

6월 1일 강의 자료

▶ 사례: 확정일자가 말소기준권리보다 앞선 선순위 임차인이 배당요구한 경우

2019 타경 1957 [대구지방법원 안동2계]

소 제 지	경북 안동시 태화동 634-209 태화동현대아파트 000동 4층 000호 [광명로 227]				
물건용도	아파트(26평형)	개 시 일	2019.06.14	감 정 가	80,000,000원
건물면적	62.68㎡ (18.96평)	소 유 자	김OO	감정일자	2019.10.02
대 지 권	32㎡ (9.68평)	채 무 자	김OO	배당종기	2019.08.26
매각대상	건물 및 토지전부	채 권 자	국민카드	최 저 가	(49%) 39,200,000원
경매구분	강제경매	청 구 액	20,252,535원	보 증 금	(10%) 3,920,000원
기타사항	선순위임차인				

입찰진행 내역

입찰기일	최저매각가격	결과
2020-06-08	80,000,000	유찰
2020-07-06	56,000,000	유찰
2020-08-03	39,200,000	낙찰
낙찰 39,290,000원 (49%) (응찰 : 2명 / 낙찰자 : 이OO) 매각결정기일 : 2020.08.10 매각허가결정 대금지급기한 : 2020.09.18 미납		
2020-12-07	39,200,000	-

임차인 현황						
임차인	점유현황	전입/확정/배당	대항력	보증금/차임	예상배당액	비고
우00	주거	전입 : 2016-10-14 확정 : 2016-10-14 배당 : 2019-08-02	있음	90,000,000	0	보증금 일부 인수

등기부 내역						
구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2012.10.05	소유권이전	김00			
2	2019.06.18	강제경매	국민카드	청구: 20,252,535	말소기준권리 2019타경1957	소멸

확정일자에 기한 배당요구를 한 대항력 있는 임차인은 다른 후순위 채권에 우선하여 변제를 받겠다는 것을 의미한다. 임차인의 보증금은 채권의 물건화로 다른 권리들과 병합하여 배당에 참여하며 이때 배당과정에서 전부를 배당받지 못하면 배당받지 못한 금액은 낙찰자가 인수하게 된다.

소결

국민카드가 신청한 경매개시결정등기가 말소기준권리가 되며 대항력이 있는 임차인이 있다. 법원은 매각기일 전 1개월에 '배당요구종기'를 정하여 임차인에게 통보하며 임차인은 배당요구종기일까지 배당요구를 해야만 배당을 받을 수 있다.

두차례의 유찰 끝에 2020.8.3. 이○○이 낙찰받았으나 미납되었다. 아래의 예상 배당표를 통해 임차인이 배당받지 못한 보증금 잔액이 낙찰자에게 인수되는 것을 확인해야 한다.


예상배당표 [낙찰가: 39,290,000] 단위:원

배당순위	권리자	권리 내용	청구금액	배당금	잔여액
0		집행비용	3,000,000	3,000,000	36,290,000
1	우00	우선변제금	90,000,000	36,290,000	0
2	국민카드	채권	20,252,535	0	0
3	우00	주택임차인	임대차보증금 53,710,000원 낙찰자 인수		

▶ 사례: 배당요구를 했으나 배당요구종기 내에 배당요구를 철회한 경우

대항력과 확정일자를 갖춘 임차인이 배당요구한 후 배당요구를 철회했다면(민사집행법 제88조 제2항) 결국

보증금은 낙찰자 전액인수 이다. 입찰 당일에 매각물건명세서를 확인 후 입찰해야 한다.

서울동부지방법원										2019타경52178
매각물건명세서										
사 건	2019타경52178 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2020.06.26	담임법관 (사법보좌관)		
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지기재와 같음		최선순위 설정	2018.12.20. 가압류		배당요구종기	2019.07.23		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 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 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 입	전입신고 일자, 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
최	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2016.06.02	미상		
	권부(방 3칸)	권리신고	주거 임차인	2016.05.30.-	500,000,000원	400,000원	2016.06.02.	2016.06.02	2019.05.21	
<비고>										
최 :2019. 5. 24. 배당요구 철회서를 제출함.										

→ 최00 : 2019. 5. 24 배당요구 철회서 제출함.

