

부동산경매

권리분석

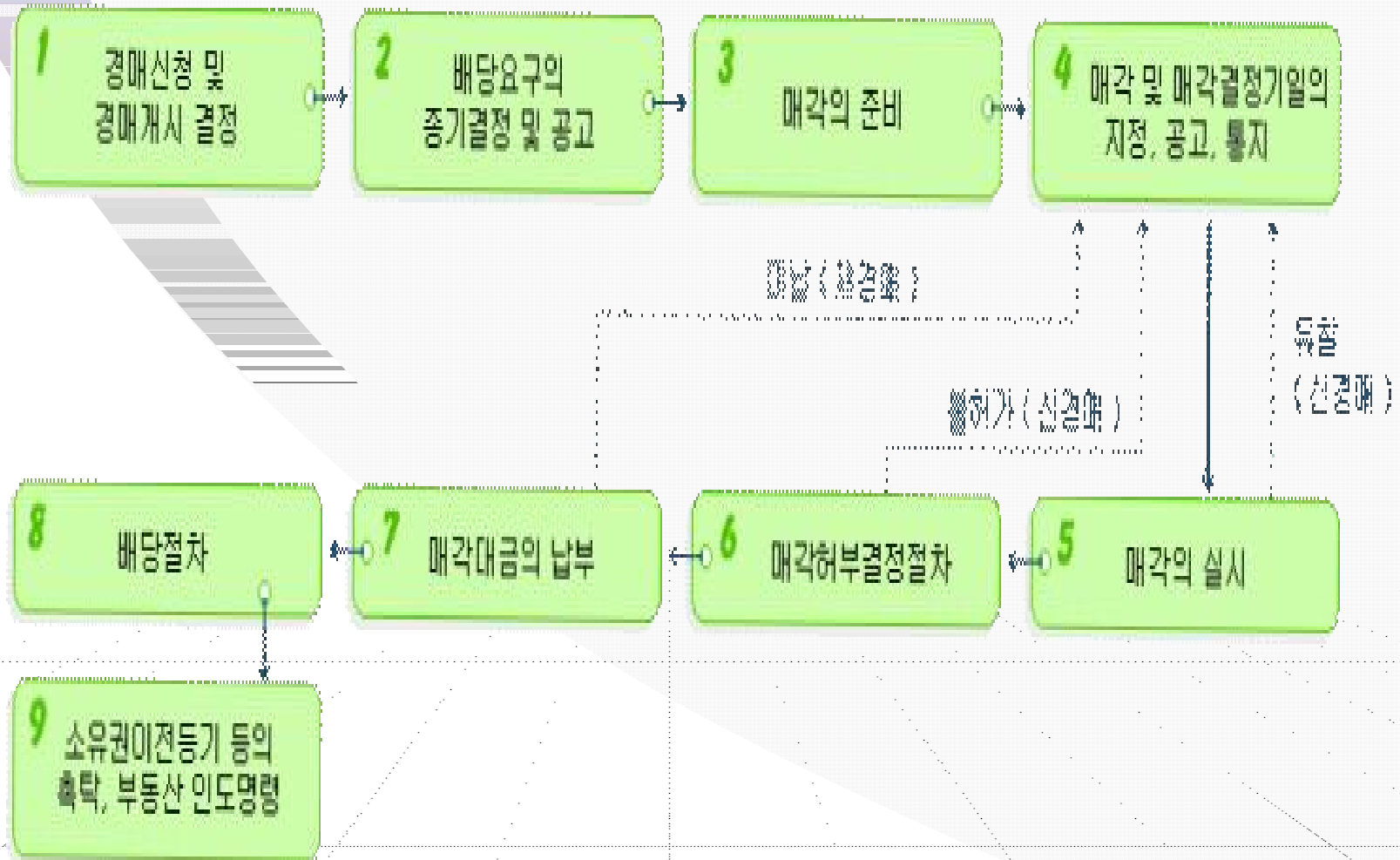
교수; 송 득 용

제 1 절 경매

1. 경매의 정의

- 1) 일반적 경매; 일반적 의미에서 경매란 다수의 가망매수자에게 경쟁 방식을 통해 상품을 매각.
- 2) 법원경매; 법원의 강제집행 절차를 통해 채무자 소유의 재산을 매각하여 그 대금으로 채권자의 금전 채권 충당.
- 3) 법원경매의 법률적 의미; 부동산에 대한 강제집행의 방법.

2. 경매 절차



3.실무 경매 절차

낙찰(매각기일, 차순위매수신고)

1주일



낙찰 허, 부 결정(매각결정기일)

1주일



항고(보증금 10%: 기각될 경우 보증금 몰수)



잔금납부기간(1개월)

1개월



배당기일(이의신청: 소재기증명원 1주일이내 제출)

4. 경매를 잘하는 방법

- 1) 등기부상 권리관계 분석.**
- 2) 주택임차인 분석.**
- 3) 투자대상 부동산가치 분석.**
- 4) 부동산용도 분석.**
- 5) 부동산투자 전략**
- 6) 부동산시장 분석**

5. 경매의 필요성

- 1) 사유재산이 인정되는 자본주의국가에서 악성 채무를 정리할 수단이 없을 경우 모든 상거래가 정지되고(신용 위기) 국가의 존립까지 문제가 될 수 있음.
- 2) 경매는 정상적인 시장에서 거래 될 수 없는 채무과다의 부동산을 국가 기관에서 법률의 규정에 의해 강제매각 하여 선순환 구조로 만드는 방법.
- 3) 채권자; 채권회수 용이
- 4) 채무자; 매도가 불가능한 자산을 법률이 정한 규정에 의해 매각하여 채무조정
- 5) 투자자(최고가매수인) ; 필요한 부동산을 저렴하게 구입

5. 관련 법률

- 1) 광의의 강제집행이란 민사집행법에 의한 경매와 국세징수법에 의한 공매로 구분.
- 2) 민사집행인 경매는 채무명의(민집, 집행권원)에 의한 권리실현(채권회수) 절차인 강제경매와 담보권 실행을 위한 압의경매 절차로 구분.
- 3) 환가의 원인이 된 민법(저당권), 공장저당법, 근로기준법(임금채권), 주택임대차보호법(보증금), 국세기본법(조세채권우선원칙), 각종 등기와 소유권 이전을 위한 부동산 등기법 등이 있음.

6. 강제집행

- 채권자의 신청에 의해 국가의 집행기관이 채무명의(임의경매; 근저당권, 강제경매; 판결문 등. 체납처분의 경우 채무명의 없이 자력집행으로)에 표시된 사법상 이행청구권을 국가 권력에 의하여 강제적으로 실현하는 금전채권에 대한 집행.

7. 강제경매

- 1) 강제경매가 실시될 경우 채무자는 부동산에 대한 소유권을 잃게 되나, 종결될 때까지 부동산에 대한 사용 수익권은 계속 보유.
- 2) 강제경매는 목적물 압류, 환가, 배당(채권변제) 3단계로 구성.

3) 강제경매(광의) 구분

강제경매(협의); 채권자의 신청으로 채무명의(집행권원)에 표시된 사법상의 청구권을 국가권력에 의해 강제적으로 실현하는 절차.

임의경매;

- (1) 실질적 경매; 저당권, 질권, 전세권 등 담보물권의 실행을 위한 경매,
- (2) 형식적 경매; 민법, 상법 기타 법률의 규정에 따른 현금화를 위한 경매.

4) 형식적 경매의 종류

- 공유물 분할을 위한 경매 (민 269/2)
- 변제자의 변제공탁을 위한 경매 (민 490)
- 한정승인, 재산분리의 경우에 상속채권자나 수증자에게 변제하기 위한 상속재산의 경매 (민1037, 1051/3)
- 상인간의 매매목적물, 운송물, 임치물 등의 자조매각을 위한 경매(상 67, 70)
- 주식병합이나 분할의 경우와 회사정리계획에 따른 신주 발행 경우의 주식의 경매 (상 443, 530/3, 회사정리법 254/3)

- 선박의 국적 상실을 방지하기 위한 선박지분의 경매
(상 757)

- 유치권에 기초한 경매 (집 274)

※ 형식적 경매는 목적물에 담보권실행 등을 위한 경매절차가
개시된 경우, 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하
여 경매 절차를 계속 진행

5) 강제관리가 실시될 경우 채무자는 종결될 때까지 사용
수익권 상실.

8. 강제경매와 임의경매 차이점

구분	강제경매	임의경매
채무명의(집행권원)의 필요 여부	필요	불필요
경매절차의 정지사유	강제집행의 취소/정지등을 명한 재판의 정본, 화해조서 정본 등을 제출	담보권의 부존재를 증명하는 서류제출
공신적 효과의 유무	유	무
실체상 흠이 경매절차에 미치는 영향	청구이의의 소로만 주장	이의신청, 즉시항고 가능
송달방법의 특례	도달주의	도달주의원칙, 예외적 발송주의

9. 채무명의

1) 채무명의(집행권원)

일정한 사법상 이행의무의 존재를 표시하고 법률이 강제 집행에 의해 실현할 수 있는 집행력을 인정한 문서.

2) 민사소송법에 규정된 채무명의

판결 : 확정된 종국판결, 가집행선고 있는 종국판결, 외국 법원의 판결에 대한 집행 판결.

3) 판결이외의 채무명의 : 소송상의 화해조서 및 제소전 화해 조서, 확정된 지급명령, 가압류/가처분 명령, 공정 증서, 과태료의 재판에 대한 검사의 집행명령.

10. 담보권의 부존재를 증명하는 서류

- 1) 담보권의 등기가 말소된 등기사항전부증명서.
- 2) 담보권등기를 말소하도록 명한 확정판결의 정본.
- 3) 담보권이 없거나 소멸되었다는 취지의 확정판결의 정본.
- 4) 채권자가 담보권을 실행하지 아니하기로 하거나 경매신청을 취하 하겠다는 취지 또는 피담보채권을 변제 받았거나 그 변제를 미루도록 승낙한다는 취지의 서류.
- 5) 담보권 실행을 일시 정지하도록 명한 재판의 정본.

11. 공신적 효과

- 1) **강제경매** : 일단 유효하게 경매절차가 완결된 때는 이후 그 집행권원에 표상된 실체상의 청구권이 당초부터 부존재/무효, 경매절차 완결까지 변제 등의 사유로 인하여 소멸하거나, 재심으로 집행권원이 폐기된 경우더라도 경매절차가 유효한 경우 매수인이 목적물의 소유권 취득.
- 2) **임의경매** : 경매법원은 담보권 및 피담보채권의 존부를 심사하여 담보권의 부존재 /무효, 피담보채권의 불발생 /소멸 등과 같은 실체상의 흠이 있으면 경매개시 결정을 할 수 없으며, 간과하고 경매개시되어 매각되더라도 매각불허가 사유.

12. 송달방법의 특례

금융기관 등이 신청한 임의경매의 경우 등기사항전부증명서에 기재된 주소 및 주민등록표상 기재된 주소로 발송함으로써 송달이나 통지가 이루어진 것으로 본다 (금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률 §45의 2①)

- 1) 은행
- 2) 채권자 또는 채권회수 수임인으로서의 한국자산관리공사
- 3) 외국금융기관의 지점 또는 대리점
- 4) 예금보험공사 및 정리금융기관
- 5) 보험업법에 의한 보험사업자
- 6) 상호저축은행, 신용보증기금, 여신전문금융회사, 기술신용보증기금

13. 부동산매입 가격

- 1) 경매는 물건의 종류와 권리분석의 난이도에 따라 낙찰가격의 차이 발생.
- 2) 일반부동산시장의 경우 매도자의 의사에 따라 급매로 매입할 수 있으나 가격 차이는 크지 않음.
- 3) 부실채권의 경우 채권회수율에 따라 차이 발생.

