

공매를 통한 부동산 재테크

온비드

공매재산 권리분석

2022. 10. 12.(水)

CONTENTS

1. 권리분석의 개념
2. 경매물건의 권리분석과 차이점
3. 매각으로 소멸되는 권리와 인수권리
4. 「부동산등기법」의 이해
5. 배분순위 및 방법

강사 프로필



Freelancer



CREDU 공경매아카데미 교수

양 선 승(梁 善 承)

HP : 010-2951-1713

▷ 주요경력 및 강의 이력

주요경력

- ◆ 1982.08.01. ~ 1998.10.31. **주식회사경기은행** 근무
- ◆ 1998.12.08. ~ 2018.06.30. **한국자산관리공사** 근무

강의경력

- **국세공무원교육원** : 체납실무과정 (압류 · 공매업무실무)
- **한국지방세연구원** : 찾아가는 지방세 순회교육 (공매배분의 이해)
- **관세인재개발원** : 체납정리실무 과정(압류 및 공매실무)
- **경찰인재개발원** : 질서위반행위 실무과정(국세징수법의 이해)
- **한국능률협회컨설팅** : 기획재정부 재정교육(국가채권관리실무와 공매실무)
- **매경부동산아카데미** : 매경 실전 공 · 공매 마스터 과정(공매 권리분석)
- **캠코인재개발원** : 직무전문교육과정(강제징수절차의 이해 등)

온라인 강의

- 2019.08.27. **기획재정부** : 국세징수법에 따른 공매실무 (재정교육)
- 2021.07.01. **패스트캠퍼스** : 공매재산 권리분석 비법! (평생교육)
- 2022.05.17. **KAMCO** : 공매관련법률에 대한 이해 (직무역량교육)

2019.12.10. 제30회 공인중개사 자격증



Global Inspiration
세계속의 경기도

자격증번호 : 41-2019-03284

공인중개사자격증

성 명 : 양 선 승

생 년 월 일 : 1958년 1월 9일



위의 사람은 「공인중개사법」 제4조에 따라 2019년도에 시행한 제30회 공인중개사 자격시험에 합격하여 공인중개사 자격을 취득하였음을 증명합니다.

2019년 12월 10일

경기도지사



2021.04.09. 공동저자 4인

부동산 공매 시장의 규모는 부동산 경매 시장에 비관하지만, 경매에 비해 공매에 대한 관심은 상대적으로 떨어지는 게 사실이다. 그러나 공매는 경매보다 훨씬 많은 이점이 있는데, 이 책은 이러한 공매가 갖는 특징을 상세하게 알아보고 있다. 권리분석은 물론이고 다양한 사례를 통해 구체적이고 실제적인 공매 투자자의 지침서로 공매에 관심 있는 투자들의 입문을 권한다.

- 건물투자전문가 권순환, 양선승

사람이 많은 것은 수익이 적을 수밖에 없다. 따라서 부동산 투자로 수익을 보려면 사람이 적게 몰리는 곳을 공략해야 하는데 그것이 바로 공매 투자다. 이 책에는 초보자뿐만 아니라 경력자들도 부동산 공매를 통해 큰 수익을 거둘 수 있는 노하우를 제시하고 있어 적극적으로 추천한다.

- 부동산인물수사전문가 권순환, 양선승



부자 꿈의 설계도가 되어 줄 공매 투자, 지금이 기회다 김현식, 양선승, 백석기, 추수권 지음

부자 꿈의 설계도가 되어 줄

공매 투자, 지금이 기회다

김현식, 양선승, 백석기, 추수권 지음



준비된 자에게 기회는 온다!
없는 증자돈도 만들어내는 용기로 공매 투자의 문을 두드려라

매일경제신문사

매일경제신문사



재정교육소개

국가재정소개

수강신청

공개교육

참여마당

MY교육

체계적이고 전문적인 교육으로
전문 재정인을 양성합니다.

재정교육 체계 바로가기 >

공개교육 >



수강신청 없이
진행하는 학습과정

집합교육 >



오프라인에서
진행하는 학습과정

사이버교육 >



온라인에서
진행하는 학습과정

혼합교육 >



온라인/오프라인에서
함께 진행하는 학습과정

Windows
설치

온라인 교육

2021.07.30. ~ 2023.07.29. **데이원컴퍼니 온라인컨텐츠 개발**

The screenshot shows the Fastcampus website interface. At the top, there is a search bar with the text 'Fastcampus' and a search icon. Below the search bar, there are navigation links: '카테고리', '컨텐츠가', '인증코스', 'The Red', '금융 아카데미', '국비지원', '기획전/이벤트', and '블로그'. A red banner at the top right contains the text '자기계발 아직도 안하고 뭐했어?! 12월 1일부터 수강료 비싸진다???' and a close button. The main content area features a large image of a city at night with a yellow oval highlighting the text '초격차 패키지 Online. 한 번에 끝내는 부동산 경매/공매'. Below this, there are three columns of text describing the course benefits:

- 01 경공매의 모든 것을 담은 커리큘럼**
단 3주 만에 실전 투입 가능한 커리큘럼에
필요할 때마다 꺼내 보는 문간별 상세
전략까지!
- 02 각 분야의 최적화된 전문가 라인업**
경매 시업가, 법무사, 감정평가사, 교수님까지
각 분야를 담당해주실 9명의 실력자!
- 03 사례집과 실전 투자용 템플릿 제공**
무응답이 아닌 실전 전력을 담은 사례집과
실제 투자에 활용하고 있는 템플릿 제공!

At the bottom, there are two buttons: '기본 정보' and '강의 특성', both with dropdown arrows.



