

## 5월 27일 강의 자료

### ▶가등기 사례: 선순위 가등기가 '소유권가등기'로 판단되는 경우 → 낙찰자가 인수

경매절차가 개시되면 법원은 이해관계인에게 경매사실을 고지하며, 가등기권리자에게도 가등기의 내용을 신고하도록 최고한다. 신고서를 제출하지 않은 경우와 '소유권이전청구권 가등기'라고 제출했다면 소유권가등기로 본다.

연월일	내역	일시
2019.12.27	압류권자 도0000 최고서 발송	2019.12.30 송달간주
2019.12.27	압류권자 양00 최고서 발송	2019.12.30 송달간주
2019.12.27	압류권자 성00 최고서 발송	2019.12.30 송달간주
2019.12.27	압류권자 서0 000 최고서 발송	2019.12.30 송달간주
2019.12.27	가등기권자 이00 최고서 발송	2019.12.30 송달간주
2019.12.27	채권자 김00 개시결정정본 발송	2020.01.04 도달

### 수원지방법원 성남지원

2019타경61262

#### 매각물건명세서

사 건	2019타경61262 부동산임의경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2020.10.06	담임법관 (사법보좌관)	박	
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2012.10.19. 근저당권		배당요구종기	2020.02.26		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 입차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자									
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	입대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고 일자, 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
백	미상	현황조사	주거 입차인	미상	미상	미상	2015.06.22	미상	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>갑구 순위 9번 소유권이전청구권 가등기(2008.06.16. 등기)는 말소되지 않고 매수인이 인수함. 만약 가등기된 매매예약이 완결되는 경우에는 매수인이 소유권을 상실하게 됨</p>									

위 사례는 가등기권자 이○○에게 2019년 12월 27일 최고서를 송달했고 가등기 권리자는 가등기에 관한

내용을 신고하지 않았다. 결국 법원은 이 사건의 가등기는 '소유권가등기'로 판단, 매각물건명세서 비교란에 "갑구....매수인이 소유권을 상실하게 됨"이라고 표기하여 인수 위험을 경고하고 있다.

▶가등기 사례: 담보가등기 → 선순위 가등기권리자가 배당을 신청하면 매각으로 소멸함

문건송달내역

2020.02.28 가압류권자 주000 000000000 최고서 발송

2020.02.28 가등기권자 조00 최고서 발송

2020.05.04	교부권자 인0000 0000 교부청구서 제출
<u>2020.05.07</u>	<u>가등기권자 조00 권리신고 및 배당요구신청서 제출</u>
2020.05.07	가등기권자 조00 송달장소 및 송달영수인 신고서 제출

법원이 선순위가등기권자(조○○)에게 가등기의 내용에 대해 신고하도록 송달했고 이후 가등기권자가 배당요구서를 제출했다. → 담보가등기

2020 타경 504444 [인천지방법원 인천14계]

소재지	인천 미추홀구 주안동 10-100 0층 000호 [길파로41번길 35]				
물건용도	다세대	개시일	2020.02.21	감정가	69,000,000원
건물면적	32.6㎡ (9.86평)	소유자	엄00	감정일자	2020.03.03
대지권	15.1㎡ (4.57평)	채무자	엄00	배당종기	2020.05.18
매각대상	건물 및 토지전부	채권자	어드벤처대부	최저가	(49%) 33,810,000원
경매구분	강제경매	청구액	12,543,217원	보증금	(10%) 3,381,000원

입찰진행 내역

입찰기일	최저매각가격	결과
2020-08-28	69,000,000	변경
2020-10-07	69,000,000	유찰
2020-11-11	48,300,000	유찰
2020-12-16	33,810,000	-

등기부 내역

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	1995.09.27	소유권이전	엄OO			
2	2004.01.02	가등기	조OO			소멸
3	2009.01.21	가압류	국민은행	10,400,000	제주지방법원 2009카단261	소멸
4	2019.06.19	가압류	미래크레디트	11,201,234		소멸
5	2020.02.24	강제경매	어드벤처스대부	청구:12,543,217		소멸

2020.05.07 가등기권자 조OO 권리신고 및 배당요구신청서 제출 (문건처리내역)

▶가등기 사례: 담보가등기 → 선순위 가등기권리자가 경매를 신청하면 매각으로 소멸함

2019 타경 10696 [광주지방법원 순천8계]

소제지	전남 고흥군 동일면 덕흥리 산 000				
물건용도	임야	개시일	2019.12.03	감정가	436,370,000원
건물면적	-	소유자	이OO	감정일자	2019.12.19
토지면적	39670㎡ (12000평)	채무자	이OO	배당종기	
매각대상	토지 전부	채권자	박OO	최저가	(45%) 195,494,000원
경매구분	임의경매	청구액	22,504,918	보증금	(10%) 19,549,400원