※ 배당요구 종기일 : 2019년 07월 23일 | 임차인 배당요구일자 : 2019년 05월 21일

▶ 사례: 선순위 임차인이 배당요구종기일을 지나 배당요구를 한 경우

2018 타경 2073 [서울북부지방법원 북부5계]					
소재지	서울 강북구 수유동 130-25 0층 000호 [수유로17길 30]				
물건용도	다세대	개시일	2018.02.26	감정가	190,000,000원
건물면적	37.55㎡ (11.36평)	소유자	장00	감정일자	2018.03.08
대지권	22.58㎡ (6.83평)	채무자	장00	배당종기	2018.05.14
매각대상	건물 및 토지전부	채권자	(주)강남옥션	최저가	(17%) 31,877,000원
경매구분	임의경매	청구액	67,500,000원	보증금	(20%) 6,375,400원
기타사항	선순위임차인, 배당요구 무효				

입찰진행 내역

입찰기일	최저매각가격	결과
2019-08-26	190,000,000	유찰
2019-09-30	152,000,000	낙찰
낙찰 161,100,000원 (85%) (응찰 : 1명 / 낙찰자 : 박OO) 매각결정기일 : 2019.10.07 매각허가결정 대금지급기한 : 2019.11.08 미납		
2020-01-20	152,000,000	유찰
2020-02-24	121,600,000	유찰
2020-03-30	97,280,000	변경
2020-05-11	97,280,000	유찰
2020-06-08	77,824,000	유찰
2020-07-13	62,259,000	유찰
2020-08-31	49,807,000	변경
2020-10-12	49,807,000	유찰
2020-11-16	39,846,000	유찰

임차인 현황

임차인	점유현황	전입/확정/배당	대항력	보증금/차임	예상배당액	비고
박OO	주거	전입 : 2015-01-27 확정 : 2015-01-27 배당 : 2018-06-20	있음	130,000,000	0	


등기부 내역

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2016.05.11	소유권이전	장OO			
2	2016.05.20	근저당	(주)강남옥션	67,500,000	말소기준권리	소멸
3	2016.05.31	근저당	박**	30,000,000		소멸
4	2018.02.27	임의경매	(주)강남옥션	청구금액 : 67,500,000	2018타경2073	소멸
5	2018.07.20	임의경매	박**		2018타경7306	소멸
6	2020.08.25	압류	도봉세무서장			소멸

서울북부지방법원
매각물건명세서

2018타경2073

중복 경매사건 **배당요구종기일 : 2018년 5월 14일**

사건	2018타경2073 부동산임의경매 2018타경7306(중복)	매각 물건번호	1	작성 일자	2020.10.23	담임법관 (사법보좌관)	박		
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2016. 5. 20. 근저당권		배당요구종기	2018.05.14			
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									
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 입	전입신고 일자, 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
박	302호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2015.01.27	미상	
	전부(방 2개)	권리신고	기타 임차인	2015.02.24.부 터 2017.2.24.까 지	130,000,000		2015.01.27.	2015.01.27.	2018.06.20

임차인 법원 권리신고 내역 : 보증금 1억 3천만 원, 배당요구일 2018년 6월 20일

선순위 임차인 박00은 배당요구종기일인 2018. 5. 14. 지난 2018. 6. 20. 배당요구를 함으로써 배당요구는 무효가 되고 배당에 참여할 수 없으니 보증금은 전액(1억 3,000만원)은 낙찰자가 인수한다. 결국 2021년에 낙찰가 40,376,000원에 낙찰되었다.

▶ 사례: 선순위 임차인의 확정일자가 말소기준권리보다 늦은 경우

2019 타경 6354 [창원지방법원 진주5계]

소재지	경남 진주시 충무공동 230 혁신도시엘에이치아파트 0단지 000동 0층 000호 [사들로 126]				
물건용도	아파트(33평형)	개시일	2019.09.04	감정가	288,000,000원
건물면적	84.95㎡ (25.7평)	소유자	유00	감정일자	2019.09.09
대지권	63.1㎡ (19.09평)	채무자	유00	배당종기	2020.01.15
매각대상	건물 및 토지전부	채권자	진주축협	최저가	(51%) 147,456,000원
경매구분	임의경매	청구액	53,664,294원	보증금	(10%) 14,745,600원
기타사항	선순위 임차인, 임차권				

임차인 현황

임차인	점유현황	전입/확정/배당	대항력	보증금/차임	예상배당액	비고
이00	주거	전입 : 2016-04-05 확정 : 2018-06-26 배당 : 2019-11-20	있음	260,000,000		

등기부 내역

구분	접수일	권리내역	권리자	채권금액	기타	인수/소멸
1	2017.02.28	근저당권	진주축협	60,000,000	말소기준권리	소멸
2	2017.07.20	근저당권	김00	100,000,000		소멸
3	2018.10.04	소유권이전	유00		상속	
4	2018.10.15	가압류	경남 신용보증재단	9,498,000	전주지원 2018카단1091	소멸
5	2018.10.29	임차권	이00	260,000,000	미배당보증금 매수인 인수	인수
6	2019.09.05	임의경매	진주축협	청구금액: 53,664,294		