부자 꿈의 설계도가 되어줄,

공매투자자,

지금이야 기회다!!

공매는 인생의 기회다!

300만원만 있어도 공매투자를?

소액으로 건물주 되기

재테크 성공을 위한 실전 조언

공매 시작하기

강의사진

“공매 투자 아카데미 심화프로그램”

2017년 6월 12일, 7월 14일
서울경제신문



서울(역삼동) 캠코 서울지역본부
3층 강당

“2018년 국세 및 지방세 세무공무원 초청 세미나”

2018년 4월 20일
머니투데이



강남교보타워 23층 다목적홀

강의사진

“ 전북지역 세무서와 KAMCO가
함께하는 합동세미나 세미나”
2019년 8월 21일
전북도민일보



전주세무서 4층 대회의실

“ 부산국제금융진흥원
금융강좌(KAMCO)”
2021년 10월 13일
YouTube

TENTS

1. 권리분석의 개념
2. 경매물건의 권리분석과 차이점
3. 매각으로 소멸되는 권리와 인수권리
4. 「부동산등기법」의 이해
5. 매분순위 및 방법

제19회 BIFC금융강좌
온비드 구매재산 권리분석

*기관: 한국자산관리공사
*일시: 2021. 10. 13(수), 14:00-16:00
*강사: 양신승 공인중개사
*강의 내용

- 권리분석의 개념
- 경매물건의 권리분석과 차이점
- 매각으로 소멸되는 권리와 인수권리
- 「부동산등기법」의 이해
- 매분순위 및 방법

BIFC 53층 회의실

1. 권리분석의 개념

가. 권리분석의 의의

부동산의 권리 및 권리관계 등에 하자가 있는지 여부를 조사, 확인, 분석하는 과정을 말하며, 공매에서의 권리분석은 매수신청인이 입찰가격 이외에 추가로 부담하여야 하는 금액이 있는지를 분석하는 과정을 말한다.

나. 최초 권리분석

1) 국세에 우선하는 제한물권 등의 인수 등(「국세징수법」 제78조)

공매재산에 압류와 관계되는 국세보다 우선하는 제한물권 등이 있는 경우 제한물권 등을 매수인에게 인수하게 하거나 매수대금으로 그 제한물권 등에 의하여 담보된 채권을 변제하는 데 충분하다고 인정된 경우가 아니면 그 재산을 공매하지 못한다.

2) 압류 해제 요건(法 제57조)

총 재산의 추산(推算)가액이 강제징수비(압류에 관계되는 국세에 우선하는 「국세기본법」 제35조제1항제3호(국세에 우선하는 선순위 채권)에 따른 채권 금액이 있는 경우 이를 포함한다)를 징수하면 남은 여지가 없어 강제징수를 종료할 필요가 있는 경우. 다만, 제59조에 따른 교부청구 또는 제61조에 따른 참가압류가 있는 경우로서 교부청구 또는 참가압류와 관계된 체납액을 기준으로 할 경우 남은 여지가 있는 경우는 제외한다.

다. 권리분석의 필요성

- 1) 압류재산 공매에서 최고가 매수신청인으로 결정되면 매수대금을 납부기한(매수대금의 납부촉구 기한 포함)까지 납부하여야 하는데, 매수인이 매수대금을 완납하게 되면 공매재산을 취득하는 동시에 공매재산에 설정된 제한물권 등 소멸되는 권리 이외의 권리는 인수하게 된다(法 제91조).
- 2) 공매재산에 설정된 권리를 인수하게 되면 매수인은 부담이 늘어나고, 소유권을 행사하는데 제약이 따르게 된다. 다만, 인수할 권리를 감안하여 매수신청을 하였다면 그만큼 체감된 금액으로 매수신청을 하였기에 별로 문제될 소지가 없겠지만 권리분석을 잘못하여 인수할 권리 또는 금액을 제대로 파악하지 못했다면 공매를 통해 낮은 가격으로 매수를 하려던 계획은 빗나가고 손해를 입을 수도 있기 때문에 입찰서를 제출하기 前에 권리분석을 통해 매각으로 소멸되는 권리와 인수하는 권리를 확인할 필요가 있다.

라. 권리확인 방법

1) 등기사항증명서(전부 또는 일부) 권리

등기사항전부증명서의 발급 또는 등기기록을 열람하여 매각으로 소멸되는 권리인지 또는 인수하여야 할 권리인지를 확인하면 된다.

2) 등기사항증명서에 기록되지 않는 부동산 상의 권리

부동산 상의 권리로는 등기사항증명서에 기록되지 않는 **유치권, 임차권, 법정지상권, 관습법상의 법정지상권, 분묘기지권, 구분지상권** 등이 있기 때문에 반드시 현장조사나 입장활동을 통해 확인해야 한다.

2. 경매의 권리분석과 차이점

가. 근거법률과 집행기관 및 집행장소가 다르다.

「민사집행법」에 의한 경매는 지방법원에서 이루어지지만 「국세징수법」(「지방세징수법」 포함)에 의한 공매는 한국자산관리공사 또는 지방국세청, 세무서, 세관 또는 공매재산이 있는 특별자치시·특별자치도·시·군·자치구에서 한다(지방세징수법에 의한 경우에는 관할 지방자치단체의 청사 또는 공매재산이 있는 지방자치단체의 청사에서 한다).

나. 공매는 공매공고 당시 채권자가 확정되어 있지 않다.