### 등기부 내역

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2009.05.25	소유권이전	이OO			
3	2018.10.26	가등기	박OO		말소기준권리	소멸
4	2019.12.04	임의경매	박OO	청구:22,504,918	2019타경10696	소멸

### 광주지방법원 순천지원

2019타경1069

#### 매각물건명세서

사 건	2019타경10696 부동산임의경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2020.10.29	담임법관 (사법보좌관)	윤	
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지기재와 같음	최선순위 설정	2018.10.26.담보가등기		배당요구종기	2020.03.05			

부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자

점유자의 성명	점유부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차입	전입신고일자,사업자등록 신청일자	확정일자	배당요구여부 (배당요구일자)
조사된 임차내역없음									

※ 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

해당사항없음

### 소결

- 가등기가 후순위라면 종류를 불문하고 소멸함
- 진정한 의미의 선순위 소유권가등기는 낙찰자가 인수
- 법원에 가등기를 신고하라는 최고에도 신고서를 제출하지 않았거나, '소유권이전청구권'이라고 신고했다면 소유권가등기로 보아 낙찰자가 인수함
- 가등기 권리자가 '배당요구서'를 제출했다면 담보가등기로 보아 소멸
- 가등기 권리자가 '경매를 신청'했다면 담보가등기로 보아 소멸

### ▶ 가처분

가처분은 금전채권 이외의 권리 또는 법률관계에 관한 판결의 집행을 보전하기 위한 제도이다.

다툼의 대상에 관한 가처분은 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 곤란할 염려가 있을 경우에 한다(민사집행법 제300조 제1항). 다툼이 있는 권리관계에 대하여 임시의 지위를 정하기 위하여도 할 수 있다. 이 경우 가처분은 권리관계에 끼칠 현저한 손해를 피하거나 급박한 위험을 막기 위하여, 또는 그 밖의 필요한 이유가 있을 경우에 한다(민사집행법 제300조 제2항).

1. 부동산 처분금지(소유권이전, 근저당권, 전세권 설정, 임차권설정 등) 가처분

권리관계의 다툼에 대하여 임시적인 지위를 정하고자 법원이 채무자에게 부동산을 처분하지 못하도록 하는 일시적인 명령

2. 건물철거 및 토지인도 가처분

토지소유자가 건물 소유자를 상대로 건물철거에 대한 내용으로 소송

3. 소유권이전등기말소청구 가처분

가처분 채권자가 소유권이 이전된 등기의 말소 청구를 사안으로 소를 제기했다는 의미임, 경매에서 대개 '사해행위의 취소로 인한 가처분'으로 나옴

'사해행위'란 속임수로 남을 해치는 행위를 의미하며 그 행위를 취소해 달라는 소송을 '사해행위 취소소송'이라고 함, 채무자가 강제집행을 회피할 목적으로 재산을 빼돌린 경우 채권자가 신청하며 그 재산을 원상으로 회복시킬 때 이용함

▶ 등기사항증명서의 가처분 설정의 예

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존			소유자 송승호 540721-***** 경기도 남양주시 화도읍 가곡로89번길 52-53 가처분등기 촉탁으로 인하여 2019년7월25일 등기
2	<u>가처분</u>	2019년7월25일 제20140호	2019년7월23일 황원지방법원천 주지원의 가처분결정(10 카단834)	<u>피보전권리 건물철거 및 토지인도 청구권</u> 채권자 오충호 992823-***** 부산광역시 금정구 중앙대로1945번길 23-27 (구서동) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
3	강제경매개시결정	2020년5월14일 제11778호	2020년5월14일 황원지방법원 진주지원의 강제경매개시결 정(2020타경377	채권자 오충호 992823-***** 부산광역시 금정구 중앙대로1945번길 23-27 (구서동)

10-1	10번소유권이전청구 권의이전	2002년6월12일 제57416호	2002년6월12일 권리양도계약	권리자 노광준 700918-***** 수원시 팔달구 인계동 1131 선경리빌라트 1305호
10-2	10번가등기소유권이 전청구권가처분	2002년9월18일 제37914호	2002년9월17일 서울지방법원 동부지원의 가처분결정(200 2가단12101)	피보전권리 <u>사해행위취소에 의한</u> <u>소유권이전가등기말소청구권</u> 채권자 김동준 서울 강남구 대치동 511 한보미드맨션 금지사항 가등기에 관한 권리를 타에 양도 기타 일체의 처분행위 금지