입찰진행 내역

입찰기일	최저매각가격	결과
2020-05-11	288,000,000	유찰
2020-06-15	230,400,000	낙찰
낙찰 268,907,000원 (93%) (응찰: 1명 / 낙찰자: (주)OOOOO) 매각결정기일: 2020.06.22 매각허가결정 대금지급기한: 2020.07.30 미납		
2020-08-31	230,400,000	변경
2020-10-12	230,400,000	유찰
2020-11-16	184,320,000	유찰
2020-12-21	147,456,000	-

전입일자가 말소기준권리보다 앞서는 대항력 있는 선순위 임차인이다. 확정일자가 2018년 6월 26일 확정 일자를 받았고 2018년 10월 29일 임차권등기도 완료했다. 배당요구종기일까지 배당요구도 마쳤다. 말소기 준권리보다 늦게 갖춘 상태로 배당요구를 한 경우 보증금의 전부 또는 일부가 순위에 밀려 배당받지 못하 면 낙찰자가 미배당 보증금을 인수해야 한다. 참고로 이후 125,236,000원으로 낙찰되었다.

아래는 2020년 6월 15일 낙찰가 268,907,000원 기준으로 배당표를 확인해 본다.

예상배당표 [낙찰가: 268,907,000] 단위:원

배당순위	권리자	권리 내용	청구금액	배당금	잔여액
0		집행비용	3,742,000	3,742,000	265,165,000
1	진주축협	근저당	60,000,000	60,000,000	205,165,000
2	김○○	근저당	100,000,000	100,000,000	105,165,000
3	이○○	확정일자부 주택임차인	260,000,000	105,165,000	0
4	경남신용 보증재단	가압류	9,498,000	0	0
3	이○○	주택임차인		임대차 보증금 154,835,000 낙찰자 인수	

소결

확정일자에 기한 우선변제권이 말소기준권리 보다 늦은 후순위로 말소기준권리인 근저당 등을 먼저 배당 받고, 남은 금액이 있으면 배당된다. 대항력은 여전히 유효하므로 배당받지 못한 보증금은 낙찰자가 인수 한다.

▶ 임차인 유형별 권리분석 요약

1. 전입 및 확정일자가 말소기준권리 보다 늦은 후순위 임차인의 배당요구

말소기준권리가 되는 근저당 등이 먼저 배당받고 남은 금액에서 임차인이 배당받는다. 대항력이 없어서 낙찰자 인수는 없다.

2. 후순위 임차인의 확정일자가 말소기준권리 보다 앞선 경우

전입 전에 확정일자를 받은 형태로 우선변제권의 효력 발생일은 전입일과 확정일자 중 늦은 날이 기준이므로 말소기준권리가 되는 근저당 등이 먼저 배당받고, 남은 금액에서 배당 받는다. 대항력이 없으므로 낙찰자 인수는 없다. 다만 임차인은 후순위로 일부 또는 전액 배당받지 못할 가능성이 있어 명도의 어려움이 예상된다.

3. 확정일자가 있는 선순위 임차인이 배당요구를 한 경우

‘대항력과 우선변제권 있음’으로 배당요구종기일 내에 배당요구를 했다면 다른 권리에 우선하여 배당을 받는다. 낙찰금액이 임대차보증금보다 큰 경우가 많아 대부분 배당받고 종결된다. 낙찰 금액이 보증금보다 많으면 전액 배당받아 낙찰자 인수는 없으나, 만일 낙찰 금액이 보증금보다 적으면 낙찰자가 나머지를 인수하게 된다.

4. 확정일자 있는 선순위 임차인이 배당요구를 하지 않은 경우

배당요구를 하지 않았다는 것은 우선변제권을 사용하지 않고 대항력만을 주장한다는 의미로 보증금 전액을 낙찰자가 인수한다.

5. 확정일자 있는 선순위 임차인이 배당요구 종기일을 지나 배당요구를 한 경우

보증금 전액을 낙찰자가 인수한다.

6. 확정일자 있는 선순위 임차인이 배당요구를 했으나 배당요구종기일 내에 배당요구를 철회한 경우

보증금 전액을 낙찰자가 인수한다.

7. 선순위 임차인이 확정일자가 없는 경우

우선변제권이 없으므로 배당요구를 해도 채권으로 분리되어 물권인 근저당권 등이 먼저 배당 받고, 재원이 남으면 다른 채권과 안분배당 된다. 거의 배당받지 못할 가능성이 있다. 대항력이 있어 보증금 전액 또는 일부가 낙찰자에게 인수된다. 배당요구를 하지 않았다면 보증금 전액이 낙찰자에게 인수된다.