구 분	부실채권 (NPL)	경 매	급 매물	일반매물
상대가격	30~60%	50~95%	90~95%	100%

14. 경매의 변천

1) 과거 “호가에 의한 경매” 방식의 폐해(주먹, 담합) 1993년 서울지방법원이 “입찰제도”를 실시하여 최고가 입찰자를 낙찰자로 선정하였으며, 이후 전국적으로 이 방식이 확산.

2) 경매제도 연혁

경매법	민사소송법 (구법)	민사집행법 (신법)
호가제	호가제 원칙+기일입찰제 (서울민사지방법원에서 기 일입찰제 시행후 전국법원 채택)	호가제, 기일입찰제, 기간 입찰제를 법원재량에 의해 선택적으로 행사하도록 규 정 (집 §103)

- 민사소송법 개정 : 1960.4.4 (법률 제547호)
- 경매법 제정 : 1962.1.15 (법률 제968호)
- 경매법 폐지 및 민사소송법에 흡수: 1990.1.13 (법률 제4201호 폐지, 시행은 1990.9.1)
- 민사집행법 제정 : 2002.1.26 (법률 제6627호)
- 민사집행법 시행 : 2002.7.1.

제 2절 경매 절차

경매신청 및 개시결정

- 1) 채권자의 경매신청이 있으면 법원은 경매개시결정을 하고 동시에 그 대상 부동산의 압류를 명한다 (집§83)
- 2) 집행법원은 경매신청서의 기재 및 첨부서류에 의하여 집행의 요건, 즉 부동산이 채무자의 소유인지 압류금지 부동산이 아닌지 등에 관한 형식적인 심사.
- 3) 경매신청서가 법원에 제출되면 기재사항, 첨부서류, 인지 첨부여부 등을 검토 흠결이 있으면 지적, 고시.
- 4) 경매신청이 있으면 법원은 경매신청서의 기재 및 첨부서류를 토대로 경매개시의 형식적, 실질적 요건의 적부심사.

5) 요건이 적법하게 구비되면 경매신청 후 약 3일 후에 매각 결정을 하는데 이를 임의경매개시결정 또는 강제경매 개시결정이라 함.

6) 경매개시결정正本 및 입찰기일 등은 당사자 (소유자, 채무자)에게 필히 송달해야 하며, 주소지가 불명이거나 외국에 있어도 송달을 해야 함.

7) 경매개시 결정의 효력

(1) 압류의 효력

압류 후에는 소유자가 그 부동산을 제3자에게 양도하거나 또는 **담보물권이나 용익물권을 설정하는 등 처분하여도 압류채권자(경매신청자)에게 대항하지 못함.**

(2) 상대적 압류 효력

소유자의 처분권 자체를 박탈하는 것이 아니라 압류채권자와 낙찰자에게 대항하지 못하게 하는 상대적 처분금지 효력으로서 **압류 후에도 소유자가 그 부동산을 관리/이용할 수 있음.**

2. 이의신청

- 1) 의의 : 경매개시결정을 한 당해 집행법원에 대해 경매개시 결정 취소를 신청하는 행위.
- 2) 이의신청자 : 이해관계인. 제3자는 제3자 이의의 소를 제기 하여 집행력 있는 승소 판결문을 받으면 이의제기 가능.

3) 이의사유

- (1) 강제경매 : **절차상의 하자**. (경매신청방식의 적부, 신청인 적격의유무, 경매신청 부동산표시의 적부 등)
- (2) 임의경매 : **절차상의 하자 + 실체상의 하자**. (위와 같은 절차상의 하자 외 담보권의 부존재 또는 소멸 등 실체적 사유도 가능.)

4) 이의신청기간; **매수인이 낙찰대금을 완납할 때까지**

3. 경매 비용

- 1) 경매신청 때 경매절차를 진행하는데 필요한 비용을 경매 신청때 동시에 예납.
- 2) 경매비용은 집행관수수료, 감정평가수수료 등.
- 3) 예납비용은 통상 부동산 감정가격의 1~2%
- 4) 예납비용은 매각대금의 배당순서에서 가장 우선 변제.

4. 법원의 각종 통지 및 최고

1) 공과주관 공무소에 대한 최고

- 조세채권회수 목적
- 경매개사결정일로부터 3일 이내
- 공무소로 하여금 2주 이내 교부 청구 하도록 함.

2) 채권자 및 이해관계인에 대한 채권신고의 최고

- 공유지분자에 대한 통지
- 공유자우선매수청구권
- 임차인에 대한 통지

5. 현황조사

1) 개시결정일로부터 **3일** 이내 조사명령

2) 현황보고서 제출기간은 **2주** 이내

3) 현황조사의 목적

-부동산을 정확히 파악하여 일반인에게 공시함으로써 응찰자에게 정확한 정보를 제공하고, 예측하지 못한 손해를 방지하는데 있음.

4) 조사내용

- 부동산의 현상 및 점유관계 : 부동산의 위치 및 현상, 부동산의 내부구조, 부동산 점유자의 사용권한.
- 임대차관계 : 임차목적물, 임차인, 임대차 내용, 주민등록 전입, 확정일자 여부.
- 기타현황 : 공장에 설치된 기계, 기구 등 부속물의 설치상황.

6. 가격 결정

1) 집행법원은 감정인에게 경매부동산을 평가하게 하고 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정하여야 한다.
(민집 §97 ①)

2) 법원경매 물건의 감정가격은 감정평가사에 평가가격으로 결정.

3) 최저매각가격의 공고

-매각기일공고에는 경매부동산의 최저매각가격을 기재

-1회차 : 감정평가사가 평가한 가격

-2회차 : 통상 **20~30% 저감**

7. 기록 열람

1) 매각기일 1주일 전부터 입찰기일까지 물건명세서의 사본을 비치하여 누구나 열람할 수 있게 함.

-매각 물건 명세서

-부동산 현황조사 보고서

-부동산의 현황 및 점유관계조사서

-임대차관계조사서

-감정평가서

-우편송달보고서

-등기사항전부증명서 등

8. 기일 지정

법원은 최저매각가격으로 압류채권자의 경매신청에 충분한 자격을 갖추었다고 판단할 경우 매각기일과 매각결정기일을 지정하여 대법원 규칙이 정하는 방법으로 공고함. (민집 §104 ①)

최초매각기일은 공고일로 부터 **14일 이후**, 신문공고 의뢰일로 부터 **20일 이내**에 지정.

9. 매각기일 공고

- 강제집행으로 매각한다는 취지와 그 매각방법.
- 부동산의 표시.
- 부동산의 점유자, 점유의 권원, 점유하여 사용할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금약정 및 그 액수.

- 매각기일의 일시, 장소, 매각기일을 진행할 집행관의 성명 및 기간 입찰의 방법으로 매각할 경우에는 입찰기간, 장소.
- 최저매각가격.
- 매각결정기일의 일시, 장소.
- 매각물건명세서, 현황조사보고서 등을 매각기일 전 법원에 비치하여 누구든지 볼 수 있도록 제공한다는 취지.
- 등기사항전부증명서에 기입할 필요가 없는 부동산에 대한 권리를 가진 사람은 채권을 신고하여야 한다는 취지.
- 이해관계인은 매각기일에 출석할 수 있다는 취지.

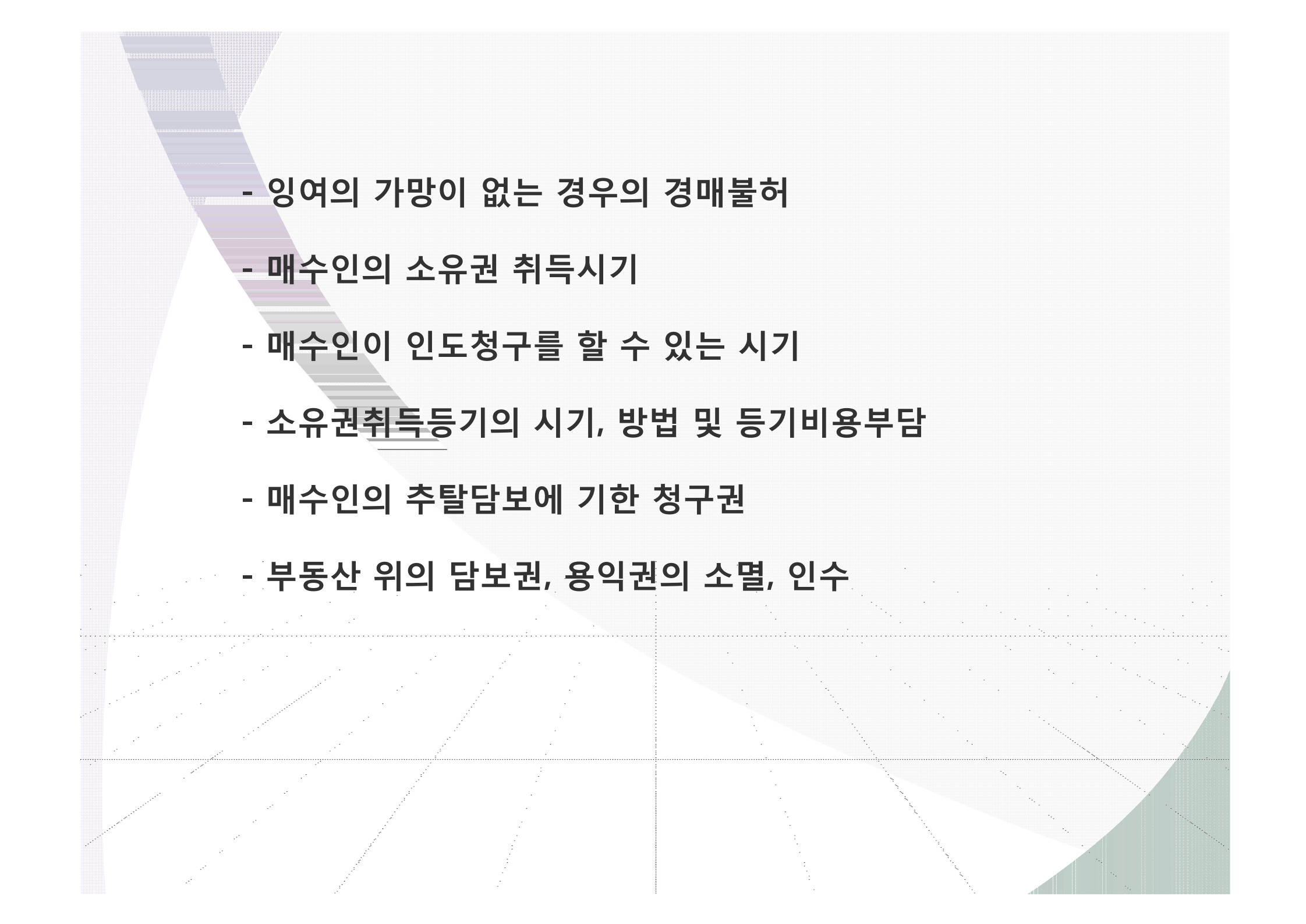
10. 지정 및 변경

- 1) 최고가매수자가 결정된 다음 일정기일 후 경매법원에서 출석한 이해관계인의 진술을 듣고 낙찰불허가 사유에 해당하지 않으면 낙찰을 허가하거나, 또는 불허가의 결정을 선고하는 기일을 매각결정기일이라 함.
- 2) 매각기일을 정할 때, 매각결정기일도 함께 지정하는데 통상 매각기일 **7일 이후로 지정** 공고함.
- 3) 법원은 매각기일 전 매각기일과 매각결정기일을 함께 변경하거나, 입찰을 실시한 후 매각결정기일만 변경 할 수도 있음.
- 4) 매각결정기일만 변경한 때에는 이해관계인, 최고가매수 신고인, 차순위 매수신고인에게 변경된 매각결정 기일을 통지해야 함.