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1993년12월23일 제34854호	1992년6월20일 매매	소유자 <u>송광준</u> 700914-***** 원주시 단계동 800 삼익아파트 101동 1103호  부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 05월 31일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2004년9월14일 선거	<u>송광준</u> 의 주소 원주시 관부면 서곡리 200-200 2006년11월7일 부기
2	소유권이전	2006년11월7일 제65076호	2006년11월2일 매매	소유자 <u>안승준</u> 700920-***** 원주시 단계동 808 삼익아파트 200-2000 거래가액 금107,000,000원
3	<u>가처분</u>	2018년9월4일 제46560호	2018년9월3일 춘천지방법원 원주지원의	피보전권리 <u>재산분할청구권</u> 채권자 <u>채홍</u> 700101-***** 원주시 봉화로 74, 101동 1203호(단계동)

▶ 권리분석



경매에서 선순위 가처분은 인수되는 것이 원칙이다. 그러나 예외적으로 소멸하는 경우도 있다.

1. 선순위 가처분권자가 소유권을 취득하면 소멸함, 소유권에 향방에 대한 소송이므로 '소유권취득'이라는 본래의 목적을 달성했다면 혼동으로 말소됨
  2. 선순위 가처분권자가 강제경매를 신청했다면 소멸함
  3. 선순위 가처분권자가 근저당권 설정등기 청구권을 보전하기 위한 경우
  4. 가처분 집행 후 3년간 본안의 소송을 제기하지 않았다면 취소신청으로 말소
- 매각물건명세서를 반드시 확인하여 말소가 확실한 물건만 응찰해야 함

수원지방법원 여주지원

2020타경30649

매각물건명세서

사 건	2020타경30649 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2020.11.04	담입법관 (사법보좌관)		
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지기재와 같음	최선순위 설정	2020. 2. 17. 개시결정		배당요구종기	2020.05.20		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자 와 확정일자 의 유무와 그 일자									
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고 일자, 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
송		현황조사	주거 임차인						

등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

해당사항없음

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

해당사항없음

비고란

일괄매각, 제시외 건물 포함. 목록 1번 지상의 조경수 및 경계 수목은 토지가역에 포함하여 매각. 목록 2번의 2018. 5. 24. 제 22737호 가처분등기에 대한 2020. 6.16.자 말소동의서 제출된. 목록 2번 건물 중 창고(경량철골조 합석지붕 단층 50.7㎡) 소재 불명. 서측 및 북동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로와 접함.

위 매각물건명세서에 '등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 소멸되지 아니하는 것'란 에 해당 사항이 없고, '비고란'의 목록 2번의 2018. 5. 24. 제22737호 가처분등기에 대한 2020. 6. 16. 말소동의서가 제출된 것으로 보아 원리적으로 또는 실무적으로 안전한 물건임

소 제 지	경기 양평군 강상면 송학리 xx3-4 [송학길 xxx-78] 외 1개 목록				
물건용도	단독주택	개 시 일	2020.02.03	감 정 가	201,638,970원
건물면적	160.11㎡ (48.43평)	소 유 자	서OO 외 1명	감정일자	2020.03.04
대지면적	480㎡ (145.2평)	채 무 자	서OO 외 1명	배당종기	
매각대상	건물 및 토지전부	채 권 자	양OO	최 저 가	(100%) 201,638,970원
경매구분	강제경매	청 구 액	10,000,000원	보 증 금	(10%) 20,163,897원
기타사항	선순위 가처분				

등기부 내역

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2004.08.26	소유권이전	서OO			
2	2018.05.24	가처분	양OO			소멸
3	2020.02.17	강제경매	양OO	청구:10,000,000	2020타경30649 말소기준권리	소멸

▶ 전세권 권리분석 실전 사례

전세권이란 전세금을 지급하고 '전세권 설정 등기'를 마친 용역물권이다. 등기하지 않으면 일반적인 전세(채권적 전세인 임대차)이다. 전세권자는 등기상의 전세권 효력 기간에 해당 부동산을 사용·수익할 수 있으며 설정 기간 종료 시 보증금 반환을 청구할 수 있다. 만약 임대인이 거부하면 경매를 신청할 수 있다.