8. 선순위 임차인의 확정일자가 말소기준권리보다 늦은 경우

확정일자에 기한 우선변제권이 말소기준권리 보다 늦은 후순위로 말소기준권리인 근저당 등이 먼저 배당 받고 남은 금액이 있으면 배당 받을 수 있다. 대항력은 여전히 유효하므로 배당받지 못한 나머지 배당금은 낙찰자가 인수한다.

▶ 배당

물권우선주의 / 채권자 평등의 원칙

물권은 순위 배당되고 채권은 전체 금액을 공정하게 나누어 준다.

물권은 등기설정일 순서에 따라 다른 채권에 우선하여 배당되며 채권은 '안분배당' 된다.

물권과 채권이 공존할 때 압류나 가압류 등의 채권이 물권보다 선순위로 존재한다면 선순위채권은 자기 비율만큼 우선 안분배당되고, 다음 순위의 물권은 후순위 배당액을 흡수하는 형태로 배당된다.

(소액임차인의 최우선변제는 뒤에서 다룸)

1. 배당사례 - 순위에 따른 배당

예상 배당표 [배당 재원: 520,000,000] 단위:원 • 집행비용: 300만원

배당순위	권리자	권리 내용	청구금액	배당금	잔여액
0		집행비용	3,000,000	3,000,000	517,000,000
1	A	근저당	250,000,000	250,000,000	267,000,000
2	B	확정일자부 임차인 (전입/확정일자/배당요구)	250,000,000	250,000,000	17,000,000
3	C	근저당	50,000,000	17,000,000	0
4	C	가압류	20,000,000	0	0

2. 배당사례 - 순위에 따른 물권 배당과 채권의 안분배당

예상 배당표 [배당 재원: 130,000,000] 단위:원 • 집행비용: 300만원

배당순위	권리자	권리 내용	청구금액	배당금	잔여액
0		집행비용	3,000,000	3,000,000	127,000,000
1	A	근저당	100,000,000	100,000,000	27,000,000
2	B	가압류	30,000,000	16,200,000	10,800,000
3	C	가압류	20,000,000	10,800,000	0

물권을 우선 배당 후 남은 재원을 일반 채권자에게 공정하게 안분(비율대로 나누어) 배당한다.

$$\text{안분배당액} = \frac{\text{당사자 채권액}}{\text{안분 채권금액의 전체합계}} \times \text{배당재원}$$

$$B: (30,000,000 / 50,000,000 = 0.6) \times 27,000,000 = 16,200,000$$

$$C: (20,000,000 / 50,000,000 = 0.4) \times 27,000,000 = 10,800,000$$

소결

- 순위배당: 물권(담보물권, 전세권, 확정일자부 임차권 등)의 설정순위에 따른 배당
- 안분배당: 담보물권들의 배당순위가 같을 때 최우선변제, 임금채권이나 일반채권 간의 배당순위가 같을 때 하는 배당
- 흡수배당: 물권(근저당권)과 채권(가압류) 혼재 시 물권이 가압류의 배당금을 흡수하는 방식

흡수배당 사례: 시세 4억원의 아파트를 3억 5,000만원에 낙찰, 경매 집행 비용 500만원

- 2020.03.10. S은행 근저당권 설정 채권최고액 1억원
- 2021.05.20. 임차인 송** 보증금 1억원(전입신고○ 확정일자○ 배당요구○)
- 2022.08.11. K카드 가압류 5,000만원
- 2022.08.11. H캐피탈 근저당권 설정 채권액 1억원

권리분석

- ① 2020.03.10. S은행 근저당권 : 말소기준권리
- ② 2021.05.20. 임차인 송** : **대항력 없는 임차인**
전입신고○ 확정일자○ → 우선변제권 있음

배당 시물레이션 [낙찰가 3억 5,000만원 - 경매비용 500만원 = 실제 배당금 3억 4,500만원]

- **배당 1순위:** 2020.03.10. S은행 1억원 전액 배당 받음(남은 금액 2억 4,500만원)
- **배당 2순위:** 우선변제권이 있는 임차인 송**이 보증금 1억원 전액 배당 받음(남은 금액 1억 4,500만원)
- **배당 3순위:** K카드 가압류와 H캐피탈 근저당권의 접수일이 동일해 동일순위임, 원래대로라면 남은 금액 1억 4,500만원을 채권액 비율(5,000만원:1억원 = 1:2)로 배당(안분배당)해야 하지만, 담보물권인 근저당권은 일반 채권인 가압류 보다 우선 권리므로 H캐피탈 근저당이 K카드의 가압류 뒤편까지 전부 흡수해 먼저 배당 받음 (**흡수배당**)