11. 법정매각 조건

1) 법정매각조건의 내용

- 매각이익의 존재
- 최저매각가격 미만의 매각불허.
- 공유지분경매의 경우 타 공유자의 우선매수권
- 매수인의 자격 : 농지경매의 경우 농지법, 외국인의 경우
외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률, 집행
채무자는 매수인의 자격이 없음
(규칙 153, 119)
- 매수신고인의 의무
- 낙찰인의 대금지급의무와 그 지급시기

- 
- 잉여의 가망이 없는 경우의 경매불허
 - 매수인의 소유권 취득시기
 - 매수인이 인도청구를 할 수 있는 시기
 - 소유권취득등기의 시기, 방법 및 등기비용부담
 - 매수인의 추탈담보에 기한 청구권
 - 부동산 위의 담보권, 용익권의 소멸, 인수

12. 법정매각조건의 의미

1) 공공의 이익이나 경매의 본질에 관계되지 않은 조건들로서, 이해관계인 전원의 합의에 의하여 또는 법원의 직권으로 변경한 매각조건.

2) 합의에 의한 특별매각조건

- 낙찰대금의 지급방법과 시기, 부동산위의 담보권, 용익권의 인수, 소멸에 관한 매각조건 등은 합의에 의해 변경 가능.
- 채권자의 강제경매 시 합의에 의한 특별매각조건은 거의 불가능.
- 법원직권에 의한 특별매각조건
- 실무에서의 특별매각조건
 - * 재입찰
 - * 지연이자율
 - * 저당권부 별도등기 있는 집합건물

13. 현장 답사

1) 필요성

- 경매정보 자료는 법원 자료와 현장상황이 다를 수 있음.
- 입찰에 들어가기 위해서는 반드시 직접 조사를 하라.

2) 현장방문 시 확인사항

- 주거용 부동산 - 상가용 부동산

3) 반드시 확인해야 할 사항

- 등기부에 공시되지 아니한 부속시설
- 미등기 건물
- 분묘기지권
- 법정지상권
- 유치권

4)시세조사

- 주변시세 - 개발정보
- 중개업소 방문 및 거래동향

4) 서류조사

서류명	확인사항	발급처
도시계획확인원 (토지이용계획확인원)	도시계획저촉여부, 건축허가구분, 용도지역, 지구 확인, 개발제한구역확인	시, 군, 구청 (일부 인터넷가능)
환지예정지증명원	획지확정 후 또는 환지예정지로 지정된 후 변경된 지번, 지목, 면적 확인	시행청
등기부등본	지번, 지목, 면적, 각종 권리관계 확인	등기소 (인터넷가능)
토지대장	공부상 권리관계, 지목, 지번, 면적 등 확인	시, 군, 구청
임야대장	공부상 권리관계, 지목, 지번, 면적 등 확인	시, 군, 구청
건축물관리대장	건축물에 대한 공부상 권리관계, 지번, 면적, 건축구조, 건축년도 등 확인	시, 군, 구청
지적도	토지의 면적, 경계, 위치, 지역 확인	시, 군, 구청
공시지가확인원	수익률, 세금부과 요건	시, 군, 구청 (일부 인터넷가능)
주민등록등본	공부상 권리관계, 임차인의 전입일 확인	주민자치센터

14. 입찰

1) 입찰전 확인사항

- 입찰당일 법정 게시판의 공고를 통해 당해 경매사건에 대해 최종 확인.
- 취하, 변경, 연기, 전 낙찰자가 재경매 3일전까지 잔금을 낸 경우 당해 경매물건은 입찰이 실시될 수 없음.

2) 입찰에 참여할 수 없는 자

- 채무자겸 소유자
- 무능력자 (미성년자)
- 재경매의 경우 종전 낙찰자
- 경매부동산의 감정인 및 그 친족

- 이해관계 집행법원의 법관, 담당 법원 직원
- 강제집행면탈 범죄자 및 경매를 교사하거나 방해한 자
- 공무집행방해 범죄자

3) 입찰 준비물

(1) 본인이 직접 입찰에 참가할 경우

- 신분증 (주민등록증 또는 운전면허증 또는 여권) 도장, 매각 보증금 (**최저가격의 10-30%**)

(2) 대리인이 입찰에 참가할 경우

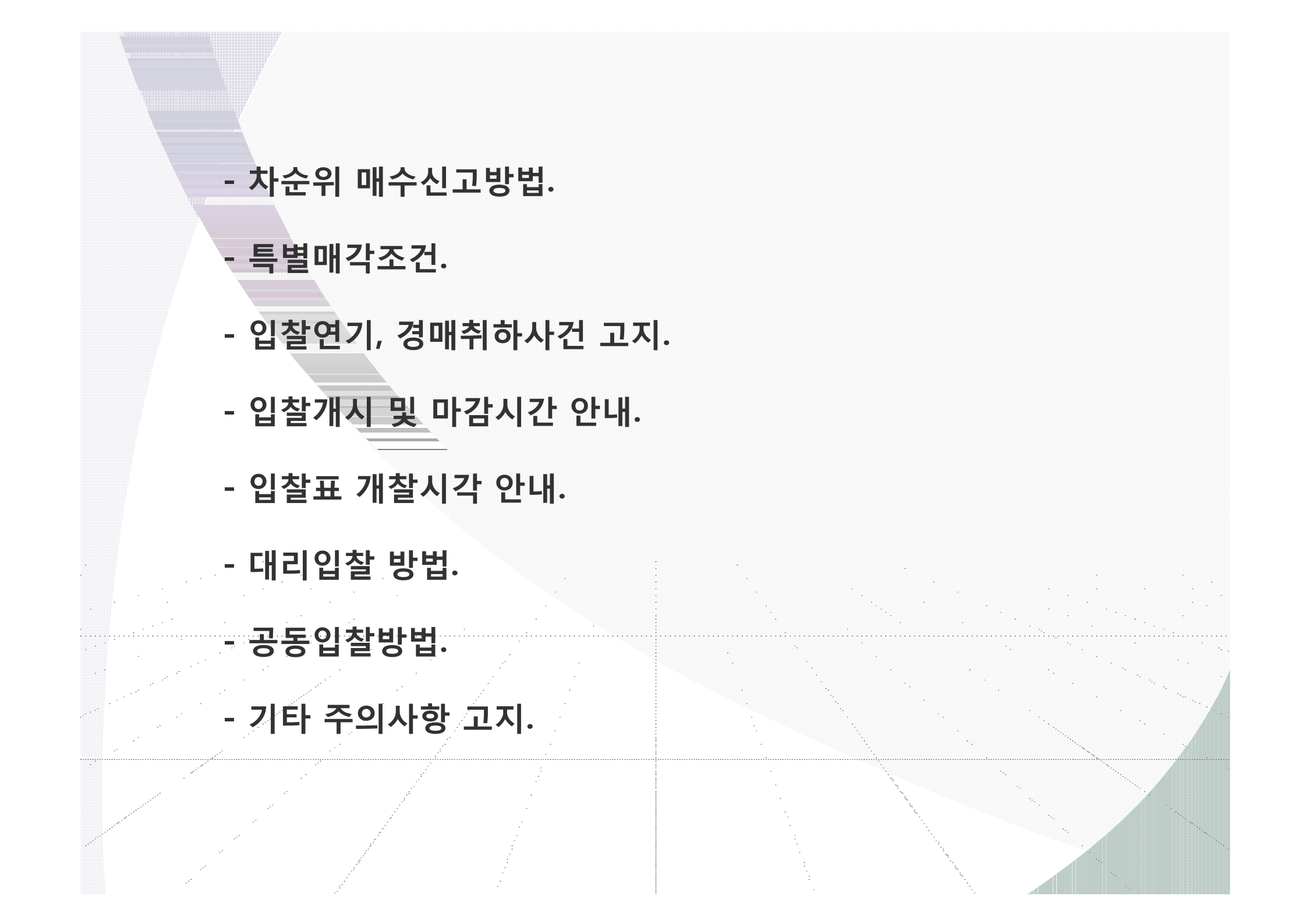
- 대리인을 증명하는 신분증
- 본인의 위임사실이 기록된 위임장 (본인 인감이 날인된 것)
- 본인의 인감증명서
- 매각보증금
- 대리인의 도장

(3) 법인이 입찰에 참가할 경우

- 법인등기부등본
- 법인인감증명서
- 대표이사 신분증
- 법인인감도장
- 매각보증금

4) 집행관의 경매 참가 시 필요한 주의사항 안내 내용

- 입찰표의 기재사항.
- 최고가 매수신고인의 결정방법,
- 최고가매수신고인으로 선정되지 않은 입찰자의 보증금 반환 및 수령방법,
- 무효로 인정되는 입찰행위.

- 
- 차순위 매수신고방법.
 - 특별매각조건.
 - 입찰연기, 경매취하사건 고지.
 - 입찰개시 및 마감시간 안내.
 - 입찰표 개찰시각 안내.
 - 대리입찰 방법.
 - 공동입찰방법.
 - 기타 주의사항 고지.

15. 입찰표 작성 시 주의사항

- 물건마다 별도의 용지사용.
- 여러 물건의 있을 경우 물건번호 명기.
- 입찰자가 법인인 경우 법인의 명칭과 대표자의 지위 성명 기재.
- 금액의 기재는 수정할 수 없음. 수정이 필요할 경우 새 용지 사용.
- 대리인이 입찰하는 경우 위임장, 인감증명서 등을 입찰표에 첨부.
- 일단 제출된 입찰표는 취소, 변경, 교환이 불가.
- 입찰에서 떨어졌을 경우 입찰자 본인, 대리인 모두 입찰 보증금 수령 가능.
- **입찰보증금은 특별매각조건으로 달리 정한 경우가 아닌 한 최저매각가액의 10%에 해당하는 금액이어야 하며, 금융기관 발행의 자기앞수표 또는 현금으로 준비.**

16. 무효사유

- 입찰표상의 금액의 기재를 수정한 경우
 - 입찰보증금이 부족한 경우.
 - 동일사건의 입찰자이면서 다른 입찰자의 대리인이 된 경우
(민법 제124조)
 - 동일물건에 관하여 이해관계가 다른 2인 이상의 대리인이 된 경우(민법 제124조)
 - 자격증명서를 제출하지 않은 경우.
 - 한 장의 입찰표에 수 개의 사건번호나 물건번호를 기재한 경우.
 - 채무자가 응찰하거나 재입찰사건에서 전 낙찰자가 응찰한 경우.
 - 입찰가격이 최저입찰가격 미만인 경우.
- (참고: 입찰표를 날인할 수 없을 때는 날인에 갈음하여 무인할 수 있음.)

17. 입찰표 작성 후 절차

1) 입찰표 접수

입찰보증금 봉투와 입찰봉투, 입찰표는 경매법정에서 무료로 배포.

2) 각종 사항 기재

입찰봉투에 입찰표와 보증금봉투를 넣어 집행관에게 날인을 받고 수취증을 절취하여 받은 후에 집행관 앞에 있는 입찰함에 투함.

3) 입찰마감, 개찰, 최고가매수인 선정

- 입찰 후 약 1시간이 지나면 입찰마감을 알림.

- 개찰을 위한 준비로 입찰봉투를 사건번호 순서대로 정리한 후 사건번호를 호명하면 집행관 앞에서 공개적으로 개찰 결과를 공개하여 최고가로 응찰한 사람을 최고가 매수인으로 선정
- 만일 응찰자가 없을 경우에는 집행관은 즉시 입찰의 마감을 취소하고 다시 같은 방법으로 입찰에 부칠 수 있음(민사집행법에 의해)
- 최고가 매수인은 사건번호별로 작성하는 입찰조서와 법원 보관금납부 명령서에 기명날인하고, 입찰보증금 영수증을 받음.
- 탈락자들은 즉시 보증금이 들어있는 입찰봉투를 입찰표를 제외하고 돌려 받음.
- 탈락자중 차순위 신고를 할 수 있음을 집행관이 설명하고, 차순위자는 그 자리에서 신고여부를 결정해야 함.

4) 차순위 매수신고

- 최고가 매수신고인 이외의 입찰자가 할 수 있음.
- 최고가매수신고인에 대한 매각이 불허되거나, 매각대금을 납부하지 않을 경우 재매각을 하지 않고 차순위 매수신고인에게 매각을 허가하는 것을 차순위 매수신고라 함.