전세권은 사용·수익을 위한 권리지만 예외적으로 말소기준권리가 될 수 있음

- ① 말소기준권리보다 앞서는 선순위 전세권일 것
- ② 전세권자가 배당을 요구하거나 직접 경매를 신청했을 것
- ③ 부동산 전체에 대한 전세권일 것(방 한칸 등 일부에만 설정된 전세권은 말소기준권리가 될 수 없음)

전세권이 소멸되는 경우

1. 후순위 전세권은 매각으로 소멸

말소기준권리 이후 후순위 전세권은 배당요구를 하지 않아도 자동 배당요구된다. 보증금을 전액 배당받지 못했더라도 낙찰자가 인수되지 않는다

2017 타경 12260 [의정부지방법원 고양5계]

소제지	경기 고양시 덕양구 성사동 727 신원당마을동신아파트 000동 15층 000호				
물건용도	아파트(48평형)	개시일	2017.08.29	감정가	340,000,000원
건물면적	134.88㎡ (40.8평)	소유자	이OO	감정일자	2017.09.08
대지권	59.9㎡ (18.12평)	채무자	이OO	배당종기	
매각대상	토지·건물 전부	채권자	김OO	최저가	(100%) 340,000,000원
경매구분	강제경매	청구액	30,000,000원	보증금	(10%) 34,000,000원

입찰기일	최저매각가격	결과	
2018.04.19	340,000,000		


등기부 내역

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2004.03.11	소유권이전	이OO			
2	2007.04.25	근저당권	국민은행	299,000,000	말소기준권리	소멸
3	2008.06.04	전세권	김OO	180,000,000	2008.05.30 ~2010.05.30	소멸
4	2017.08.30	강제경매	김OO	청구 : 30,000,000	2017타경2260	소멸

2. 전세권자가 경매신청한 경우에는 배당요구로 간주해 소멸

2019 타경 16194 [울산지방법원 울산2계]

소재지	울산 중구 학성동 340-15 동원빌라 에이동 0층 000호 [새벽시장길 8]				
물건용도	다세대	개시일	2019.10.10	감정가	63,000,000원
건물면적	50.36㎡ (15.23평)	소유자	김OO	감정일자	2019.10.29
대지권	미등기	채무자	김OO	배당종기	2020.01.03
매각대상	건물전부	채권자	홍OO	최저가	(49%) 30,870,000원
경매구분	임의경매	청구액	61,000,000원	보증금	(10%) 3,087,000원

입찰기일	최저매각가격	결과	
2020.10.07	63,000,000	유찰	
2020.10.28	44,100,000	유찰	
2020.12.09	30,870,000	-	

**등기부 내역**

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2015.03.24	전세권	홍○○	61,000,000	말소기준권리	소멸
2	2015.06.11	소유권이전	김○○			
3	2016.11.14	근저당권	김연○	516,000,000		소멸
4	2019.10.11	임의경매	홍○○	청구: 61,000,000	2019타경 16194	소멸
5	2020.03.19	압류	증구			소멸

**3. 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸**

선순위 전세권자가 배당요구를 하거나 경매를 신청하면 전세권은 말소기준권리가 되어 매각으로 소멸한다. 보증금을 전액 배당받지 못했더라도 낙찰자가 인수되지 않는다. 전세권자의 배당요구는 '보증금을 돌려달라'는 의미이므로 근저당과 같은 담보물권의 효력을 갖는다.

**2014 타경 6872 [대전지방법원 홍성5계]**

소 제 지	충남 보령시 신흥동 1634-6 산호 000동 7층 000호 [고잠2길 1-31]				
물건용도	아파트(29평형)	개 시 일	2014.07.28	감 정 가	100,000,000원
건물면적	81.01㎡ (24.51평)	소 유 자	고○○	감정일자	2014.08.06
대 지 권	47.73㎡ (14.44평)	채 무 자	고○○	배당종기	2014.10.08
매각대상	토지-건물 전부	채 권 자	충남신용보증재단	최 저 가	(100%) 100,000,000원
경매구분	강제경매	청 구 액	20,608,934원	보 증 금	(10%) 10,000,000원

**등기부 내역**

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	1998.10.27	소유권이전	고○○			
2	2004.11.09	전세권	수협중앙회	50,000,000		소멸
3	2009.03.20	근저당권	김점○	35,000,000	말소기준권리	소멸
4	2012.01.31	가압류	신한카드	5,791,072		소멸
5	2012.03.05	가압류	충남신용재단	20,000,000		소멸
6	2014.07.29	강제경매	충남신용재단	청구: 20,608,934	2014타경6872	소멸

**매각물건 명세서**

사건	2014타경6872 부동산강제경매	매각물건번호	1	담임법관(사법보좌관)	박광의				
작성일자	2015.02.16	최선순위 설정일자	2004. 11. 9.자 전세권						
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	부동산표시목록 참조	배당요구종기	2014.10.08						
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당 요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자									
점유자의 성명	점유부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차 기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고 일자.사업 자등록신 청일자	확정일자	배당요구 여부 (배당요구 일자)
수산업협 동조합중 앙회		권리신고	주거 전세권자	2004.11.2 ~	50,000,000				2014.09.15
< 비교 > 수산업협동조합중앙회 : 2004. 11. 9.자 전세권등기									