- 1) 경매는 매각기일과 매각결정 기일을 지정하기 前에 미리 배당요구의 종기결정 및 공고를 하여 배당요구와 채권신고를 받은 다음, 배당에 참여할 채권자와 채권을 확정하여 압류채권자(=경매신청 채권자)에게 잉여가 없으면 경매가 취소되어 경매물건으로 나오지 않는다.
- 2) 그러나, 공매는 공매공고를 하면서 배분요구의 종기(통상 공매공고일로부터 45일 지난 날)를 공고하기 때문에 입찰서를 제출하기 7일 前이 되어야 모든 채권자를 확인할 수 있고, 이때 잉여가 없는 공매재산은 공매가 취소된다.
- 3) 경매는 **매각물건명세서** 등 사본을 매각기일마다 그 1주일 前까지 법원에 비치하거나 그 기재내용을 전자통신매체로 공시하므로 공시된 내용을 확인하는 방법으로 정보를 수집할 수 있다. 공매 또한 입찰서 제출 시작 7일 前부터 입찰서 제출 마감 前까지 **공매재산명세서** 등 자료를 세무서에 갖추어 두거나 정보통신망을 이용하여 게시함으로써 입찰에 참가하려는 자가 열람할 수 있게 한다.

다. 공매채산은 국세등의 우선 징수 규정에 의해 권리분석이 어렵다.

- 1) 경매 배당의 경우 일반적으로 사인간의 채권·채무관계로 물권과 채권을 구분하여 채권자 평등주의에 의해 배당함으로써 인해 비교적 단순하다.
- 2) 그러나, 공매 배분은 국세·관세·지방세(= 국세등)의 우선과 보험료등의 징수 순위를 각각의 법률에서 따로 규정하고 있어 권리분석이 어렵다.
 - 가) 국세 및 강제징수비와 지방자치단체의 징수금은 **다른 공과금이나 그 밖의 채권에** 우선하여 징수한다.
 - 나) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공과금과 그 밖의 채권에 대해서는 우선 징수하지 아니한다.
 - ① 채납처분을 하는 공과금의 채납처분비 또는 강제징수비와 강제집행, 경매 또는 파산 절차에 따라 매각을 할 때 매각에 든 비용
 - ② 전세권, 질권 또는 저당권, 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권, 가등기 담보권과는 국세등의 **법정기일 또는 납부기한**과 비교한다. 이때 해당재산에 부과된 국세등의 당해세는 법정기일과 비교하지 않고 담보물권보다 우선한다.
 - ③ 소액임차인의 보증금 중 일정액의 범위와 우선변제를 받을 임차인의 범위를 적용함에 있어서 경매 배당은 **담보물권 설정 당시**의 「임대차보호법」을 적용하면 되나, 배분에서는 담보물권과는 설정 당시의 임대차보호법을, 국세 등과는 압류일자 당시가 아닌 현재 임대차보호법을 적용하여 배분한다.
 - ④ 「근로기준법」 제38조 또는 「근로자퇴직급여 보장법」 제12조에 따라 국세·지방세에 우선하여 변제되는 임금, 퇴직금, 재해보상금, 그 밖에 근로관계로 인한 채권은 국세·지방세 등보다 항상 우선한다.

- 다) 공과금 중 보험료등의 징수 순위를 “보험료등은 국세와 지방세를 제외한 다른 채권에 우선하여 징수한다.” 고 규정하면서, 담보채권과는 우선순위를 납부기한(=납부고지일)과 비교하여 정하도록 규정하여 공과금과 담보채권의 우선순위는 납부기한과 비교한다.
- 라) 담보채권과 우선순위를 비교하는 법률과 조세채권 다음순위로 징수하는 규정 등으로 인해 **배분순위가 충돌**하는 경우가 많이 발생한다.
- 라. 담보채권과 우선순위를 비교할 때, 등기부상 압류일자가 아닌 법정기일(=납부기한 또는 납부고지일)을 기준으로 비교한다.
 - 1) “**법정기일**” 이라 함은 국세·지방세채권과 저당권 등에 의하여 담보된 채권간의 우선 여부를 결정하는 기준일을 말하며, 구체적인 사항은 다음과 같다.
 - 1. 「신고일」 이라 함은 신고서 접수일, 우편신고의 경우에는 통신날짜 도장이 찍힌 날, 전자신고의 경우에는 국세정보통신망에 입력된 날
 - 2. 「발송일」 이라 함은 다음 각호의 구분에 의한 날을 말한다.
 - 가. 우편송달의 경우: 우편발송일
 - 나. 교부송달의 경우: 고지서 등의 교부를 위한 출장일
 - 다. 공시송달의 경우: 반송 또는 수령거부된 당초 고지서 등의 발송일. 주소불분명 등으로 처음부터 공시송달에 의하는 경우는 공고일
 - 라. 전자송달의 경우: 국세정보통신망에 저장된 때
 - 3. 「**압류등기일 또는 등록일**」 이라 함은 등기부 또는 등록부에 기재된 압류서류의 접수일

조세 및 보험료채권의 법정기일과 담보채권의 설정등기일자 우선순위 이해

법정기일 (국세 · 관세 · 지방세)		납부기한	독촉 및 최고기한 (압류 개시요건)	압류일자
신고납부 (양도소득세)	신고일 * (2022.07.31)	30일 이내 (2022.08.30)	國 稅: 10일 이내 / 20일 이내 (2022.09.29)	
납부고지 (재산세)	발송일 (납기개시 5일 前) * (2022.07.10)	(2022.07.31)	地方稅: 50일 이내 / 20일 이내 (2022.10.09)	
납부기한 (보험료등의 납입 고지)		그 다음달 10일 * (2022.09.10)	10일 이상 15일 이내 (2002.09.25)	
납부고지일 (개발부담금의 납부의 고지)		부과일부터 6개월 이내 * (2022.03.31)	납부 기한이 지난 후 10일 이내 (2022.10.10)	
<p>압류가 없는 상태에서 담보권설정등기 및 임대차계약(법정기일 이후 설정은 후순위)</p> <p>전세권, 질권, 저당권, 가등기담보권 : 설정 등기일자</p>				
대항요건 과 확정일자를 갖춘 임차권	대항력 (압류일자 기준)	우선변제권 (법정기일 등 비교)		
매각으로 소멸되지 아니하는 전세권	배분요구 시 소멸			
<p>※ 대항요건 : 주택의 인도와 주민등록을 마친 때, 상가건물의 인도와 사업자등록 신청</p>				