5) 신고방법

- 최저매각가격이 1억원이고, 최고가매수신고액이 1억5천만원일 경우 매수신청보증금 1천만원을 더하여 1억5천만원보다 높은 금액으로 입찰에 참여한 사람이 차순위매수 신고를 할 수 있음
(예; 입찰금액 1억4천만원 이상)(민집 제114조 2항).
- 차순위매수 신고는 당해 경매사건이 종결되기 전에 입찰 법정에서 집행관에게 차순위매수 신고의 의사가 있음을 구두상으로 하면 되고, 2인 이상의 차 순위매수 신고인이 있을 경우 매수신고 가격이 높은 자를, 매수신고 가격이 동일하면 추첨에 의해 결정

6) 매수신고인의 지위

- 최고가매수 신고인이 매각대금을 완납할 때까지 매수신청 보증금의 반환요청을 할 수 없음.
- 차순위매수 신고인도 매각대금을 납부하지 않는 경우, **재매각기일 3일전까지, 최고가매수인과 차순위매수 신고인 중 먼저, 자연이자 재매각절차비용, 매각대금을 납부한 자가 소유권을 취득**

18. 매각허가

1) 매각허부 선고

- 법원은 매각기일(입찰기일)의 종료 후 미리 지정된 기일 (**통상 1주일 후**)에 매각결정기일(낙찰기일)을 정해이 기일에 낙찰허부에 관하여 결정함.
- 이해관계인의 진술을 구두나 서면으로 확인하고 민사집행법에 규정한 불허가 사유가 있는지 조사한 다음, 낙찰의 허가 또는 불허가 결정을 선고.
- 이해관계인의 진술은 매각결정기일까지 제출하면 되는데 매각허가에 대한 이의신청, 낙찰허가 신청 또는 낙찰불허가 신청 등의 형식으로 제출.

- 낙찰불허가 결정을 하기 위해서는 반드시 이의신청을 거쳐야 하나, 법원이 직권으로 불허가를 내리는 경우에는 이의신청이 없어도 가능.

2)매각허가에 대한 이의사유

- 이해관계인이 민집 제121조 소정의 이의의 사유에 기하여 매각을 허가하여서는 안된다고 주장하는 소송법상의 진술을 말함.
- 제121조에 열거된 것에 한정.
- 강제집행을 허가할 수 없거나 집행을 계속 진행할 수 없을 때.
- 최고가매수신고인이 부동산을 매수할 능력이나 자격이 없을 때.

- 부동산을 매수할 자격이 없는 사람이 최고가매수신고인을 내세워 매수신고를 한 때
- 최고가매수신고인, 그 대리인 또는 최고가 매수신고인을 내세워 매수신고를 한 사람이 민사집행법 제108조 각 호 (매각장소의 질서문란) 가운데 어느 하나에 해당된 때.
- 최저매각가격의 결정, 일괄매각의 결정 또는 매각물건명세서의 작성에 중대한 흠이 있는 때.
- 천재지변, 그 밖에 자기가 책임을 질 수 없는 사유로 부동산이 현저하게 훼손된 사실 또는 부동산에 관한 중대한 권리관계가 변동된 사실이 경매절차 중에 밝혀진 때.
- 경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있을 때.

19. 매각 불허가

1) 매각불허가는 법원이 이해관계인의 이의가 이유가 있다고 판단하거나 법원이 직권으로 낙찰을 불허가할 사유가 있을 때 매각불허가 결정을 내림.

20. 매각불허가 사유

- 이해관계인의 이의가 정당하다고 인정할 때
- 직권으로 매각을 불허가 할 사유가 있을 때
- 무잉여 입찰인 경우 : 신청채권자가 변제를 받지 못할 경우
- 과잉매각인 경우 : 수개의 부동산을 동시에 입찰한 경우
1개의 부동산의 매각대금으로 각 채권자의
채권을 변제하고 경매비용을 충당할 수
있는 경우
- 부정한 방법으로 최고가매수자가 된 경우

- 경매절차 취소사유가 있는 경우 (민집 제127조 1항)
- 입찰 후 천재지변 기타 낙찰자가 책임질 수 없는 사유로 부동산이 훼손되거나 권리변동이 있는 경우
- 법원의 착오로 입찰물건명세서가 잘못되었거나 입찰절차가 적법하게 진행되지 않은 경우
(대결 95.11.22., 95마1197)
- 경매개시결정을 하면서 그 결정을 채무자에게 송달하지 않은 경우(통지누락) (대결95.7.11., 95마147)
- 최고가 매수신고인이 부동산을 매수할 능력이나 자격이 없는 때
- 채무자겸 소유자가 낙찰 받은 경우
- 재매각의 경우 전 낙찰자가 다시 낙찰을 받은 경우

- 특별매각조건을 이행하지 못한 때 (예; 농지를 응찰하여
농지취득자격을 제출하지 못한 경우나 학교법인 또는 장학
재단에 대한 강제경매에서 주무관청의 허가서를 제출하지
못한 경우)
- 법률상의 매각조건에 위반하여 매수하거나 모든 이해관계인
의 합의 없이 매각조건을 변경한 때
- 매각기일 종료 후 매각허가결정 신고 전에 집행법원에 집행
정지 결정 정본이 제출된 경우 (민집 제121조 1항)

21. 즉시항고

- 이해관계인은 매각허가 또는 불허가의 결정에 의하여 손해를 받은 경우에 그 결정에 대하여 즉시 항고를 할 수 있음 (민집 제129조1항)
- 매각허가의 이유가 없거나 결정에 기재한 이외의 조건으로 허가할 것임을 주장하는 매수인 또는 매각허가를 주장하는 매수신고인도 즉시항고를 할 수 있음 (민집 제129조 2항)

22. 불복 방법

- 매각허부 결정에 대한 불복방법으로 즉시 항고만 인정되고, 그 외의 통상의 항고(민소법 제439조)나 비송사건 절차법에 의한 항고는 허용되지 아니하며, 매각불허 사유가 존재하는 때에도 집행에 관한 이의(민집 제16조)로 그 시정을 구할 수 없음.

23. 즉시항고의 효력

- 1) 일반적인 항고의 경우 집행정지의 효력이 없음.
- 2) 즉시 항고의 경우에는 집행정지의 효력이 있음.
(민소법 제447조)
- 3) 강제집행 절차에 관한 재판에 대한 즉시 항고에는 집행 정지의 효력이 없음 (집행법 제15조 6항)

24. 항고기간

- 1) 즉시 항고는 결정이 있은 후 **1주일 이내** (민집 제15조 2항)
- 2) 매각허부 결정은 이해관계인이 출석하였는지 여부를 묻지 아니하고 이를 선고한 때 고지의 효력이 발생하고, **위 1주 간은 매각허부결정 선고일로부터 일률적으로 진행됨.**
(위 1주일은 불변기간임. 민소법 제444조 2항)

25. 항고권자

- 즉시항고는 매각허부결정에 의하여 손해를 받을 가능성이 있는 이해관계인에 한하여 할 수 있음 (민집 제129조 1항)

1) 이해관계인

(1) 압류채권자와 집행력 있는 정본에 의한 배당요구권자 :
현실의 매각 가격만으로 충분한 배당을 받을 수 있는
지위에 있는 경우 항고의 이익이 없다고 판단.

(2) 채무자, 소유자 : 채무자, 경매개시결정기입등기 당시의
소유자

(3) 등기부에 기입된 부동산 위의 권리자 (민집 제90조 3호) :
경매신청기입등기 전 기입된 권리자만이 이해관계인이 될
수 있음.

단, 가처분권자, 가압류채권자, 예고등기 관련 제소자,
담보가등기권자는 이해관계인이 될 수 없음.

- (4) 부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 자 : 항고 전 미리 권리신고를 해둔 경우에만 이해관계인. 즉, 경매 기입등기일 이후의 저당권자는 매각허가결정일 전 까지 그러한 사실을 증명해야 함.
- (5) **임차인** : 임차인은 매각허가결정전 권리신고를 한 경우에 한해 민사집행법 제90조 4호의 이해관계인이 됨
- .(6) **매수인**; 매각 허가를 받은 매수인은 매각 허가를 할 이유가 없거나 매각결정에 기재한 이외의 조건으로 허가할 것을 주장해야 함(민집 제129조 2항).
- (7) **최고가 매수신고인**; 매각불허가에 대하여 매수신고인도 즉시 항고를 할 수 있음 (민집 제129조 2항)
- (8) 매수신고인의 즉시항고는 매각을 허가하여 달라는 것을 주장하는 경우로 한정.

26. 항고장의 작성 및 접수

- 1) 항고장에는 항고인, 원 결정을 표시하고 그 결정에 불복하여 항고 한다는 내용의 항고취지를 기재 (원 결정을 취소하고 다시 상당한 재판을 구합니다)
- 2) 모든 항고인이 항고이유서를 제출해야 함.
- 3) 항고장을 제출한 날로 부터 **10일 이내에 항고이유서를 원심법원인 집행법원에 제출**하지 않으면 집행법원은 결정으로 항고를 각하하여야 함.

27. 항고보증금 공탁

- 1) 모든 항고인은 항고시 낙찰가액의 10분의 1에 해당되는 현금이나 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 함.
- 2) 항고장에 보증금을 제공하였음을 증명하는 서류를 붙이지 아니한 경우, 집행법원은 항고장을 받은 날로부터 1주일 이내에 항고를 각하해야 함.
- 3) 채무자나 소유자가 위의 공탁을 제공하고 항고한 경우 항고가 기각된 때에는 항고인은 보증금의 반환을 요구하지 못함.
- 4) 채무자나 소유자 이외의 사람이 제기한 항고가 기각된 때에는 항고한 날로부터 항고기각 결정이 확정된 날까지의 매각대금에 대하여 대법원 규칙이 정하는 비율에 의한 금액에 대하여는 반환을 요구할 수 없음.
- 5) 반환받지 못한 보증금은 나중에 배당할 금액 (즉, 배당재단)에 산입됨.

28. 항고 사유

- 최저경매가 결정에 대한 하자
- 입찰물건명세서의 하자
- 임차인과 관련된 사항 (대항력 있는 선순위 임차인, 전대차)
- 말소되지 않는 권리의 기재누락 (건물 가처분, 가압류 등)
- 각종 절차상의 하자
- 경매절차 진행상의 하자
- 이해관계인에 대한 통지 절차의 미비 또는 흠결
- 항고부적격자의 항고

- 가압류, 가처분권자
- 소유자, 채무자에 대한 경매개시결정 송달의 하자
- 당연 무효사유이므로 그 흠결을 매각허가 결정에 항고 사유로 하는 것은 모든 이해관계인이 할 수 있음.

1) 소재지 관서의 증명

- 소재지관서의 증명이 없는 자에 대한 농지의 매각허가 결정은 위법. 다만, 농지취득증명의 제출이 없어 매각을 불허가 한 경우에 매수인이 항고심에서 이를 보완한 경우 매각을 허가함이 타당 (대판 1984.2.10, 84마16)

29. 항고의 진행

- 1) 원심법원 (각하) : 원심법원(집행법원)은 항고제기의 방식 (항고 보증금 미공탁 등) 및 기재사항 위반, 인지를 불이치 않은 경우, 보정 명령을 내렸음에도 보정을 하지 않거나, 항고기간이 도과한 후 항고한 경우에는 각하 결정을 내림.
- 2) 항고법원 (기각/인용) : 지방법원 합의부로 기각/인용을 내림.

30. 재항고

- 1) 항고심의 재판에 불복하거나 손해를 받는 이해관계인은 항고법원의 결정에 대하여 대법원에 재항고를 할 수 있음.
- 2) 재항고를 할 수 있는 자는 항고심의 항고를 기각한 재판 일 때는 당사자에 한하고 기타 이해관계인은 포함되지 않으나, 항고를 인용(허용)한 재판일 때에는 상대자 또는 항고심 결정으로 새로 이익을 침해당한 자들임.