**문건/송달내역**

2014.08.29	채권자 충남신용보증재단 특별송달신청 제출
2014.09.02	기타 대전지방법원 흥성지원 집행관사무소 현황조사서 제출
2014.09.15	전세권자 수산업협동조합중앙회 권리신고 겸 배당요구신청서 제출

**전세권자 수산업협동조합중앙회... 배당요구신청서 제출**

배당요구 종기일: 2014. 10. 8. 이고 수산업협동조합이 2014. 9. 15. 배당 신고함

**▶ 사례: 전세권이 인수되는 경우**

선순위 전세권 서○○은 낙찰자에게 인수된다. 낙찰자가 보증금 지급의무, 전세권 존속기간 보장 등 前소  
유자의 의무를 승계한다.

- ① 매각물건명세서상 전세권자의 배당요구 없음
- ② 매각물건명세서상 말소되지 않고 매수인에게 인수된다고 표기
- ③ 2020.5.6. 손○○은 낙찰 후 전세금 1억원을 인수해야 하는 상황이므로 대금 납부를 포기하여 입찰보증  
금을 법원이 몰수한 사례

2019 타경 255 [서울남부지방법원 남부10계]

소재지	서울 양천구 신월동 19-9 연희빌라 O층 000호 [월정로50길 22-1]				
물건용도	다세대	개시일	2019.01.08	감정가	126,000,000원
건물면적	39.48㎡ (11.94평)	소유자	김OO	감정일자	2019.01.21
대지권	44.8㎡ (13.55평)	채무자	김OO	배당종기	2019.04.15
매각대상	토지·건물 전부	채권자	(주)만만디	최저가	(21%) 26,424,000원
경매구분	강제경매	청구액	100,829,726원	보증금	(20%) 5,284,800원

입찰진행 내역

입찰기일	최저매각가격	결과
2019-06-05	126,000,000	유찰
2019-08-07	100,800,000	유찰
2019-10-30	80,640,000	유찰
2019-12-04	64,512,000	유찰
2020-01-22	51,610,000	유찰
2020-05-06	41,288,000	낙찰
낙찰 100,100,000원 (79%) (응찰 : 1명 / 낙찰자 : 손OO) 매각결정일 : 2020.05.13 - 매각허가결정 대금지급기한 : 2020.06.22 / 미납		
2020-08-12	41,288,000	유찰
2020-10-28	33,030,000	유찰
2020-12-02	26,424,000	-

임차인 현황

임차인	점유현황	전입/확정/배당	대항력	보증금/차임	예상배당액	비고
서OO	주거	전입 : 없음 확정 : 없음 배당 : 없음		100,000,000		전세권자

등기부 내역

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2017.06.21	소유권이전	김OO			
2	2017.06.21	전세권	서OO	100,000,000	~ 2019.06.14	인수
3	2019.01.10	강제경매	(주)만만디	청구: 100,829,726	말소기준권리 2019타경255	소멸

서울남부지방법원										2019타경255
매각물건명세서										
사건	2019타경255 부동산강제경매			매각물건번호	1	작성일자	2020.06.25	담임법원(사법보좌관)	이삼권	
부동산 및 감정평가액 피격매각가격의 표시	별지기재와 같음		최선순위 설정	2019.1.10. 강제경매개시결정			배당요구종기	2019.04.15		
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고 일자, 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
서	101호 전부	등기사항 전부증명 서	주거 전세권자	존속기간 : 2019.06.14	100,000,000					
	101호 전부	현황조사	주거 전세권자	존속기간 2019.06.14	100,000,000	없음	미전입	미상		
<b>&lt;비고&gt;</b>										
* 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
술구 순위 8번 전세권설정등기(2017.6.21.등기)는 말소되지 않고 매수인에게 인수됨										

▶ **소결**

1. 집합건물(아파트, 다세대 등)의 전유부분 전체에 전세권이 설정되었다면 임의경매를 신청할 수 있음
2. 단독, 다가구주택 등의 일부에 전세권이 설정되었다면 집합건물과 달리 단독주택은 등기상 전세권이 설정된 부분만을 분리하여 경매로 매각할 수 없으므로 임의경매를 신청할 수 없음, 일부의 전세권은 '보증금반환청구소송' 등을 통한 집행권원으로 '강제경매'를 신청할 수 있음, 배당에서도 건물의 매각 대금에서 우선변제 받고 변제받지 못한 금액은 토지 매각 대금에서 일반 채권자와 안분배당 받음