소결

임차인 송**은 보증금 전액을 배당받음, H캐피탈은 전액 배당 받았으나 K카드는 4,500만원만 받고 소멸함, 모든 권리가 말소기준권리보다 후순위이므로 낙찰자 인수 금액은 없음

▶ **소액임차인 배당사례**

임차인 현황	등기부 권리 내용	기타 사항
[법원의 임차조사 내용] 임차인: 나임차 전입일: 2021.03.07. 확정일자: 2021. 03.07. 배당요구: 2025.01.24.. 보증금: 110,000,000원	소유권 나주인 2020.10.10.	- 배당요구종기일: 2025.02.04. - 낙찰자: 274,000,000 - 집행비용: 4,000,000 - 서울특별시 기준
	근저당권 ○○은행 2020.10.10. 150,000,000	
	근저당권 xx저축은행 2023.06.20.	

	70,000,000 임의경매 XX저축은행 2024.12.06. 청구액: 70,000,000	
--	--	--

[소유권자 : 나주인]



확정일자 : 2021년 3월 7일

- ① 말소기준권리 2020.10.10. 근저당권 ○○은행
- ② 임차인 나임차는 후순위로 대항력 없음
- ③ 소액임차인 여부

기준일	지역	소액보증금의 범위	최우선변제금액
최선순위설정일 : 2020년 10월 10일			
2018.09.18. ~ 2021.05.10. (10차 개정)	서울특별시	1억 1,000만원 이하	3,700만원

예상 배당표 [배당 재원: 274,000,000] 단위:원 [근저당금액을 청구액이라 가정]

배당순위	권리자	권리 내용	청구금액	배당금	잔여액
0		집행비용	4,000,000	4,000,000	270,000,000
1	나임차	최우선변제금	110,00,000	37,000,000	233,000,000
2	○○은행	근저당	150,000,000	150,000,000	83,000,000
3	나임차	확정일자부 우선변제	73,000,000	73,000,000	10,000,000
4	XX저축은행	근저당	70,000,000	10,000,000	0

▶ 입찰 전 최종 점검 사항

구분	확인 내용 및 조치(사례)
법원경매정보확인	<ul style="list-style-type: none"> ① 법원경매정보에 접속해 '경매물건 → 경매사건검색'을 클릭한 뒤 사건번호를 검색함 ② '사건내역 → 물건내역'을 클릭해 진행 상태를 확인함, 변경, 연기 등이라면 법원에 갈 필요가 없음
핵심 서류 재검토	<ul style="list-style-type: none"> ① 매각물건명세서, 현황조사서, 등기사항증명서를 재검토함 ② 매각물건명세서에 최선순위 설정일보다 앞서는 대항력 있는 임차인이 있는지, '인수'라고 표시된 권리가 있는지를 재확인함, '비고'란의 특이 사항도 재확인함 ③ 등기사항증명서에서 말소기준권리를 다시 한번 확인하고, 그 이후의 모든 권리(가압류, 압류 등)는 낙찰 시 소멸되는 것이 맞는지 최종 점검함, 인수할

	권리가 없고 다른 문제가 없음을 재확인 함
예상 수익률 최종 계산	① 사전에 조사한 실거래가, 예상 낙찰가, 필요 경비, 최근 유사 낙찰 사례등을 바탕으로 수익률을 최종 점검하고 입찰상한선을 결정함 ② 시세: 네이버 부동산 실거래가 산정 ③ 필요 경비: 취득세, 법무사 비용, 명도 비용(이사비) 등을 포함
입찰 준비물	신분증, 도장, 입찰보증금(최저 매각 가격의 10%) 수표로 준비 (단, 재경매는 20% ~ 30% 일 수 있으니 공고 확인 必)

[전산양식 A3360] 기일입찰표(흰색) 용지규격 210mm×297mm(A4용지)

기 일 입 찰 표

서울 중양지방법원 집행관 귀하 입찰기일 : 년 6 월 3 일

사건번호	20 타경 1234 호	물건번호	5
<small>* 물건번호가 여러개 있는 경우에는 꼭 기재</small>			
입찰자	본인	성명	김길동 인
		주민(사업자)등록번호	960210-1001710
		주 소	서울특별시 강남구 도산대로 100길 15-00 (청담동)
	대리인	성명	대리인 입찰 시기재 인
		주민등록번호	
		주 소	
본인과의 관계			
전화번호		-	

입찰 가격 천 백 십 억 천 백 십 만 천 백 십 일 9 6 2 5 0 0 0 0 0 원	보증 금액 천 백 십 억 천 백 십 만 천 백 십 일 9 6 2 5 0 0 0 0 0 원
---	---