31. 임차인이 경매절차 진행 사실 통지를 받지 못한 경우 항고사유

- 1) 대법원 예규에 의한 **경매절차 진행 사실의 주택임차인에 대한 통지는 법률상 규정된 의무가 아니라, 당사자의 편의를 위하여 주택임차인에게 하는 안내**이므로 임차인이 그 권리신고를 하기전 임차목적물에 대한 경매절차의 **진행 사실에 대한 통지를 받지 못하였다 하더라도 낙찰허가 결정의 불복사유가 될 수 없다.**
(대법 2000.1.31, 99마7663)

32. **대금납부 전에 대위변제로 후순위 임차인을 인수하게 되는 경우 낙찰허가 결정 취소여부**

- 선순위근저당권의 소멸로 임차권의 대항력이 존속하게 되어 낙찰 부동산의 부담이 현저히 증가하는 경우에는 낙찰인은 낙찰허가 결정의 취소신청을 할 수 있다
(대법 1998.3.4, 97마962 결정)

33. 공동소유자중 일부 소유자의 지분 경매시에는 다른 공유자에게 입찰기일과 낙찰기일을 통지.

- 경매부동산의 다른 공유자들이 그 경매기일을 통지받지 못한 경우 이해관계인으로 그 절차상의 하자를 들어 항고를 할 수 있다 (대법 1998.3.4, 97마962)

34. 부동산 가격의 변동이 있는 경우 재평가 필요를 이유로 낙찰 불허가를 요구할 수 없다.
(대법 1994.12.2, 94마1720, 낙찰허가결정)

35. 입찰물건명세서나 집행관의 임대차보고서에 선순위임차인의 주민등록에 대한 기재가 누락되어 있다면 낙찰 불허가 사유에 해당한다.
(대법 1995.11.22, 95마1197 결정, 낙찰허가결정)

36. 대금납부

1) 대금납부기일

- 통상 대금납부기일은 낙찰허가결정이 확정된 날로부터 **1개월** 이내로 지정됨.
- 이해관계인이 항고한 경우 그 항고가 기각되어 사건기록이 경매 법원으로 돌아온 후 **1개월 이내 지정**
- 대금기한의 설정 : 민사집행법 제142조에서는 낙찰자가 대금납부기일 전에 잔금을 납부하면 됨.
- 공동입찰의 경우 공동입찰자 전원은 연대하여 대금지급 의무를 부담하므로 모두에 게 대금지급기일의 소환장을 송달해야 함.

2) 대금납부의 의의

- 낙찰 대금을 납부하는 동시에 등기부상의 소유권 이전 없이 입찰대상 부동산의 소유권을 인정
- 낙찰자가 소유권이전 등기에 필요한 서류를 갖추어 신청하면 법원은 등기소에 등기를 촉탁.
- 낙찰대금을 납부하였는데도 이전의 소유자가 부동산을 인도하지 않으면 법원에 인도명령을 신청.
- 대금납부 후 6개월이 지나면 명도소송을 진행

3) 낙찰자의 상계신청

- 상계란 당사자가 서로 같은 종류의 채권을 가진 경우 일방 당사자의 의사표시로 쌍방의 채권을 대응액에서 소멸.
- 경매에서 상계는 낙찰자가 배당받은 권원이 있는 임차인이거나 채권자인 경우에 신청가능
- 채권상계신청은 매각결정기일까지 법원에 신고 (민집 제143조 2항)
- 상계신청이 접수되고 경매법원이 이를 허락한 경우 대금납입 기일을 변경하여 배당기일과 같은 날로 지정하여 낙찰대금 납입과 동시에 배당이 이루어지도록 함.

4) 낙찰자의 채무인수

- 낙찰자가 낙찰대금의 한도 내에서 근저당권자의 채무인수 승낙서를 첨부한 채무인수 신청서를 제출하면 법원이 검토하여 허락 여부를 결정.
- 상계와 마찬가지로 대금지급 기일을 변경하여 배당기일과 같은 날로 지정.

5) 매각대금 미납

- 낙찰자가 법원이 지정한 대금납부기한 내에 매각대금을 납부하지 않으면, 차순위매수신고가 있는 경우에는 그 신고인에게 허가하고, 없을 경우에는 재매각을 실시.
- **재매각기일 3일 전까지 종전 낙찰자가 낙찰대금 및 지연이자와 (대금지급기한이 지난 뒤부터 지급일까지의 이자), 재매각절차 비용을 납부하면 종전 낙찰자는 소유권을 취득**
- **재매각기일이 2월 11일 인 경우, 2월 8일까지 위 비용을 납부하면 재매각절차는 취소.**

(대법 1992.6.9 결정, 91마500, 재경매명령취소에 대한 이의).

6) 대금납부의 효력

- **등기 없이도 소유권을 취득.** 그러나 부동산 처분을 하려면 등기 하여야 함.
- 낙찰자가 대금을 납부하는 경우, 이해관계인의 경매신청의 취하신청, 경매개시결정에 대한 이의신청을 할 수 없음.
- 차순위신고인의 대금납부 의무가 면하게 되고, 입찰보증금이 반환됨.
- 낙찰자에게 대항할 수 없는 채무자 또는 소유자에 대한 **인도명령 신청은 대금납부일로부터 6개월 이내에 신청**해야 함. 이 기간을 경과하면 명도소송을 제기하여야 함.
- 낙찰자가 부담하지 않는 부동산상의 권리들은 말소촉탁 대상이 되어 소멸.

제 3절 소유권 및 인도명령

1. 등기촉탁

낙찰대금을 완납하면 법원은 낙찰자에게 소유권이전 등기, 낙찰자가 인수하지 않는 등기부상의 권리말소, 경매신청 등기의 말소를 촉탁하여야 함.

1) 등기촉탁 시 말소되는 등기부상 권리

(1) 경매신청기입등기

소유권을 목적으로 하는 저당권, 담보가등기, 전세권 기타의 권리로서 경매신청의 근원이 된 등기.

(2) 소유권을 목적으로 하는 저당권이나 담보가등기 등 담보 물권 등기.

- (3) 강제경매에 있어서 채무명의에 의하여 실현하고자 하는 채권과 관계가 있는 임차권 설정등기.
- (4) 원칙적인 경우의 압류나 가압류등기
- (5) 배당을 요구한 전세권

2. 인도명령

- 1) 매수인이 낙찰대금을 전액 납부한 후 전 소유자에게 낙찰 부동산의 인도를 구하는 것으로 전 소유자가 임의로 인도하지 않을 경우 매수인이 신청하는 것.
- 2) 집행법원에 집행관으로 하여금 낙찰부동산을 강제로 낙찰자에게 인도하도록 하는 내용의 인도명령을 신청하여 그 명령에 의하여 부동산을 인도받을 수 있음.
(민집 제136조)

3. 인도명령 신청

- 1) 잔금을 납부한 매수인이 6개월 이내에 소유자, 채무자, 부동산 점유자에 대하여 인도명령을 신청.
- 2) 낙찰자에 대항할 수 있는 권원에 의하여 점유하고 있는 경우 (대항력 있는 선순위임차인)에는 인도명령의 대상이 아님.
- 3) 신청서는 경매사건이 있었던 관할 법원에 제출.

4. 인도명령 신청자

- 1) 잔금을 납부한 매수인 및 매수인의 일반승계인 (상속인)이 신청.

5. 인도명령 대상

- 소유자, 채무자, 매수인에게 대항할 수 없는 부동산 점유자
- 소유자나 채무자의 일반승계인 (호적등본 또는 법인등기 사항전부증명서 첨부)도 인도명령의 대상
- 소유자나 채무자의 동거가족, 채무자를 위하여 부동산을 소지하는 자, 점유보조자 (피용인, 법인인 채무자의 기관 등), 신의칙상 채무자와 동일하게 취급되는 자 (점유자가 채무자의 근친자, 집행방해의 목적으로 채무자와 공모한 점유자 등)도 대상
- 매수인에게 대항할 수 있는 권원에 의하여 점유하고 있는 자는 인도명령으로서는 안되며, 명도청구의 소 제기.

- 입찰기록 서류에 기록이 없는 점유자를 대상으로 하는 경우, 심문하게 되는데 (민집 제136조 4항), 만일 이미 심문하였거나, 낙찰자에게 대항할 권원이 없음이 명백하거나, 심문에 불응할 경우 심문없이 인도를 명함.(동 5항)

6. 인도명령 결정 및 송달

- 인도명령 신청 후 약 5일 전후에 인도명령이 나옴.
- 인도명령 신청의 적부는 서면심리로 그치는 것이 일반적.
- 인도명령 정본은 신청인 및 상대방에게 송달 (우편송달 또는 특별송달)

7. 인도 집행

- 1) 법원의 인도명령에 대해서 점유자가 불응할 경우, 신청인은 집행관에게 인도 집행을 위임**
- 2) 인도명령 송달증명서와 인도명령 정본을 집행관 사무실에 제출하면, 3-4일 이내에 집행기일이 정해짐.**
- 3) 인도명령은 명도소송과는 달리 집행문 부여절차가 불필요. 단, 신청자와 집행관은 집행규모, 노무자의 수, 현장 안내를 위해 사전협의 절차가 필요.**

8. 인도집행 시 부재중이거나 문을 열어주지 않는 경우

- 1) 2회 집행으로 집행이 불능인 경우에는 공무원 또는 경찰관 1인이나 성인 2인의 입회하에 강제로 문을 열고 물건을 밖으로 옮길 수 있음.**

2) 사람도 없고 물건도 없으면 관리실이나 이웃이 입회한 가운데 문을 열고 입주.

3) 집행 후 재침입할 경우 다시 인도명령을 신청해야 하지만, 침입자는 주거침입죄의 형사책임을 면할 수 없음.

9. 인도 집행 시 물건을 들어내는 경우의 물건목록 작성

1) 물건을 밖으로 옮기는 경우, 점유자가 있으면 집 밖 아무 곳에나 들어냄.

2) 점유자가 없으면, 입회자 입회하에 물건의 목록을 작성하여 낙찰자가 먼저 부담하는 유료창고에 맡김.

3) 점유자가 창고료를 지불하지 않는 경우에는 채무 명의를 얻어 유체 동산에 대한 강제집행을 하고, 통상 낙찰자가 매수하여 처분.

10. 인도집행 시 경매부동산내 압류 또는 가처분된 물건이 있을 경우

- 1) 권리 당사자들 간 협의에 의해 풀거나, 압류된 물건을 인도 명령 전 동산 경매를 신청하여 낙찰된 건물 내에서 경매를 진행하여 처분.
- 2) 권리 당사자 간 협의가 되지 않거나 행불인 경우, 집행관이 정하는 제3의 장소에 물건을 보관하고 동산 권리자에게 손해배상 취지의 내용증명을 발송.
- 3) 압류동산의 경우, 3개월 내에 압류권자가 동산을 처분하지 않을 경우 법원은 압류권자에게 2회까지 처분을 촉구, 그래도 처분되지 않을 경우 법원은 직권으로 압류 취하.
- 4) 낙찰자는 보관임대료를 채권으로 동산을 다시 압류/경매.
- 5) 가처분된 동산은 가처분 권리자와의 협의가 안되면 소송을 통해 해결.

11. 인도집행 시 점유자의 대응

- 1) 법원의 인도명령 자체에 대해서는 즉시항고로만 불복을 신청 (민집 제136조 5항)
- 2) 즉시항고의 사유는 인도명령에서의 절차적, 실체적 사항, 심리절차의 하자, 형식적 하자, 대항력 있는 점유권 등에 한정.
- 3) 법원의 인도명령의 집행자체에 대해서는 집행에 관한 이의로 불복 할 수 있으나, 인도명령 집행정지 신청을 병행해야 집행정지 될 수 있음.
- 4) 제3자, 즉 인도를 해주지 않아도 되는 정당한 권리자는 인도명령에 대한 불복의 표시로서 제3자 이의의 소를 제기할 수 있음.