부동산

대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인 실전사례

> 부동산 > 물건 > 물건검색

부동산 HOME

물건

- 물건검색
- 신규물건
- 캠프 국유재산 전용관
- 캠프 압류재산 전용관
- 캠프 수탁유입자산 전용관
- 수의계약가능물건
- 공공기관 임대물건
- 기관별 전용관
- 신탁사 전용관

광고

테마물건

입찰결과

캠코 관리건물 임대 안내

전국 각지의 국·공유재산과 캠코 보유재산 임대 가능

자세히 보기 >

고객지원센터

1588-5321

(해외:82-2-3480-0401)

평일 09:00~18:00

고객원격지원 서비스

물건정보

입찰이력

해당광고 보기

해당광고물건 보기

물건관리번호 : 2022-05257-002

물건상태 : 인터넷입찰진행중 | 광고일자 : 2022-07-06 | 조회수 : 690

[주거용건물 / 아파트]

서울특별시 노원구 중계동 369 중계2단지주공아파트 제203동 제14층 제1404호

일반광고 | 매각 | 인터넷 | 압류재산(캠코) | 일반경쟁 | 최고가방식 | 총액



사진 | 360° | 동영상 | 지도 | 지적도 | 위치도 | 감정평가서

[입찰유형]

- 전자보증서가능
- 공동입찰가능
- 2회 이상 입찰가능
- 대리입찰가능
- 2인 미만 유찰여부
- 자순위 매수신청가능

※ 공매재산명세서는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 **입찰정보** 탭에서 확인할 수 있습니다.

처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)
용도	아파트
면적	대 26.82㎡, 건물 44.52㎡
감정평가금액	520,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/자수)	2022-10-11 10:00 ~ 2022-10-12 17:00 (039/001)
유찰횟수	4 회

배분요구종기	2022-08-29
최초광고일자	2022-07-06
공매대행의뢰기관	노원세무서
집행기관	한국자산관리공사
담당자정보	서울동부지역본부 / 조세정리2팀 / 1588-5321

최저입찰가(예정금액) **312,000,000원**

화면크기

공동인증서

이용설명서

FAQ

관심물건

최근본물건



TOP ^

DOWN v

"온다비" 챗봇입니다.



Wind [설정]

국토교통부 실거래가 공개시스템

상세정보 - 주공2(369, 한글비석로14길 8) ✕

매매

전월세

※ 공매물건의 명도책임 : 매수인
 「주택임대차보호법」 제3조의2(보증금의 회수) ③ 임차인은 임차주택을
 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항에 따른 보증금을 받을 수 없다.

▶ 년도 : 2022년 ▼ ▶ 면적 : 44.52㎡ ▼ ▶ 금액 : 전체 ▼

· 5월 차트 인쇄

전용면적(㎡)	계약일	해제 여부	해제사유 발생일	거래금액(만원)	층	거래유형	중개사 소재지	전산공부
44.52	12			50,000	4	중개거래	서울 노원구	보기
44.52	12			49,800	11	중개거래	서울 노원구	보기

· 4월

전용면적(㎡)	계약일	해제 여부	해제사유 발생일	거래금액(만원)	층	거래유형	중개사 소재지	전산공부
44.52	14			53,500	8	중개거래	서울 노원구	보기

※ 붉은색으로 표시된 자료는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조2에 따라 해제신고된 자료입니다.

압류재산 공매재산 명세

처분청	노원세무서	관리번호	2022-05257-002
공매공고일	2022-07-06	배분요구의 종기	2022-08-29
공매재산의 표시	서울특별시 노원구 중계동 369 중계2단지주공아파트 제203동 제14층 제1404호 대 지분 26.82 m ² , 건물 44.52 m ²		
공매(매각)예정가격/입찰서제출(입찰)기간/개찰일자/매각결정기일		온비드 입찰정보 참조	
공매보증금		공매(매각)예정가격의 100분의 10	

□ 공매재산 이용 및 점유현황

공매재산의 현황		아파트							
공매재산 기타		<p>1. 본건 개요 및 현황 : 본건은 서울특별시 도봉구 중계동 소재 “미래산업과학고등학교” 남측 인근에 위치하며, 본건이 소재하는 건물은 아파트로 이용중인 것으로 관찰되므로, 정확한 용도 및 이용상태는 별도 재확인을 요함.</p> <p>2. 관공서 열람내역 : 주민센터 : 전입세대주 "전**" 등록됨.</p> <p>3. 점유관계 현황 : 본건은 임차인이 사용중인 것으로 탐문 조사되었으나, 정확한 점유관계 및 임차내역, 관리비 미납 여부 등은 공매 입찰 전 반드시 재확인을 요함.(임차인의 임차금액은 임차인의 구두진술에 의거하여 등록하였으므로, 정확한 임차내역은 별도 재확인을 요함.)</p> <p>4. 기타 특이사항 : 기타 감정평가서 참고 요망하며, 본건 입찰 전 물건 소재지 현장 확인 등 사전 확인 요망됨.</p>							
점유관계	성명	계약일자	전입신고일자 (사업자등록신청일자)	확정일자	보증금	차입	임차부분	비고	
임차인	전**	미상	2021-06-01	미상	60,000,000	400,000	미상	임차인의 임차금액은 구두진술에 의거함.	

