

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경12489 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 6. 12.	담임법관 (사법보좌관)	김형술	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.03.02. 근저당권		배당요구종기	2025. 11. 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 사업자등록신청일자과 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
경남종합건설 주식회사	301호 224.74 50㎡	현황조사	점포 임차인	2022.03.02.~ 2027.03.01.	300,000,000		2022.03.25			
	301호 224.74 5㎡ 중 일부 138㎡	권리신고	사무용 임차인	2022.03.02.~ 2027.03.01.	300,000,000		2022.03.25.		2025.11.12.	
맥스산업개발 주식회사	301호 224.74 50㎡	현황조사	점포 임차인	2022.03.23.~ 2027.03.22.			2022.03.25.			
〈비고〉 경남종합건설주식회사:현황조사서에 경남산업개발(주), 경남종합건설(주), 맥스산업개발(주)이 해당 호실을 공동으로 점유한다는 경남종합건설(주) 직원의 진술이 보고되어 있음. 경남종합건설주식회사:임대차계약서 임대할부분 란에 301호(3층) 면적 224.745㎡로 기재되어 있는데, 권리신고서에는 그 중 일부인 138㎡라고 기재되었고, 점유부분을 표시한 도면이 첨부됨. 맥스산업개발 주식회사:권리신고 없음 - 임대차관계 불분명										
※ 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.

열람용

부동산의 표시

2025타경12489

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 중구 학성동 203-12

강변경남팰리스

[도로명주소] 울산광역시 중구 내황7길 21

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층 공동주택(아파트)

지1층270.04㎡

1층57.1444㎡

2층286.7844㎡

3층286.7844㎡

4층217.6653㎡

5층217.6653㎡

6층217.6653㎡

7층217.6653㎡

8층217.6653㎡

9층217.6653㎡

10층217.6653㎡

11층217.6653㎡

12층217.6653㎡

13층217.6653㎡

14층217.6653㎡

15층217.6653㎡

16층217.6653㎡

17층217.6653㎡

18층217.6653㎡

19층217.6653㎡

20층217.6653㎡

전유부분의 건물의 표시

3층301호

철근콘크리트구조 224.745㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 중구 학성동 203-12

대 1269㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,269분의 85.638

감정평가액

703,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매주신청보증금
1회	2026.08.04	703,000,000	70,300,000
2회	2026.09.08	492,100,000	49,210,000
3회	2026.10.14	344,470,000	34,447,000
4회	2026.11.18	241,129,000	24,112,900

열람용