12. 명도소송

대항력이 없음에도 불구하고, 매수인에게 자진하여 부동산을 인도, 또는 명도하여주지 않는 경우에 법원의 판결을 통해 강제적으로 부동산의 점유를 넘겨주도록 하는 재판절차.

13. 대상

- 1) 대금납부 후 6개월 내 인도명령신청을 하지 못한 경우
- 2) 배당을 통해 온전한 변제를 받지 못한 임차인
- 3) 기타 정당한 사유 없이 점유를 계속하고 있는 자

14. 소송 절차

- 1) 명도소장의 접수 : 명도소송 소장, 낙찰허가 결정정본, 부동산등기사항전부증명서, 건물도면, 권리 신고 및 부동산 현황조사서, 피고 주민등록등본, 낙찰대금 납부서 등을 첨부하여 법원 민사 신청과에 접수.

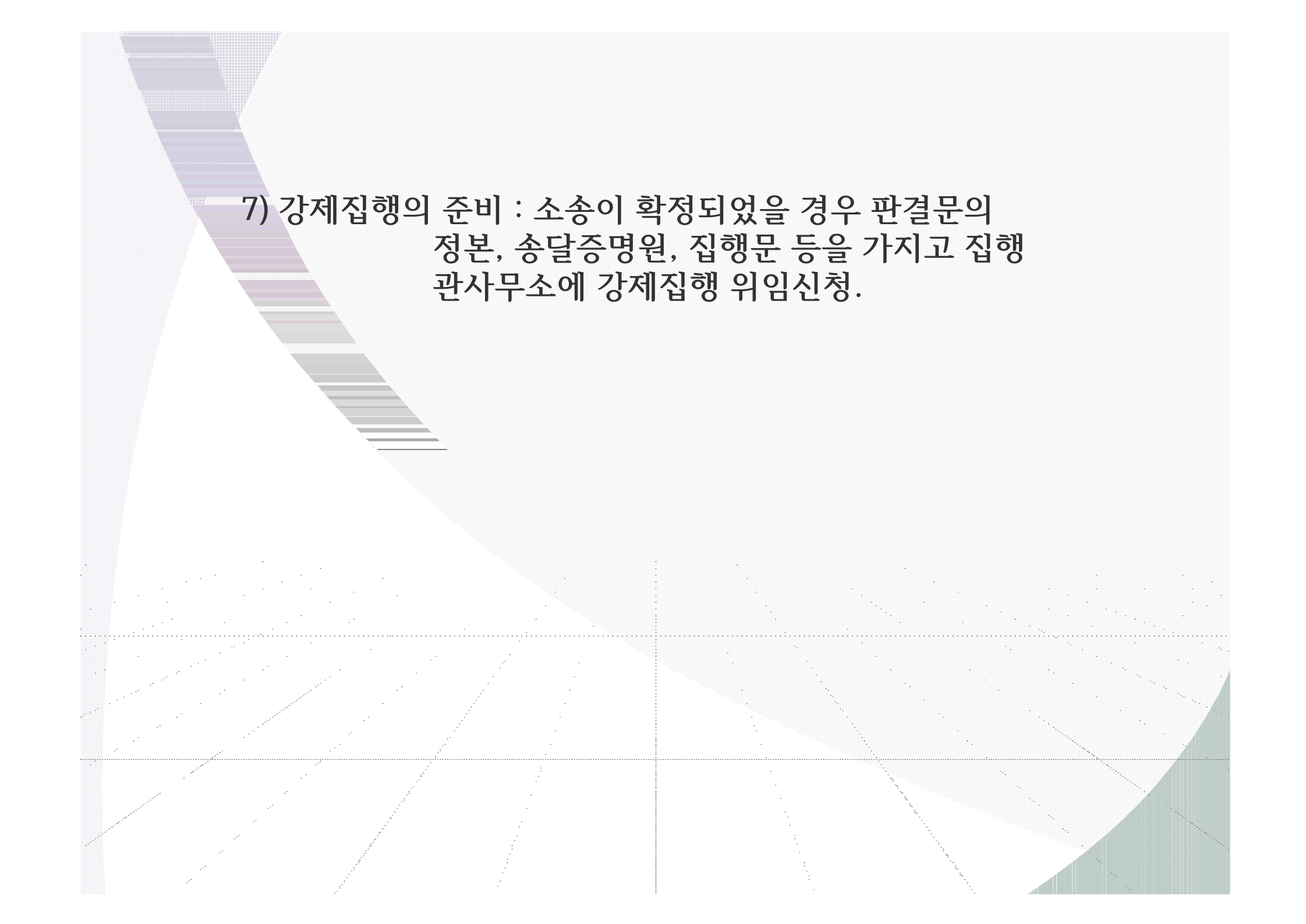
2) 사건번호와 담당판사 배정

3) 변론기일 소환 : 명도소송은 대부분 1-2회의 변론기일 소환 후 우선적으로 조정을 유도하고 조정이 실패할 경우 판결을 선고.

4) 판결

5) 판결문의 송달 : 신청인과 피신청인에게 송달.

6) 확정 및 불복 : 송달받은 날로부터 2주 이내에 항소장을 제출하면 판결이 확정되지 않고 항소심에서 다시 재판을 받음. 항소심은 지방법원 합의부나 고등법원에서 취급. 항소심판결에도 불복하는 경우 송달 2주내 상고장을 대법원에 제출.

The background features a light gray gradient with abstract geometric elements. On the left, there's a vertical band with a fine grid pattern. A large, curved, semi-transparent shape in shades of purple and gray sweeps across the upper left. The lower half of the image is filled with a pattern of thin, intersecting dotted lines forming a grid-like structure. In the bottom right corner, there's a small, solid green triangular area.

7) 강제집행의 준비 : 소송이 확정되었을 경우 판결문의
정본, 송달증명원, 집행문 등을 가지고 집행
관사무소에 강제집행 위임신청.

15. 명도집행

1) 점유이전금지 가처분

- (1) 점유자의 점유변경을 금지하는 효력을 가지는 주택명도 집행을 위한 보전처분.
- (2) 명도소송 중 점유자가 점유를 변경하면 승소 후에 집행을 하더라도 집행이 불능이 되므로 소송제기 전이나 소송 중에 점유 이전금지 가처분을 하는 것이 효율적.
- (3) 가처분결정은 서면심리로 결정. 점유부분이 전부가 아닐 경우 점유부분을 특정한 도면 첨부.
- (4) 가처분 결정이 나면 14일 이내에 가처분집행을 해야 하며, 14일이 지나면 다시 절차를 밟아야 함.

16. 집행 절차

- 1) 신청 : 부동산을 관할하는 법원의 집행관 사무소에 집행 신청. 판결정본, 송달증명원, 신분증, 도장, 예납금 등을 갖추어 신청. 대리인의 경우 인감증명, 위임장 등이 필요.
- 2) 담당 및 기일지정 : 담당 집행관이 배정되며 향후의 일정이 담당집행관과의 협의하에 집행기일 결정.
- 3) 집행 : 인도명령에서 상술한 바와 같음.
- 4) 집행관과 협의
 - (1) 인도 집행 시 부재중이거나 문을 열어주지 않는 경우
 - (2) 인도 집행 시 물건을 들어내는 경우의 물건목록 작성
 - (3) 인도 집행 시 경매부동산내 압류 또는 가처분된 물건이 있을 경우
 - (4) 집행 시 점유자의 대응

17. 이사비용 협상

- 1) 부동산을 점유하고 있는 대부분은 이사비를 요구
(관행적)
- 2) 물론 이사비를 요구할 권한이 없음에도, 매수인(낙찰자)이 명도/인도소송에 의하면 시간과 비용이 소요되므로 법적 절차를 하지 않는 대가로 이사비를 요구.
- 3) 정도의 차이는 있으나 100만원에서 300만원 사이에서 협상됨.
(아파트의 명도집행비가 평당 7-10만원이므로 30평 내외의 경우 약 250만원 내외)
- 4) 법원의 인도명령이 송달되면, 명도협상이 더욱 유리

- 5) 점유자가 임차인인 경우, 배당금 수령을 위하여 매수인 (낙찰자)에게 명도확인서를 해달라는 요구가 있을 수 있으나, 명도되기 전 명도확인서 발부는 금물.

18. 체납 관리비

- 1) 매수인은 관리비를 이사비와 연계시켜 협상.
- 2) 종전의 대법원판례는 체납관리비는 사용자가 부담해야 한다는 입장이었으나, 최근 판례는 관리비를 사용량에 따라 늘어나는 관리비와 사용과 무관하게 지급해야 하는 관리비로 나누어, 전자는 사용자의 부담이지만 후자는 매수인의 부담이라고 판결,

19. 명도 난이도

1) 명도가 어려운 부동산

- 임차인이나 기타 점유자가 점유하는 물건.
- 임차인 또는 점유자가 많은 물건 (대규모 쇼핑몰 등)
- 이해관계가 첨예한 물건 (호텔, 교회 등)
- 채무자나 전소유자 점유.

2) 명도가 용이한 부동산

- 배당 요구한 임차인의 배당금이 상당한 물건
- 임차인이 많지 않은 물건

[illegible]

입찰보증금 확인 *

소재지	면적(단위:m ²)	경매진행결과	임차관계	등기부상권리관계
서울 서초구 서초동 1609-1 상보르 7층 702호		유찰 2005.10.17 변경 2005.11.21 유찰 2005.12.14 낙찰 2006.01.18	박청순 전입 2004.03.24 점유 702호전부 3000만	*1609-1 상보르702호 집합 건물 등기
<div> <div> <div>■ 감정평가서 요약 ■</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> · 철근콘크리트조 · 기타 · 계단식 · 신동아아파트서측인근 · 아파트단지형성 · 버스정류장인근 · 도시가스설비 · 동측광로및남측중로,서 </div> </div> <div> <div>대 지</div> <div>· 70.65/1392 (21.37평)</div> <div>건 물</div> <div>· 192.57(58.25평, 81.55평형)</div> <div>(방4, 욕실3, 드레스룸)</div> <div>총 11층 중 7층</div> <div>보존등기 2002.12.27</div> </div> </div>		721,000,000 김용진 응찰 2명	배당종기일 2005.03.21	소 유 화인금속 2003.09.03 전소유자:대유에이
				근 저 조흥은행 (양재남기업금융) 2003.09.03 15억6000만

3. 토지별도 등기

사 건 번 호	2003-29067 강제	채 권 자	신용보증기금	물 건 용 도	아파트
감정평가액	325,000,000원	채 무 자	곽병기	다 음 기 일	2004.07.13
최저경매가	260,000,000원	소 유 자	곽병기	개시결정일	2003.11.24
최 저 가 율	80 %	유 찰 횟 수	1 회	입찰보증금	10%
소 재 지		면적(단위:m ²)	경매진행결과	임차관계	등기부상권리관계
서울 동대문구 이문동 64, -9, -10, -11 쌍용 105동 14층 1403호		대 지 · 37.86/37896.7 (11.45 평) 건 물 · 114.35(34.59평, 42평 형) (방4, 욕실2) 총 25층 중 14층 보존등기 2001.10.25 대지감정 97,500,000 건물감정 227,500,000	유찰 2004.05.18 낙찰 2004.06.15 281,200,000 응찰 3명 ■ 종국 결과 ■ 배당 2004.09.21	확인안됨 없음 ■동사무소 직접확인■ 열람일자 2004.05.31 배당종기일 2004.03.03	*64, -9, -10, -11 쌍용105동 1403호 집합건물 등기 강 제 신용보증기금 (성등) 2003.11.26 청구액 69,477,420
■ 감정평가서 요약 ■ · 철근콘크리트조 · 기타 · 신이문역남측인근 · 북동측중앙선철길및아파트단지, · 북동측경원선철길및일반주택지대 · 서측도로변버스노선통과 · 도시가스난방					가 압 쌍용건설 2004.02.26 1억8601만
					압 류 동대문구 2004.04.17
					토지별도등기 있음 -열람 바랍니다. *선순위저당:2001.10.25
민훈감정 2003.12.10					

- 1) 토지별도등기 있는 물건은 '토지저당 낙찰자가 인수해야 함'이라는 특별 매각조건이붙어 있는 경우 낙찰자 인수.
- 2) 인수조건이 붙어 있지 않은 경우; 법원에서 토지별도 등기권자에게 권리 신고를 하게하고 그 지분만큼 배당한 후 소멸.