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2013년2월28일 제25903호	2013년2월28일 설정계약	채권최고액 금78,000,000원 채무자 김 : 대구광역시 서구 달구벌대로365길 21-5 (내당동) 근저당권자 비산새마을금고 174244-0001342 대구광역시 서구 비산동 394-2 공동담보 토지 대구광역시 서구 평라동 1179-48
1±	1번근저당권변경	2013년9월24일 제139230호	2013년9월24일 변경계약	채권최고액 금40,300,000원
2	전세권설정	2013년10월2일 제144424호	2013년9월13일 설정계약	전세금 금40,000,000원 범 위 주거용, 건물 중 1층 서쪽 약33㎡ 존속기간 2013년9월13일부터2015년9월12일까지 전세권자 권 461103-*****

▲ **단독주택 일부에 전세권이 설정된 등기부**

3. 선순위 전세권은 낙찰자에게 인수됨
4. 전세권자가 배당요구를 하거나 임의경매를 신청하면 전세권은 매각으로 소멸함, 이때 보증금을 전부 배당받지 못하더라도 낙찰자에게 인수되지 않음
5. 후순위 전세권은 매각으로 소멸되며 배당에 참여할 수 있음

**임차인 권리분석 실전 사례**

▶ **사례: 확정일자가 없는 선순위 임차인이 배당요구를 한 경우 (소액임차인)**

확정일자는 다른 권리자와 경합하여 배당받을 수 있는 우선변제권이 있다는 것을 의미한다. 임차인이 배당요구를 했어도 확정일자가 없으면 우선변제를 받을 수 없다(채권으로 분류하여 안분배당).

다만 소액임차인은 확정일자가 없어도 배당요구 시 보증금 중 일정액을 최우선으로 변제받을 수 있다.

다음의 내용은 확정일자가 없는 소액임차인이 배당요구종기일 전에 배당요구를 마친 상태이며 1억 9천만 원에 낙찰된 사례이다(서울시 기준).

**임차인 현황**

임차인	점유현황	전입/확정/배당	대항력	보증금/차입
나임차	주거	전입: 2021-04-24 확정: - 배당: 2024-11-08	있음	110,000,000

**등기부 내역**

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타
1	2020.08.29	소유권이전	너주인		
2	2021.10.07	근저당	○○은행	90,000,000	말소기준권리
3	2022.04.07	근저당	김○○	50,000,000	
4	2024.04.09	임의경매	○○은행	청구금액: 90,000,000	

**위 사례의 권리분석**

- ① 임차인, 등기부 갑구, 을구의 권리를 시간의 순서대로 배열
- ② 말소기준권리를 찾음
- ③ 임차인이 대항력이 있는지 확인 - 매각물건명세서
- ④ 배당요구 종기일까지 배당했는지 확인, 확정일자가 있는지 확인 - 매각물건명세서
- ⑤ 배당요구한 임차인이 소액임차인이면 소액보증금 표 확인

기준일	지역	소액보증금의 범위	최우선변제금액
최선순위설정일 : 2021년 10월 7일			
2021.05.11. ~ 2023.02.20. (11차 개정)	서울특별시	1억 5,000만원 이하	5,000만원

- ⑥ 경매 절차에서 전액 배당을 받는지, 인수금액은 없는지 확인

**예상배당표 [낙찰가: 190,000,000] 단위:원**

배당순위	권리자	권리 내용	청구금액	배당금	잔여액
0		집행비용	5,400,000	5,400,000	184,600,000
1	나임차	최우선변제	110,000,000	50,000,000	134,600,000
2	○○은행	근저당	95,000,000	95,000,000	39,600,000
3	김○○	근저당	50,000,000	39,600,000	0

나임차는 대항력 있는 임차인이지만 확정일자가 없으니 우선변제권은 없다. 다만 소액임차인으로 최우선변제금 5,000만원으로 배당받을 수 있다. 낙찰자는 낙찰대금 외에 나임차의 미회수 보증금 6,000만원을 추가로 인수해야 한다. (낙찰자의 총비용: 1억 9천만원 + 6천만원 = 2억 5천만원)

▶ 사례: 대항력은 있으나 확정일자가 없는 경우

2020 타경 9xxx [의정부지방법원 의정부6계]

소재지	경기 가평군 조종면 현리 400 - 0 2동 2층 202호 [조종내길 00-00]				
물건용도	다세대	개시일	2020.06.08	감정가	160,000,000원
건물면적	60.25㎡ (18.23평)	소유자	민OO	감정일자	2020.06.24
대지권	99.7㎡ (30.16평)	채무자	민OO	배당종기	2020.08.26
매각대상	건물 및 토지전부	채권자	박OO	최저가	(49%) 78,400,000원
경매구분	강제경매	청구액	59,085,222원	보증금	(10%) 7,840,000원
기타사항	선순위임차인				