□ 임차인 배분 요구 및 채권신고 현황

임대차 구분	성명	계약일자	전입신고일자 (사업자등록 신청일자)	확정일자	보증금	차입	임차부분	배분요구 일자	채권신고 일자	비고
임차인	전덕미	미상	2021-06-01	2021-06-30	60,000,000	400,000	60000000	2022-06-29	미상	

▣ 배분요구 및 채권신고 현황

번호	권리관계	성명	압류/설정 (등기)일자	법정기일 (납부기한)	설정금액(원)	배분요구 채권액(원)	배분요구일
1	임차인	전덕미	(2021-06-30)		0	60,000,000	2022-06-29
2	압류	서울특별시	2022-05-12	2021-12-10 ~ 2021-12-10	0	45,094,400	2022-06-21
3	교부청구	관악세무서		2022-06-02 ~ 2022-06-02	0	32,985,070	2022-07-11
4	교부청구	국민건강보험공단 노원지사		2022-04-10 ~ 2022-05-10	0	43,006,310	2022-07-11
5	물건지지방자치단체	노원구청			0	0	배분요구 없음
6	위임기관	노원세무서	2021-11-10	2021-11-10 ~ 2022-04-25	0	1,333,241,880	2022-06-02

* 채권신고 및 배분요구현황은 배분요구서를 기준으로 작성하였으며 신고된 채권액은 변동될 수 있습니다.

* 배분요구일자 미등록 건에 대해서는 담당자를 통해 배분요구 여부를 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.

▣ 공매재산에 대하여 등기된 권리 또는 가처분으로서 매각으로 그 효력을 잃지 아니하는 것

▣ 매각에 따라 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요

▣ 기타 유의 사항

대항력 있는 임차인 (본건은 권리신고한 임차인의 서류에 의하여 대항력 있는 임차인이 있을 수 있으므로 사전조사 후 입찰바람)

2022. 09. 23

한국자산관리공사 서울**지역본부

대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인이 배분요구한 경우 예상배분계산서

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성명	법정기일/설정일자 또는 전입·확정일자	배분요구 채권액 (단위: 원)	배분할 금액		비고
	압류/설정일자				순위	배분금액 (단위: 원)	
1	소유권 이전	신××					
2	압류	노원세무서	2021-11-10 ~ 2022-04-25	1,333,241,880	3	268,500,000	말소 기준권리
	2021-11-10						
3	압류	서울특별시	2021-12-10 ~ 2021-12-10	45,094,400	4	0	
	2022-05-12						
	임차인	전**	전입:2021-06-01	60,000,000 (차입:400,000)	2	60,000,000	우선변제권
			확정:2021-06-30				
	교부청구	관악세무서	2022-06-02 ~ 2022-06-02	32,985,070	5	0	
-	교부청구	국민건강보험공단 노원지사	2022-04-10 ~ 2022-05-10	43,006,310	6	0	
2-1	공매	KAMCO		11,500,000	1	11,500,000	채납처분비
	2022-07-06						
합계				1,525,827,660		340,000,000	

2) “**납부기한 또는 납부고지일**” 이라 함은 보험료 등의 채권과 저당권 등에 의하여 담보된 채권간의 우선 여부를 결정하는 기준일을 말한다.

※ 법정기일과 압류일자 및 설정등기일자의 이해

법정기일(국세·관세·지방세)		납부기한(공과금)	독촉·최고기한	압류일자
신고납부	신고일	30일 이내	國稅: 10일 이내 / 20일 이내 地方稅: 50일 이내 / 20일 이내	등기부 접수일자
납부고지	발송일(납기개시 5일 前)			
전세권, 질권, 저당권, 가등기담보권의 설정등기일자(대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권)				

마. 국세, 관세, 임시수입부가세, 지방세 상호간에는 원칙적으로 **같은 순위**에 해당하여 이들 상호간에는 배분에 대한 우선순위를 따로 정하고 있다.

1) 압류에 의한 우선

국세·관세·지방세의 강제징수에 따라 압류한 경우 압류와 관계되는 국세와 지방세는 교부청구 또는 참가압류를 한 국세와 지방세보다 우선한다.

2) 담보 있는 국세·지방세의 우선

납세담보물을 매각하였을 때에는 압류에 의한 우선에도 불구하고 그 국세와 지방세 및 강제징수비는 매각대금 중에서 다른 국세와 지방세 및 강제징수비에 우선하여 징수한다.

3) 관세의 우선순위는 「국세기본법」에 따른 국세와 동일하게 한다.

4) 조세채권 상호간 우선순위

당해세 ⇒ 납세담보 ⇒ 압류에 의한 우선 ⇒ 교부청구

3. 매각으로 소멸되는 권리와 인수권리

가. 말소기준권리

“**말소기준권리**”란 부동산 공매에서 부동산이 낙찰될 경우, 그 부동산에 존재하던 권리가 소멸하는가, 그렇지 않으면 그대로 남아 매수인에게 인수되는가를 가늠하는 기준이 되는 권리를 말한다.