4. 대지권 없는 아파트

사 건 번 호	2003-12515	임의	채 권 자	교원나라상호저축	물 건 용 도	아파트
감정평가액	287,000,000원		채 무 자	정숙이	다 음 기 일	2004.04.29
최저경매가	287,000,000원		소 유 자	정숙이	게시결정일	2003.07.21
최 저 가 율	100 %		유 찰 횟 수	0 회	입찰보증금	10%
소 재 지		면적(단위:m ²)	경매진행결과	임차관계	등기부상권리관계	
서울 용산구 이촌동 400,401 현대한강 104동 8층 802호			낙찰 2004.04.01 331,181,818 김인덕 응찰 6명	김은순 전입 1998.01.09	*400,401 현대한강104동 802호 집합건물 등기	
■ 감정평가서 요약 ■ · 철근콘크리트조 · 기타 · 건물만입찰 · 한강중앙교회남측인근 · 한강변을따라형성된아파트단지 · 북측주상복합건물혼재 · 대중교통사정보통 · 열병합식지역난방 · 2종일반주거지역, 아파트지구		· 대지권미등기 건 물 · 84.88(25.68평, 33평 형) (방3, 욕실겸화장실2) 총 20층 중 8층 보존등기 1997.03.25	■ 종국 결과 ■ 취하 2004.09.02	박옥자 전입 2003.07.10 배옥자 전입 2002.05.24 임영재 전입 1999.05.28 정초인 전입 1999.05.14 한광섭	소 유 정숙이 1997.03.25 전소유자:이병안 근 저 넥스트자산관리 1997.03.28 1억800만 근 저 새한상호신용금고 1997.04.14 7000만 가처분 박봉규	

- 1) 낙찰자는 추후 대지소유자한테 대지지분을 인수하거나 오히려 대지소유자에게 건물 소유권을 넘겨야 하는 경우 발생.
- 2) 아파트는 공부정리가 늦어져 미등기인 경우가 많음.

5. 선순위 가등기

사 건 번 호	1998-22725	강제	채 권 자	신용보증기금	물 건 용 도	답
감정평가액	33,984,000원		채 무 자	유호종	다 음 기 일	
최저경매가	5,711,680원		소 유 자	유호종	게시결정일	1998.09.02
최 저 가 율	17 %		유 찰 횟 수	5 회	입찰보증금	10%
소 재 지		면적(단위:m ²)	경매진행결과		임차관계	등기부상권리관계
경기 안성시 죽산면 매산리 245-13			유찰 2001.10.19			가등기 유호종
■ 감정평가서 요약 ■		답 · 1888 (571.12평)	유찰 2001.11.16			1989.04.18
· 상구산마을 남측인근			유찰 2001.12.21			
· 버스정류장인근, 차량출입불가			유찰 2002.01.18			강 제 신용보증기금
· 북측소폭농로접합, 부정형토지		감정지가 18,000	유찰 2002.02.22			1998.09.05
· 도시계획미외구역			낙찰 2002.03.20			청구액 30,000,000
· 30%감가율적용			6,380,000			
· 농림지역			응찰 1명			압 류 안성시
· 농업보호구역			■ 종국 결과 ■			1999.06.02
			배당 2002.06.03			열람일 2001.10.04

- 1) 선순위가등기가 소유권이전 청구권 가등기라면 낙찰 후에도 말소되지 않기 때문에 낙찰자가 인수.
- 2) 최악의 경우 가등기권리자가 본등기를 하게 되면 낙찰자의 소유권이전 등기는 이중등기가 되어 말소.

6. 배당요구하지 않은 선순위 임차인

사 건 번 호	2001-25600	임의	채 권 자	국민은행	물 건 용 도	아파트
감정평가액	95,000,000원		채 무 자	권영혁	다 음 기 일	
최저경매가	76,000,000원		소 유 자	권영혁	개시결정일	2001.11.02
최 저 가 율	80 %		유 찰 횟 수	1 회	입찰보증금	10%
소 재 지	면적(단위:m ²)	경매진행결과	임차관계	등기부상권리관계		
서울 강서구 등촌동 687 등촌2단지주공 201동 1층 103호		유찰 2002.02.22 낙찰 2002.03.29 101,000,000 응찰 6명	김용식 전입 2001.04.25 7000만	소 유 권영혁 2001.06.20		
■ 감정평가서 요약 ■ · 철근콘크리트조 · 슬래브(평) · 복도식 · 가양전화국 남동측인근 · 대단위아파트단지 · 버스정류장인근, 도시가 스설비 · 열병합발전식지역난방 · 방향 : 남향	대 지 · 25/43569.6 (7.56평) 건 물 · 41.85(12.66평) (17평형-방2) 총 15층 중 1층 보존등기 1996.05.03 대지감정 28,500,000	■ 종국 결과 ■ 배당 2002.06.20		근 저 국민은행 (가양동) 2001.06.29 5880만		
				임차권 김용식 2001.10.29 7000만 (전입: 2001. 4.25 확정:		

- 1) 말소기준권리는 2001년 6월 29일 국민은행 근저당권으로 임차인 김용식은 선순위 임차인.
- 2) 후순위라면 문제없는데 대항력 있는 선순위 임차인이 배당요구를 하지 않아 낙찰자가 인수해야 하는 물건.
→ 그러나 임차권등기가 되어 있어 안심하고 참여해도 되는 물건, 임차권등기명령은 배당요구와 관계없이 자동 배당 대상.

7. 대위변제

사 건 번 호	2004-19214	임의	채 권 자	기술신용보증	물 건 용 도	다세대
감정평가액	80,000,000원		채 무 자	김진경	다 음 기 일	2005.11.14
최저경매가	80,000,000원		소 유 자	김진경	개시결정일	2004.11.12
최 저 가 율	100 %		유 찰 횟 수	0 회	입찰보증금	10%
소 재 지		면적(단위:m ²)	경매진행결과		임차관계	등기부상권리관계
서울 송파구 마천동 38-7 럭키아트빌라 지하1층 101호			낙찰 2005.10.17 121,300,000 주은경 응찰 2명		이무웅 전입 2001.11.12 확정 2001.11.13 배당 2004.12.24 점유 전부 5500만	*38-7 럭키아트빌라101호 건물등기
■ 감정평가서 요약 ■ · 벽돌조 · 슬래브(평) · 6세대 · 마천사거리북측인근 · 다세대및단독형성 · 차량출입가능, 버스정류장인근 · 도시가스난방 · 정방형등고평탄지 · 도시계획도로접합 · 2종일반주거지역(7층이		대 지 · 39.1/234.6 (11.83평) 건 물 · 63.92(19.34평,21.07평형) (방3) 총 2층 중 지하1층 보존등기 1990.12.17 대지감정 32,000,000 건물감정 48,000,000	■ 종국 결과 ■ 배당 2005.12.23		배당종기일 2005.02.10	근 저 국민은행 (주택거여등) 1990.12.20 910만 소 유 김진경 1999.09.22 전소유자:김규경 근 저 정경순 2002.02.20 3000만

- 1) 말소기준권리는 1990년 12월 20일 국민은행 근저당권.
 - 2) 임차인 이무웅씨는 전입일자가 늦어 대항력이 없음.
 - 3) 확정일자도 없고 배당요구도 하지 않은 경우로 가정하면 배당을 못 받음.
- * 그러나 임차인 이무웅씨 입장에서 1순위 근저당권 910만원만 채무자대신 갚는다면 말소기준권리는 2002년 2월 20일 정경순 근저당권이 되어 이무웅씨는 선순위 임차인에 해당된다. →낙찰자 인수

8. 유치권

유치권이란 민법 제320조 1항에서 “타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다”고 규정, 2항은 “전 항의 규정은 그 점유가 불법행위로 인한 경우에 적용하지 아니한다.”고 규정하고 있음.

(예; 건물 공사를 한 건축업자가 공사대금을 다 받을 때까지 그 건물의 인도 거절)

1) 유치권의 법적 성격

(1) 법정성;

유치권은 일정한 요건이 존재하는 경우 법률상 당연히 발생하는 권리이며 당사자간 합의에 의해 성립되는 것이 아님.

(2) 물건;

특정물건을 직접 지배하여 누구에게나 인도를 거절할 수 있고 유치권신고 여부와 관계없이 성립하는 물건.

(3) 담보 물건성

채권의 변제를 전부 받을 때까지 목적부동산을 유치(인도를 거절)할 권리가 있으나, 타 담보물권처럼 우선변제권능 없음.

(4) 불가분성

유치권자는 채권전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전체에 대하여 권리를 행사.

2) 유치권의 성립요건

(1) 타인 소유의 물건 또는 유가증권일 것

(2) 채권과 목적물간에 견련(관련)관계가 존재할 것

(3) 채권이 변제기에 있을 것

(4) 타인의 물건 또는 유가증권을 적법하게 점유할 것

(5) 당사자 사이에 유치권을 배제하는 특약이 없을 것(판례)

3)유치권의 효력

채권을 전부 변제받을 때까지 목적물을 유치할 수 있는 권리이며, 타 물건처럼 법적으로 우선변제 받을 권리가 있는 것은 아니나 낙찰자가 잔금납부 후 입주를 하려면 유치권에 상당하는 금액을 지불하여야만 하므로 사실상 우선 변제받을 권리 있음.

4) 이해관계인 효력

낙찰기일까지 권리신고를 함으로 이해관계인이 됨.

5) 배당 순위

매수자(또는 그 승계인)에게 주장할 수 있을 뿐 배당절차에 참여할 수 없음.

6) 경매 실행권

- 배당을 받지 못하는 권리이나 임의경매 신청에 준하여 경매를 신청할 수 있음.
- 경매실행을 위해서는 유치권의 원인채권에 대한 확정판결 / 공정 증서 또는 명백한 증거 필요.

7) 목적물 과실 수취권

- 유치권자는 채무자(소유자)의 동의를 받아 목적부동산을 사용/수익하여(임대, 전대등) 그 수익금을 채권에 충당할 수 있음.

11) 유치권 소멸사유

- 유치권이 처음부터 성립되지 않거나, 성립되었으나 그 후 어떠한 사정으로 성립 요건을 결하였거나 소멸하는 사유는 유치권의 성립 요건을 반대로 유추해석해 보거나, 유치권자가 의무이행을 하지 못한 경우, 유치권의 특별한 소멸사유로 나누어 볼 수 있음.

12) 유치권 불성립

- (1) 소유자, 채무자, 건축주가 유치권 신고를 한 경우
- (2) 물건과 관련 없는 채권으로 유치권신고를 한 경우
(예; 사무집기비용 등 유체동산구입비용)
- (3) 채권이 완전히 변제되었거나, 변제기 도래 전 신고를 한 경우 또는 채권의 소멸 시효가 완료되었을 때
(공사채권 3년 시효소멸)
- (4) 시효중단사유 ; 가압류, 채권의 청구, 채무의 승인

(5) 점유는 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다 보여지는 객관적인 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회 관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대판 95다8713)

- 점유가 불법행위로 인하여 시작되었을 때
- 경매개시결정등기 이후에 점유한 경우
- 직접점유나 간접점유는 불문하나 소유자나 채무자를 직접 점유자로 하여 간접점유한 때

(6) 공사도급계약에서 당사자간에 유치권을 주장하지 않기로 약정.