입찰진행 내역

입찰기일	최저매각가격	결과
2020-10-26	160,000,000	유찰
2020-11-30	112,000,000	유찰
2021-01-04	78,400,000	-

임차인 현황

임차인	점유현황	전입/확정/배당	대항력	보증금/차임	예상배당액	비고
김OO	주거	전입 : 2019-01-30 확정 : - 배당 : -	있음	120,000,000	0	보증금 전액 인수

등기부 내역

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2019.03.27	소유권이전	민OO			
2	2019.03.28	근저당	가평군농협	36,000,000	말소기준권리	소멸
3	2020.04.02	가압류	인천수협	769,920,965	의정부지방법원 2020카단2010	소멸
4	2020.06.10	강제경매	박OO	59,085,222	2020타경9xxx	소멸

**현황조사서**

• 기본정보

- 사건번호 : 2020타경9 부동산강제경매
- 조사일시 : 2020년06월18일15시30분

[소재지] 경기도 가평군 조종면 조종내길 12- 2동 2층 포

점유인 김 당사자구분 임차인

점유부분 전부 용도 주거

1 점유기간

보증(전세)금	120,000,000
전입일자	2019.01.30


차입

확정일자 미상

의 정 부 지 방 법 원

2020타경9

매각물건명세서

사 건	2020타경9 부동산강제경매	매각 물건번호	5	작성 일자	2020.11.11	담임법관 (사법보좌관)	이		
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지기재와 같음	최선순위 설정	2019.03.28.근저당권		배당요구종기	2020.08.26			
부동산의 점유자와 점유의 권리, 점유할 수 있는 기간, 차입 또는 보증금에 관한 관계인의 전술 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 령	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 입	전입신고 일자, 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구어부 (배당요구일자)
김	전부	현황조사	주거 임차인	미상	120,000,000		2019.01.30	미상	

① 임차인, 등기부 갑구, 을구의 권리를 시간의 순서대로 배열

①	2019년 3월 27일 : 민OO 현재 소유권자	
②	2019년 1월 30일 : 김OO 임차인 전입일, 확정일자 없음	대항력, 인수
③	2019년 3월 28일 : 가평군농협, 근저당권	말소기준권리
④	2020년 4월 2일 : 인천수협, 가압류	소멸
⑤	2020년 6월 10일 : 강제경매개시	소멸

② 말소기준권리 찾음

③ 임차인의 대항력 여부 및 배당요구 종기일 내에 배당요구를 했는지, 확정일자를 했는지 확인

**소결**

위 2020타경9xxx 사건은 박○○의 채권에 기한 강제경매이다. 등기부상의 최선순위 근저당(가평군농협)이 말소기준권리이다. 이보다 앞선 임차인 김○○이 전입신고가 되어있어 대항력 있는 선순위 임차인이 확정일자가 없고 배당요구도 하지 않았다. 보증금 1억 2천만원은 소액보증금에 해당하지 않아 최우선변제권에 해당되지 않는다.

기준일 최선순위설정일 : 2019년 3월 28일	지역	소액보증금의 범위	최우선변제금액
2018.09.18. ~ 2021.05.10. (10차 개정)	수도권 과밀억제권역	1억원 이하	3,400만원

선순위 임차인이 확정일자가 없으면 낙찰자자 보증금 전액을 인수해야 한다. 위험한 물건으로 유찰이 거듭되어 임차인이 보증금을 지급하고도 시세 대비 수익성이 보장되면 그때서야 입할 가능한 물건이다.

▶ 사례: 대항력 있고 확정일자가 앞선 임차인이 배당요구를 안한 경우

2019 타경 649 [제주지방법원 제주2계]					
소재지	제주 제주시 연동 258 연동뜨레모아 0층 000호 [연동4길 36]				
물건용도	아파트(33평형)	개시일	2019.01.25	감정가	552,000,000원
건물면적	84.9㎡ (25.68평)	소유자	김○○	감정일자	2019.02.08
대지권	43㎡ (13.01평)	채무자	김○○	배당종기	2019.04.29
매각대상	건물 및 토지전부	채권자	신○○	최저가	(49%) 270,480,000원
경매구분	임의경매	청구액	303,830,136원	보증금	(10%) 27,048,000원
기타사항	선순위임차인				