나. 말소기준권리(= 매각으로 소멸되는 권리)의 종류

- 1) 질권 · 저당권 및 가등기담보권
- 2) 압류채권(=강제경매개시결정기입등기)
- 3) 가압류채권

다. 인수권리 중 배분요구에 따라 소멸되는 권리

“**매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진자는 배분을 받으려는 경우 배분요구의 종기까지 배분을 요구하여야 한다.**”는 규정에 의해 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권자가 배분요구를 한 전세권의 경우에는 매각으로 소멸한다.

라. 공매재산에 설정된 제한물권 등의 소멸과 인수 등(「국세징수법」 제92조)

- 1) 공매재산에 설정된 **모든 질권 · 저당권(근저당권) 및 가등기담보권**은 매각으로 소멸된다.
- 2) 지상권 · 지역권 · 전세권 및 등기된 임차권 등은 **압류채권**(압류와 관계되는 국세를 포함한다) · **가압류채권** 및 모든 **질권 · 저당권 및 가등기담보권**에 따라 소멸하는 담보물권에 대항할 수 없는 경우 매각으로 소멸된다.

3) 제2)항 외의 경우 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권 등은 매수인이 인수한다. 다만, 매각으로 소멸되지 않을 전세권자가 배분요구의 종기까지 배분요구를 한 전세권의 경우에는 매각으로 소멸된다.

4) 매수인은 유치권자(留置權者)에게 그 유치권(留置權)으로 담보되는 채권을 변제할 책임이 있다.

☞ 지방세징수법운영예규 제96조...시행령89-1 【매각에 수반하여 소멸되는 권리】

동법 시행령 제89조에서 “매각에 수반하여 소멸되는 권리”에는 다음의 것이 있으며, 이들 권리는 매수인이 매수대금을 납부한 때에 소멸하는 것으로 한다.

1. 매각재산상에 설정된 저당권 등의 담보물권
2. 전호의 소멸하는 담보물권 등에 대항할 수 없는 용익물권, 등기된 임차권
3. 기타 압류에 대항할 수 없는 권리

마. 담보가등기권리의 소멸(「가등기담보 등에 관한 법률」 제15조)

담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매 등이 행하여진 경우에는 담보가등기권리는 그 부동산의 매각에 의하여 소멸한다.

바. 「주택임대차보호법」 제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸)

임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

사. 「상가건물 임대차보호법」 제8조(경매에 의한 임차권의 소멸)

임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 실시된 경우에는 그 임차건물이 매각되면 소멸한다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

아. 경매물건의 권리분석

1) 남을 가망이 없을 경우의 경매취소(「민사집행법」 제102조)

법원은 최저매각가격으로 압류채권자의 채권에 우선하는 부동산의 모든 부담과 절차비용을 변제하면 남을 것이 없겠다고 인정한 때에는 압류채권자에게 이를 통지하여야 한다.

2) 인수주의와 잉여주의의 선택 등(제91조)

가) 압류채권자의 채권에 우선하는 채권에 관한 부동산의 부담을 매수인에게 인수하게 하거나, 매각대금으로 그 부담을 변제하는 데 부족하지 아니하다는 것이 인정된 경우가 아니면 그 부동산을 매각하지 못한다.

나) 매각부동산 위의 **모든 저당권**은 매각으로 소멸된다.

다) 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 **저당권·압류채권·가압류채권**에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.

라) 제다항의 경우 외의 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수한다. 다만, 그 중 전세권의 경우에는 전세권자가 제88조에 따라 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.

마) 매수인은 유치권자(留置權者)에게 그 유치권(留置權)으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.

매각으로 소멸되는 권리와 인수권리의 법률과 종류

구분	「국세징수법」	「민사집행법」	「주택 임대차보법」	「상가건물 임대차보호법」	「가등기담보 등에 관한 법률」
조문	제92조	제91조	제3조의5	제8조	제15조
인수권리	(소멸되는 권리 이전에 설정된) 지상권 지역권 전세권 등기된 임차권 등	(소멸되는 권리 이전에 설정된) 지상권 지역권 전세권 등기된 임차권 등	대항력 있는 임차권	대항력 있는 임차권	해당 가등기가 담보가등기가 아닌 경우 (소유권이전 청구권가등기)
	유치권(先·後×)	유치권(先·後×)			
소멸되는 권리	① 질권 ② 저당권 ③ 가등기담보권 ④ 압류채권 ⑤ 가압류채권 ⑥ 배분요구의 종기까 지 배분요구한 최선순위 전세권	① 모든 저당권 ② 압류채권 ③ 가압류채권 ④ 배당요구의 종기까 지 배당요구한 최선순위 전세권	임차권	임차권	담보가등기권리 (저당권으로 봄)
민법	제289조의2 제320조 제305, 366조 제621조	구분지상권 환매권 법정지상권 임대차의 등기	관습법상		분묘기지권 법정지상권

배분(배당)요구에 따라 말소기준권이 달라지는 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권이 있는 경우