보증의 제공방법 현금· 자기앞수표 보증서

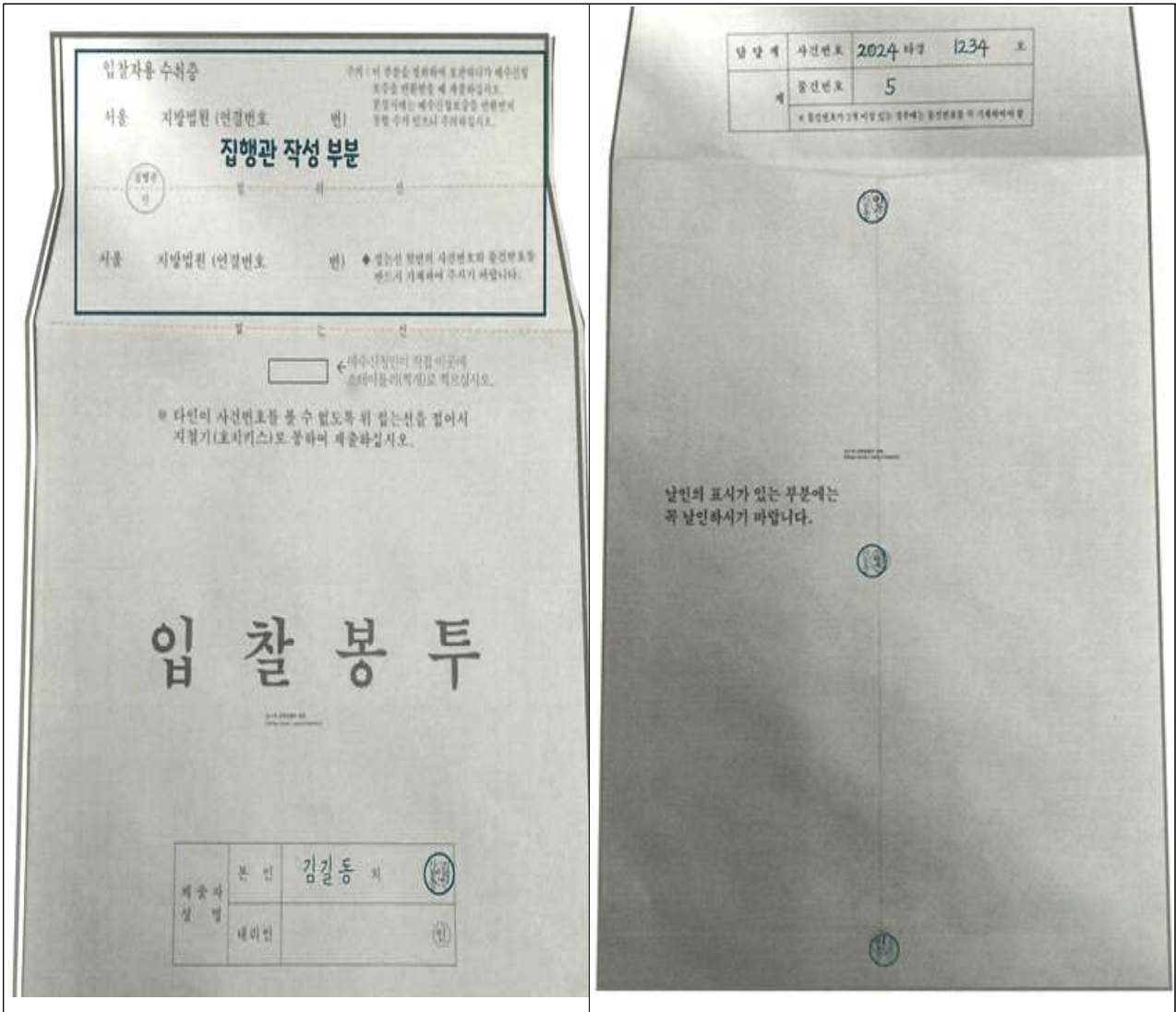
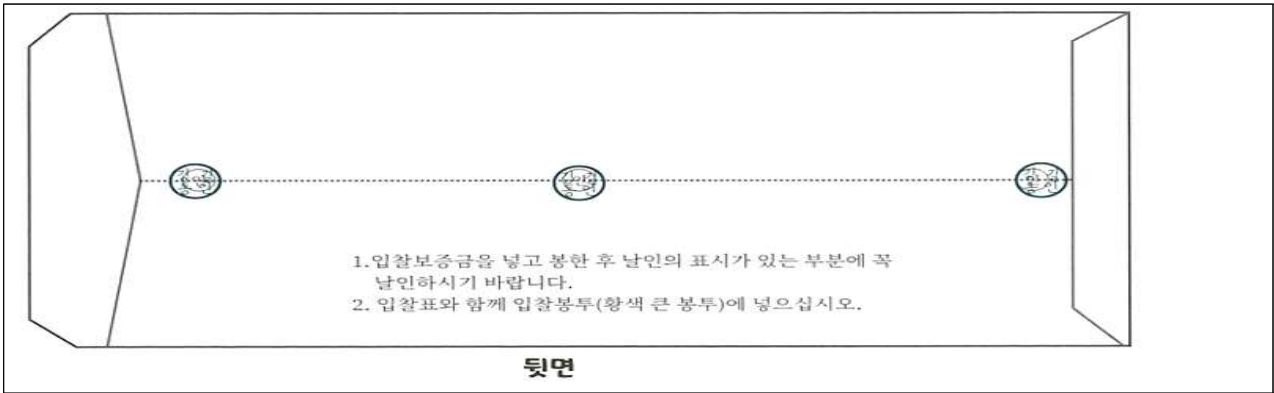
보증을 반환 받았습니다.
입찰자 김길동 인