건물임차인이 임대차계약이 만료하면 건물을 원상복구하기로 한 약정은 유치권을 미리 포기한 것으로 본다
(대판 73다2010)

9. 법정지상권

- 원래 토지건물이 동일 소유자로 되었다가 어떤 원인에 의해 토지, 건물 소유주가 달리 되면서 건물소유자에게 사회경제적인 가치로 활용할 수 있도록 한 권리.
- 성립의 대전제는 저당권이 설정될 때 반드시 해당토지에 건물이 존재해야함.
- 우리의 법제(法制)는 건물을 토지와 별개의 독립된 물건으로 취급하고 있음
- 건물은 그 성격상 토지의 이용권을 수반하지 않고서는 존립할 수 없는데, 건물을 독립된 부동산으로 인정하여 시장에 유통시키기 위해서는 건물과 토지의 이용관계에 있어 불가분성이 있음.
따라서 토지와 건물이 어떤 사정에 의하여 소유권을 각각 달리 되었을 경우 건물 소유주에게 법률상 인정되는 지상권을 법정지상권이라 함.

1) 법정지상권 성립 요건

- (1) 저당권 설정당시 토지위에 건물이 존재해야 함.
- (2) 저당권 설정당시에 토지와 건물이 동일소유자 소유.
- (3) 토지, 건물의 어느 한쪽이나 양쪽에 저당권 설정.
- (4) 저당권의 목적으로 되어 있는 토지나 건물이 경매로 또는 공매로 소유자가 달라져야 함.
- (5) 이러한 법정지상권에 관한 내용은 강행규정이며 저당권 설정 당사자의 특약으로 법정지상권의 성립을 막을 수 없음.

2) 성립시기

- (1) 법정지상권의 성립 시기는 토지나 건물이 경매로 그 소유권이 이전된 때. 낙찰인이 낙찰대금을 완납한 때 법정지상권은 성립.
- (2) 법정지상권은 법률의 규정에 의한 물권의 취득이므로 등기를 필요로 하지는 않음.
- (3) 법정지상권을 취득한 사람은 토지소유자에 대하여 지상권 등기를 청구할 수 있음.
- (4) 법정지상권을 제3자에게 처분 하려면 등기를 하여야 함.
- (5) 등기 없이 건물을 처분한 경우 판례는 법정지상권부 건물의 양수인은 그 양도인이 토지소유자에 대하여 가지고 있던 지상권설정 등기 청구권을 대위 행사할 수 있으며 따라서 토지소유자가 토지 소유권에 기한 건물철거를 요구하는 것은 신의칙상 허용되지 않는다고 판결함.

3) 법정지상권의 내용

(1) 법정지상권의 범위

법정지상권의 범위는 반드시 그 건물의 대지에 국한 되는 것은 아니고 건물로 이용되는데 필요한 한도에서 대지 이외의 부분에도 미침.(일반적인 지상권의 범위와 같음)

(2) 지료

법정지상권의 지료는 당사자 간의 합의로 정함. 당사자 간의 협의가 불가능 하게 되면 당사자의 청구에 의하여 법원이 결정 하게 되며 이때 법원이 결정 하게 되는 지료는 지상권 성립한 때부터 소급하여 그 효력이 발생 됨.

(3) 존속기간

가. 설정 행위로 정하는 경우 최장기간의 제한 없음.

- 최단기간은(석조, 석회석, 연와조, 수목):30년,
- 그 외 건물은: 15년,
- 공작물은 : 5년

나. 기간을 정하지 않는 경우 최단기간으로 적용 .

다. 설정당시 공작물의 종류와 구조를 정하지 않은 경우에는 15년.

4) 소멸

(1) 물건일반의 소멸사유

- ① 목적물(토지)의 멸실 ② 존속기간의 만료 ③ 혼동 ④ 소멸시효의 완성 ⑤ 지상권에 우선하는 저당권의 실행에 의한 경매 ⑥토지수용

(2) 지상권 특유의 소멸사유

- ① 합산액이 2년분 이상의 지료를 체납 시 지상권설정자의 소멸 청구

② 지상권자의 지상권포기. 단 저당권의 목적이 된 때에는
저당권자의 동의 없이 포기할 수 없다.

(3) 지상권소멸의 효과

① 지상권자의 갱신청구권과 거절시 지상물매수청구권

② 지상권설정자의 지상물매수청구권

(4) 유익비상환청구권

필요비는 지상권자가 스스로 부담하고, 유익비만 상환청구 할
수 있다.

10. 분묘기지권

분묘기지권은 타인의 토지에 분묘(내부에 시신이 안장되어 있을 것, 외부에서 인식할 수 있는 봉분이 존재할 것)를 설치한 자가 그 분묘를 소유하기 위하여 그 묘지부분의 타인소유의 토지를 사용할 수 있는 권리.

1) 성립요건(성립유형)

- ① 토지소유자의 승낙을 얻어 소유지 내에 분묘를 설치한 경우
- ② 타인 토지에 승낙 없이 분묘를 설치하고 20년간 평온·공연하게 그 분묘의 기지를 점유함으로써 취득시효가 완성된 경우(대판)
- ③ 자기 토지에 분묘를 설치한 후 그 분묘기지에 대한 소유권을 유보하거나 분묘도 함께 이전한다는 특약 없이 토지를 처분한 경우(대판)

2) 효과

- ① 범위 : 분묘의 기지와 분묘의 보호 및 제사에 필요한 범위의 빈 땅을 포함한다 (대판).
- ② 존속기간 : 당사자의 약정이 없으면 권리자가 분묘의 수호와 봉사를 계속하며 그 분묘가 존속하고 있는 동안 존속한다.(대판)
- ③ 지료 : 당사자의 약정이 없는 한 무상인 것으로 본다(대판).

3) 무연고 묘지;

중앙일간신문을 포함 2개 이상의 일간지에 개장에 필요한 사항을 2회 이상 공고. 2번째 공고는 첫번째 공고일로부터 1개월이 지난 다음에 해야 함.

4) 토지소유자 승낙 없이 분묘가 설치된 경우
장사법 제27조 제1항과 3항에 토지 소유자의 승낙 없이 해당 토
지에 설치한 분묘 등은 해당 토지소유자에게 묘지 설치자 혹은
연고자 등이 토지의 사용권이나 그 밖에 분묘의 보존을 위한 권
리를 주장할 수 없다고 규정, 동법 부칙에 따라 2001년 1월13일
이후에 토지 소유자 승낙 없이 분묘가 설치된 경우 분묘기지권이
성립되지 않음.

9) 권리의 종류

구 분	내 용
말소기준 권리	말소와 인수의 기준이 되는 권리 -말소기준권리보다 앞서는 권리들은 낙찰로 소멸되지 않고 낙찰자가 인수하지만, 말소기준권리보다 뒤에 있는 권리들은 낙찰로 소멸하게 된다.
소제주의 (말소주의)	말소기준권리 이후에登記되어 있는 권리들이나 전입신고가 늦게 되어 있는 임차인들은 낙찰로 인한 소유권 이전 시 모두 말소의 대상이 되어 登記부상에서 사라지거나 낙찰자에게 대항할 수 없는 임차인이 되어 낙찰자에게 전혀 부담이 없는 권리들이다. 이같이 말소기준권리 이후의 권리들은 깨끗이 청소되어 없어지는 것을 소제주의(=말소주의)라 한다.
인수주의	말소기준권리 보다 먼저 登記되어 있는 권리들은 낙찰로 인하여 소유권이 이전되었다 하더라도 소멸되지 않고 登記부에 계속 남아있어 낙찰자가 부담해야 하는 것을 인수주의라 한다.

<p>선순위 권리 (말소되지 않는 권리)</p>	<p>선순위임차인, 선순위전세권, 선순위가 등기, 선순위가처분, 선순위환매권, 선 순위지상권, 선순위지역권 등</p>
<p>말소기준 권리</p>	<p>(가)압류, (근)저당, 담보가등기, 경매개 시결정등기, 배당요구한 선순위전세권 (건물 전체설정)</p>
<p>후순위 권리 (말소되는 권리)</p>	<p>후순위지상권, 후순위지역권, 후순위가 등기, 후순위가처분, 후순위전세권, 후 순위임차인, 후순위환매권,</p>
<p>기타 인수되는 권리</p>	<p>법정지상권, 유치권, 분묘기지권, 토지 소유자가 지상 건물에 대해 건물 철거를 위한 후순위 가처분, 등</p>

10) 배당

(1) 배당이란 경매대상부동산의 낙찰대금으로 채권자들의 채권을 그 우선순위에 따라 변제시켜주는 절차.

(2) 매각대금이 채권자들의 총채권액 보다도 많으면 채권자들의 채권을 변제하고 남은 금액을 채무자에게 배당해주지만 대부분의 경우 변제금액이 부족함.

(3) 법원은 배당원칙과 배당순위에 의해 채권자들의 순위를 정하게 되고 그 순위에 따라 배당.

※권리분석을 잘하기 위해서는 배당원칙이나 순위를 정확히 이해하는 것이 중요

11) 사례

(1) 물건과 물건

(배당금액: 1억3천만원)

권리 관계	배당액
6월 04일 A 근저당 5,000만원	5,000만원
7월 20일 B 근저당 5,000만원	5,000만원
8월 24일 C 근저당 5,000만원	3,000만원

(2) 물건과 채권

(배당금액; 5천만원)

권리관계	배당액
5월 3일 A 근저당 5,000만원	5,000만원
8월 9일 B 가압류 5,000만원	없음

(3) 채권과 채권

(배당금액; 6천만원)

권리관계	배당액
2월 7일 A 가압류 5,000만원	3,000만원
5월 2일 B 가압류 5,000만원	3,000만원

12)경매 재테크의 또 다른 얼굴 NPL

(1) NPL

- 대출금의 이자가 3개월 이상 연체돼 정상적으로 회수되지 않은 부실채권.
- 개인이 하는 NPL 재테크는 부동산 경매에서 파생된 상품으로 인식.
- 국내금융 기관의 NPL 규모는 올 상반기 25조5000억원으로 지난해 동기대비 6000 억원 증가.
- 은행 등 금융기관이 자산관리회사(AMC)에 NPL을 채권 액면가보다 할인한 가격으로 판매.
- AMC는 자신들이 직접 NPL로 수익을 내거나 개인 등에게 재매각.
- NPL은 크게 무담보 채권과 담보부 채권으로 구분.
- 무담보 채권은 카드, 신용대출, 회사채 등에 의해 발생하는 NPL로 매입가격이 낮아 고수익이 가능하지만 투자회수가 어려울 수 있고 위험성이 높은 반면 부동산담보부 채권은 건물, 주택, 토지 등의 부동산담보대출에 의해 발생하는 NPL로 매입가격이 높고 투자회수가 쉽지만 수익률이 낮음.

- 개인이 하는 NPL 재테크는 부동산 담보부 채권에 해당.
- 한때 재테크 수단으로 각광을 받았지만 AMC의 과도한 경쟁으로 수익률이 하락해 인기가 예전만 못함.
- 개인투자자들의 NPL에 대한 관심은 지금도 높지만 AMC 경쟁 심화로 예전과 달리 유통가격이 많이 올라 수익률 하락.

(2) 부동산 NPL 투자 방법

- NPL 물건이 경매에서 낙찰되면 채권액을 배당받는 방법.

(배분)

- NPL 물건 경매에 본인이 참여해 직접 낙찰 받는 방법.

(유입)

(3) 투자

- 배당받는 경우 경매진행비용, 당해세, 소액임차인의 최우선변제금, 임금채권보다 후순위
- 유찰이 거듭될 경우 경매낙찰가가 채권투자금보다 낮아져 투자금 전부를 회수 할 수 없어 금전적 손실 발생.

- 경매에 직접 참여하는 경우 채권 매입금액이 아닌 채권액까지 입찰가를 쓸 수 있어 우월한 경쟁력.
- 매입가와 채권액의 차액에 대한 양도세 비과세 혜택.

(4) 결론

- NPL 투자 시 배당액, 낙찰가 예상 등을 위해 전문가의 도움을 받아 우량 채권을 적정가에 매입해 이익을 최대화 할 수 있는 투자전략이 필요.