물건정보	입찰이력	해당공고 보기	해당공고물건 보기														
물건관리번호 : 2012-14583-002		물건상태 : 낙찰 공고일자 : 2014-10-22 조회수 : 519															
[용도복합용건물 / 오피스텔] 서울 마포구 공덕동 463 마포현대하이엘 제13층 제1318호																	
일반공고 매각 인터넷 압류재산(캠코) 일반경정 최고가방식 총액																	
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">처분방식 / 자산구분</td> <td>매각 / 압류재산(캠코)</td> </tr> <tr> <td>용도</td> <td>오피스텔</td> </tr> <tr> <td>면적</td> <td>대 5.224m², 건물 31.375m²</td> </tr> <tr> <td>감정평가금액</td> <td>193,000,000원</td> </tr> <tr> <td>입찰방식</td> <td>일반경정(최고가방식) / 총액</td> </tr> <tr> <td>입찰기간 (회차/차수)</td> <td>2014-12-29 10:00 ~ 2014-12-31 17:00 (001/001)</td> </tr> <tr> <td>유찰횟수</td> <td>1 회</td> </tr> </table>		처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)	용도	오피스텔	면적	대 5.224m ² , 건물 31.375m ²	감정평가금액	193,000,000원	입찰방식	일반경정(최고가방식) / 총액	입찰기간 (회차/차수)	2014-12-29 10:00 ~ 2014-12-31 17:00 (001/001)	유찰횟수	1 회
처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)																
용도	오피스텔																
면적	대 5.224m ² , 건물 31.375m ²																
감정평가금액	193,000,000원																
입찰방식	일반경정(최고가방식) / 총액																
입찰기간 (회차/차수)	2014-12-29 10:00 ~ 2014-12-31 17:00 (001/001)																
유찰횟수	1 회																
사진 지도 지적도 위치도		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">배분요구종기</td> <td>2014-12-08</td> </tr> <tr> <td>최초공고일자</td> <td>2014-10-22</td> </tr> <tr> <td>공매대행의뢰기관</td> <td>등고양세무서</td> </tr> <tr> <td>집행기관</td> <td>한국자산관리공사</td> </tr> <tr> <td>담당자정보</td> <td>조세정리부 / 공매2팀 / 1588-5321</td> </tr> </table>		배분요구종기	2014-12-08	최초공고일자	2014-10-22	공매대행의뢰기관	등고양세무서	집행기관	한국자산관리공사	담당자정보	조세정리부 / 공매2팀 / 1588-5321				
배분요구종기	2014-12-08																
최초공고일자	2014-10-22																
공매대행의뢰기관	등고양세무서																
집행기관	한국자산관리공사																
담당자정보	조세정리부 / 공매2팀 / 1588-5321																
감정평가서		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">최저입찰가(예정금액)</td> <td style="width: 50%;">173,700,000원</td> </tr> </table>		최저입찰가(예정금액)	173,700,000원												
최저입찰가(예정금액)	173,700,000원																
[입찰유형]																	
<input type="checkbox"/> 전자보증서가능 <input checked="" type="checkbox"/> 공동입찰가능																	
<input checked="" type="checkbox"/> 2회 이상 입찰가능 <input type="checkbox"/> 대리입찰가능																	
<input type="checkbox"/> 2인 미만 유찰여부 <input type="checkbox"/> 차순위 매수신청가능																	
※ 공매재산명세서에는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 입찰정보 탭에서 확인할 수 있습니다.																	

물건 세부 정보	압류재산 정보	입찰 정보	시세 및 낙찰 통계	물건 문의	부가정보
-----------------	---------	-------	------------	-------	------

공고 후 수정내용

공매공고 이후에 배분요구의 중기가 도래하므로 반드시 수정내용을 확인하여야함.

수정일	항목	수정 전	수정 후
2014-12-05	기타사항, 수정내역정정 공고	최선순위전세권은매각으로소멸되지않는권리로 매수인이인수부담하는조건이며,전세권자가배분 요구시에만말소되므로사전확인후입찰바람	삭제

면적 정보

번호	종별(지목)	면적	지분	비고
1	토지 > 대	5.224m ²	-	지분(총면적 4,035.1m ²)
2	건물 > 건물	31.375m ²	-	-

위치 및 이용현황

소재지	지번	서울 마포구 공덕동 463 마포현대하이엘 제13층 제1318호
	도로명	서울특별시 마포구 마포대로 173 마포현대하이엘 제13층 제1318호(공덕동,마포현대하이엘)
위치 및 부근현황		본건은 서울 마포구 아현동 소재 "마포경찰서" 남측 인근에 위치하며, 인근에 시내버스정류장 및 지하철 5호선 애오개역 및 공덕역 등이 소재 대중교통상황은 보통임.
이용현황		오피스텔로 이용중임
기타사항		-

매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분요구한 사례

[표 제 부] [집합건물] 서울특별시 마포구 공덕동 463 마포현대하이엘 제13층 제13**호				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권이전	2010년3월23일 제11403호	2010년2월24일 매매	소유자 양×× 123456-222222 경기도 고양시 덕양구 호국로 860 거래가액 금165,000,000원
2	압류	2012년10월9일 제43701호	2012년9월17일 압류(징세법무국 -1518)	권리자 국 처분청 고양세무서
2-1	공매공고	2014년10월22일 제48310호	2014년10월22일 공매공고(한국자산관리공사 2012-14583-002)	배분요구의 종기 2014년 12월 8일
3	가압류	2013년5월31일 제23099호	2013년5월30일 의정부 지방법원 고양지원의 가압류 결정(2013카단50343)	청구금액 금230,000,000원 권리자 대한민국 의정부지방검찰청 검사 (소관 : 금천세무서장)
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	전세권설정	2012년3월27일 제12522호	2012년2월12일 설정계약	전세금 금155,000,000원 범 위 건물의 전부 존속기간 2013년 03월 26일까지 전세권자 최○○ 경기 용인시 수지구 신봉2로 26(신봉동)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2012년3월27일 부기

권리분석 실전사례

1. 등기부의 압구와 을구의 권리를 섞어 접수일자가 빠른 순서로 정리한다.