서울 지방법원

매수신청보증금봉투

사건번호	2025 타경 1234 호
물건번호	5
제출자	김길동 인

앞면



부동산 경매 절차 전체 흐름도

1. 입찰법원에 도착 및 입찰사건 목록게시판에 변경 등을 확인
2. 입찰서류 수취: 입찰표, 입찰보증금봉투, 입찰봉투
3. 매각물건명세서, 현황조사서 등 최종 확인

4. 작성된 입찰표 및 입찰서류를 집행관에게 제출
5. 입찰자용 수취증을 받고 입찰봉투를 입찰함에 투입
→ 집행관은 입찰봉투 상단에 붙어있는 '입찰자용 수취증'을 떼어주며, 수취증은 패찰 시 보증금을 되돌려 받아야 하므로 잘 보관해야 함
6. 입찰마감 및 개찰, 최고가매수신고인 결정 순으로 진행



▶ 명도 실전 사례

- 소유자가 직접 점유
- 보증금 전액일 배당받는 임차인
- 보증금 일부를 배당받는 임차인
- 한 푼도 못 받는 임차인

▶ 대항력 없는 임차인

대항력 없는 임차인은 법적으로 낙찰자의 부동산 점유를 방해할 권리가 없으므로 낙찰자의 인도요구에 응해야 한다. 낙찰자에게 보증금 반환을 요구할 수 없으며 경매절차를 통해서 배당 받아야 한다.

대항력은 없지만 대항요건을 갖추고 확정일자를 받은 임차인은 경매나 공매의 매각 대금에서 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 자신의 보증금을 받을 수 있는 우선변제권이 있다. 배당을 신청하여 순위에 따라 배당을 받으면 된다. (집행비용 → 말소기준권리(근저당 등) → 확정일자를 받은 임차인 → 확정일자 받은 임차인보다 늦은 후순위 채권자)

대항력 없는 임차인은 인도명령 대상이므로 인도명령 활용으로 빠른 명도 진행하면 된다. 잔금 납부 즉시 인도명령을 신청해 법적 절차가 진행 중임을 알린다. 인도명령은 잔금 납부 후 6개월 이내에만 신청해야 하며 이 기간이 지나면 명도소송을 진행해야 한다. ecfs.scourt.go.kr/psp/index.on?m=PSPA18M01

대한민국 법원 전자소송포털

나의전자소송 서류제출 각종신청 사건유형별 절차안내 고객센터

서류제출 > 민사집행서류 > 부동산 등 집행

부동산 등 집행

부동산 등 집행 채권압류 등 채권배당 재산명시/감치 재산조회/채무불이행 자명부 그밖의 집행

자주 찾는 부동산 등 집행 서류

- 부동산강제경매신청서
- 부동산임의경매신청서
- 자동차임의경매신청서
- 부동산인도명령 신청서

인도명령을 신청하면 보통 2주 이내에 인도명령에 관한 결정 완료 → 점유자에게 인도명령결정문 송달
 → 점유자가 퇴거하지 않으면 인도명령결정문과 송달증명서를 첨부해 법원 집행관에게 강제집행 신청
 → 강제집행 실시: 집행관이 현장을 방문해 점유자를 퇴거시키고 낙찰자에게 부동산을 인도, 점유자가 없거나 문을 열지 않으면 강제 개문, 물건 보관 등 진행

서울특별시 소재 아파트, 낙찰가 5억원

- 2023.05.20. H은행 근저당권 최권최고액 3억원 → 말소기준권리
- 2024.01.10. 임차인 최○○ 보증금 1억 6,000만원, 소액임차인, 확정일자 받음, 배당요구 함