입찰진행 내역

입찰기일	최저매각가격	결과
2020-02-24	552,000,000	유찰
2020-03-30	386,400,000	낙찰
낙찰 431,030,000원 (78%) (응찰 : 1명 / 낙찰자 : 송OO) 매각결정기일 : 2020.04.06 매각허가결정 대금지급기한 : 2020.05.14 / 미납		
2020-06-08	386,400,000	유찰
2020-07-13	270,480,000	낙찰
낙찰 311,000,000원 (56%) (응찰 : 2명 / 낙찰자 : 정OO) 매각결정기일 : 2020.07.20 매각허가결정 대금지급기한 : 2020.08.27 / 미납		
2020-09-21	270,480,000	낙찰
낙찰 272,000,000원 (49%) (응찰 : 1명 / 낙찰자 : 황OO) 매각결정기일 : 2020.09.28 매각허가결정 대금지급기한 : 2020.10.27 대금납부 : 2020.10.26 배당기일 : 2020.11.26 배당종결 : 2020.11.26		

**임차인 현황**

임차인	점유현황	전입/확정/배당	대항력	보증금/차임	비고
박00	주거	전입: 2016-01-26 확정: 2016-01-26 배당: -	있음	270,000,000	보증금 전액 인수

**등기부 내역**

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2016.01.27	소유권이전	김00			
2	2016.07.08	담보가등기	신00		말소기준권리	소멸
3	2018.12.10	근저당	허0	300,000,000		소멸
4	2019.01.28	임의경매	신00	청구금액: 303,830,136	2019타경649	소멸
5	2019.04.24	가압류	중소벤처기업진흥공단	67,267,573	대구서부지원 2019타경50750	소멸
6	2020.04.07	압류	남대구세무서			소멸

**현황조사서**

• 기본정보

- 사건번호 : 2019타경649 부동산임의경매
- 조사일시 : 2019년02월08일

부동산 임대차 정보

번호	소재지	임대차관계
1	제주특별자치도 제주시 연동4길 36, 로 (연동,연동프레모아)	1명

• 부동산의 현황 및 점유관계 조사서

1. 부동산의 점유관계

소재지	제주특별자치도 제주시 연동4길 36, 로 (연동,연동프레모아)
점유관계	임차인(별지)점유
기타	현장에서 임차인 박 의 지 조문회를 만나봐, 본건 전부를 임차인이 점유사용하고 있다고 함.

• 임대차 관계 조사서

1. 임차 목적물의 용도 및 임대차 계약서의 내용

[소재지] 제주특별자치도 제주시 연동4길 36, 로 (연동,연동프레모아)		당사자구분	임차인
점유인	박	용도	주거
점유부분	본건 전부	자임	
1	점유기간 2016년 1월 26일부터	확정일자	2016.01.26
	보증(전세)금 이억칠천만원		
	전입일자 2016.01.26		

•보증금 : 이억칠천만원  
•점유기간 : 2016.01.26~  
•전입일자 : 2016.01.26  
•확정일자 : 2016.01.26

## 전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 하남시 풍산동  
 신청주소: 제주특별자치도 제주시 연동4길 36, 호

출력일시: 2019년 5월 27  
 출력자:  
 페이지:

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입지	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항	
								순번	성명
1	박**	2016-01-26	거주자	박**	2016-01-26	거주자			
주소: 제주특별자치도 제주시 연동4길 36, 호 (연동,프레모아9차)									

- 이하어백 -

## 제 주 지 방 법 원

2019타경649

### 매각물건명세서

사건	2019타경649 부동산임의경매		매각물건번호	1	낙성일자	2020.08.31	담임법관 (사법보좌관)	김	
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별기재와 같음	최선순위 설정	2016.7.8.소유권이전담 보가등기	매당요구종기	2019.04.29				
부동산의 점유자와 점유의 권한, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관제인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구액의 그 일과 권익상고일자 또는 시역사등본상최고일과 확정일자 및 후의 그 일과									
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	권입신고 일자, 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
박	본건 전부	현황조사	주거 임차인	2016년 1월 26일부터	이역철천만원		2016.01.26	2016.01.26	
<비고> 임차인 박**는 배당요구신청은 하지 않았으나, 대항력있는 임차인으로 파악됨.									
※ 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.									

배당요구 없음

대항력과 확정일자 있는 임차인이 배당요구를 하지 않은 경우로 낙찰자가 보증금 전액을 인수해야 한다.

### 소결

담보가등기권자인 신○○의 임의경매 물건이다. 담보가등기가 말소기준권리가 되며 경매 절차 후 소멸한다. 임차인이 대항력과 확정일자 있는 임차인이 배당요구를 하지 않은 경우로 2020년 3월 30일 송○○이 단독으로 응찰하여 낙찰받았으나 잔금은 납부하지 않았다. 이후 정○○이 낙찰 받았으나 또한 미납되었다. 2020년 9월 21일 황○○이 응찰하여 낙찰 받게 된다. 감정평가일이 2019년으로 그동안 부동산의 가격이 상승하여 보증금을 인수하고도 수익이 남는다고 판단한 것으로 보인다.