주택(아파트) 및 제1종근린생활
시설,제2종근린생활시설

1층 116.42㎡
2층 237.90㎡
3층 529.56㎡
4층 529.00㎡
5층 529.00㎡
6층 529.00㎡
7층 332.31㎡
8층 426.23㎡
9층 426.23㎡
10층 426.23㎡
11층 426.23㎡
12층 426.23㎡
13층 426.23㎡
14층 411.66㎡
15층 371.92㎡
지하1층 857.00㎡
지하2층 93.44㎡

전유부분의 건물의 표시

4층404호
철근콘크리트구조 151.24㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 중구 반구동 99-17
대 1107.7㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,107.7분의 36.026

감정평가액 301,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회 2026.08.13 301,000,000 30,100,000

2회	2026.09.17	210,700,000	21,070,000
3회	2026.10.22	147,490,000	14,749,000
4회	2026.12.03	103,243,000	10,324,300

1. 공부상 지상 4층이나, 건물 내부 층별 안내판에는 3층으로 표기하고 있음.

2. 근린생활시설으로 이용 중(상호: WHALE 유도).

열람용