기준 시점	임차인보증금 범위	보증금 중 일정액의 범위
2023. 02. 21. ~	1억 6,500만원 이하	5,500만원

- 0순위: 집행 비용 500만원
- 1순위: 최○○ 소액임차인으로 최우선변제금 5,500만원 배당
- 2순위: H은행 근저당권 3억원
- 3순위: 최○○은 확정일자부 우선변제권이 있어 보증금 잔액 1억 500만원 배당받음

소결

임차인 최○○은 말소기준권리보다 늦게 전입해 대항력은 없으므로 낙찰자에게 보증금 반환을 요구할 수 없고 집을 비워줘야 한다. 다만, 소액임차인이고 확정일자를 받아 두었기 때문에 배당 순서에 따라

보증금 전액을 회수할 수 있었다. 배당금을 받기 위해서는 명도확인서와 인감증명서가 필요하므로 명도에 큰 어려움은 없다.

▶ **대항력 있는 임차인**

‘대항력이 있다’라는 것은 임차인이 말소기준권리보다 먼저 이사하고 전입신고를 했다는 것이다. 이 경우 임차인은 경매 절차에서 보증금을 받고 이사 가겠다고 배당신청을 할 수도 있고, 배당받지 못한 보증금 전액을 요구할 수도 있다. 즉, 낙찰자의 총 투자금은 ‘낙찰가에 인수금액을 합산한 금액’이 된다. 또한 임대차기간까지 계속 거주하다가 종료 시 낙찰자에게 보증금을 받고 이사 가겠다고 주장할 수도 있다.

대항력 있는 임차인 명도의 핵심은 ‘배당’에 있다. 아래 사례는 임대인이 보증금 전액을 배당받으므로 이사 당일에 낙찰자는 현장에 방문해 공과금 정산된 것을 확인 후 인감도장이 찍힌 명도확인서와 인감증명서를 건네주고 명도를 마무리 하면 된다.

① 임차인이 배당을 요구해 보증금 전액을 배당 받는 경우

경기도 고양시 소재 아파트, 시세 5억 2,000만원, 낙찰가 4억 5,000만원
• 2022.03.10. 임차인 김○○ 보증금 3억원, 대항력 있음, 배당요구 함
• 2025.01.10. A은행 근저당권, 최권최고액 3억원 → 말소기준권리
• 0순위: 집행 비용 400만원
• 1순위: 김○○ 3억원
• 2순위: A은행 1억 4,600만원

② 임차인이 배당요구를 했으나 보증금 일부만 배당받는 경우

임차인이 배당받지 못한 나머지 보증금은 낙찰자로부터 받을 때 까지 집을 비워주지 않을 권리가 있다. 낙찰자는 ‘부족한 보증금’지급을 명확히 약속하며 신뢰관계를 형성하여 이사 날짜를 확정하는 것이 핵심이다.

경기도 고양시 소재 아파트, 시세 5억 2,000만원, 낙찰가 2억 8,000만원
• 2022.03.10. 임차인 송○○ 보증금 3억원, 대항력 있음, 배당요구 함
• 2025.01.10. B은행 근저당권, 최권최고액 3억원 → 말소기준권리
• 0순위: 집행 비용 400만원
• 1순위: 송○○ 3억원 中 276,000,000원 배당 → 24,000,000원 부족
• 2순위: B은행 0원

소결

임차인 송○○은 부족분 2,400만원을 낙찰자가 인수해 지급해야할 의무가 발생한다. 총 투자금은 3억 400만원이 된다.

“낙찰자 박○○은 임차인 송○○에게 부족분 보증금 2,400만원을 ○○년 ○월 ○일 (이사일)에 주택의 인도와 동시에 지급한다”는 명도합의서를 작성하고 이사 당일에 현장을 확인한 후 2,400만원을 임차인 계좌로 이체하고 명도를 완료한다.

③ 임차인이 배당을 요구하지 않는 경우

낙찰자는 임대인의 지위를 그대로 승계한다. 임차인은 남은 계약 기간 동안 거주할 권리가 있으며 낙찰자

는 임대차 종료시 보증금 전액을 반환해야 한다(인도 명령 대상 아님). 당장 명도가 안 된다면 투자금 회수가 늦어질 수 있다. 임차인에게 이사비를 제안하는 등의 설득의 과정이 필요하다. 임차인이 이사에 긍정적인 신호를 보이면 구체적인 조건을 조율하여 이사날짜가 결정되면 보증금과 이사비를 임차인의 계좌로 이체해 주고 인도 받고 명도를 완료한다.