- ① 2012. 03. 27. 전세권 설정 (최○○)
- ② 2012. 10. 09. 압류(고양세무서)
- ②-1 2014. 10. 22. 공매공고(한국자산관리공사)
- ③ 2013. 05. 31. 가압류(대한민국 의정부지방검찰청)

2. 압류재산공매재산명세에서 배분요구의 종기와 전세권의 배분요구 여부 확인

- ① 배분요구의 종기 : 2014.12.08.
- ② 배분요구 및 채권신고 현황 확인
 - 배분요구일자 : 2014.12.03.
 - 채권금액 : 전세금 금155,000,000원

3. 잔대금 납부시 최선순위 전세권 말소여부 확인

- ~~① 2012. 03. 27. 전세권 설정 (최○○)~~
- ~~② 2012. 10. 09. 압류(고양세무서)~~
- ~~②-1 2014. 10. 22. 공매공고(한국자산관리공사)~~
- ~~③ 2013. 05. 31. 가압류(대한민국 의정부지방검찰청)~~
- ④ 매수대금 납부 : 소유권 (매수인)

압류재산 공매재산 명세

처분청	고양세무서	관리번호	2012-14583-002
공매공고일	2014-10-22	배분요구의 종기	2014-12-08
공매재산의 표시	서울특별시 마포구 공덕동 463 마포현대하이엘 제13층 제13**호		
매각예정가격/입찰기간/개찰일자/매각결정기일	온비드 입찰정보 참조		
공매보증금	매각예정가격의 100분의 10		

■ 공매재산 이용 및 점유현황
[조사일시 : 2014.10.05 /정보출처 : 현황조사서 및 감정평가서]

공매재산의 현황 이용현황(감정평가서)	오피스텔							
위치 및 부근현황 (감정평가서) 공매재산기타	1. 본건은 서울 마포구 아현동 소재 "마포경찰서" 남측 인근에 위치하며, 인근에 시내버스정류장 및 지하철 5호선 애오개역 및 공덕역 등이 소재 대중교통상황은 보통임. 2. 오피스텔로 이용중임.							
점유관계	성명	계약일자	전입신고일자 (사업자등록 신청일자)	확정일자	보증금	차입	임차부분	비고
전세권	최○○	2012-02-12		2012-03-27	155,000,000	미상	전부	구두진술

■ 임차인 배분요구 및 채권신고 현황

임대차 구분	성명	계약일자	전입신고일자 (사업자등록 신청일자)	확정일자	보증금	차입	임차부 분	배분요구 일자	채권신고 일자	비고
전세권	최○○	2012.02.12		2012.03.27	155,000,000	미상	전체	2014.12.05	2014.12.08	

■ 배분요구 및 채권신고 현황

번호	권리관계	성명	압류/설정 (등기)일자	법정기일 (납부기한)	설정금액(원)	배분요구 채권액(원)	배분요구일
1	전세권	최○○	2012.03.27		155,000,000	155,000,000	2014.12.08
2	위임기관	고양세무서	2012.10.09	2012.02.29-2012.03.31		41,000,000	2014.10.25
3	가압류	의정부지방 검찰청	2013.05.31	2013.05.31-2013.05.31		230,000,000	2014.11.03

* 채권신고 및 배분요구현황은 배분요구서를 기준으로 작성하였으며 신고된 채권액은 변동될 수 있습니다.
* 배분요구일자 미등록 건에 대해서는 담당자를 통해 배분요구 여부를 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.

■ 공매재산에 대하여 등기된 권리 또는 가처분으로서 매각으로 그 효력을 잃지 아니하는 것

- 최선순위 전세권 (배분요구의 종기까지 배분요구에 따라 달라짐)

■ 매각에 따라 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요

■ 기타 유의사항

- 최선순위 전세권은 매각으로 소멸되지 않는 권리로 매수인이 인수 부담하는 조건이며, 전세권자가 배분요구시에만 말소되므로 사전확인 후 입찰바람.

2014. 12. 23

한국자산관리공사 ****부

매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분을 요구한 사례

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성명	법정기일/설정일자 또는 전입·확정일자	배분요구 채권액 (단위: 백만원)	배분할 금액		비고
	압류/설정일자				순위	배분금액 (단위: 백만원)	
압구 1	소유권 이전	양××					
	2010-03-23						
을구 1	전세권설정	최○○	전세금 금155,000,000원	155	4	155	말소 기준권리
	2012-03-27						
압구 2	압류	고양세무서	2012.02.29.	4	3	4	법정기일 先
	2012-10-09		2012.03.31	37	5	9	법정기일 後
압구 3	가압류	의정부지방검찰청 (소관:금천세무서)		230	6	0	
	2013-05-31						
-	교부청구	서울특별시 마포구		1	2	1	당해세 (재산세)
압구 2-1		KAMCO		6	1	6	채납처분비
	2014-10-22						
합계				433		175	

TIP

주거용 건물 입찰 시 사전조사 사항

☞ 주거용건물을 공매에서 매수 신청할 경우 확인해야 할 사항은?

- 부동산등기부 등 공적 기록을 통한 권리분석
- 주민등록표 열람
 - ① 해당 주택에 소유자가 거주하고 있는지?
 - ② 대항력 있는 임차인이 거주하고 있는지 등을 확인

※대항력 있는 임차권은 매수인에게 인수될 수 있음
- 현장조사를 통해 다음 사항들을 확인
 - ① 건물면적, 모양, 난방방식, 시설의 노후화 및 수리 필요성 등 건물 상태
 - ② 건물위치, 전망·일조권, 주차 공간, 교통시설, 학교, 시장 등 주거 환경
 - ③ 관리비 등 미납 여부(아파트 등 공동주택인 경우)
 - ④ 향후 택지개발 가능성
- 양도소득세의 경우 기존에 주택을 소유한 사람이 공·경매를 통해 주택을 매수하면 1가구 2주택이 되어 중 과세 될 수 있음.
- ☞ 전입세대확인서의 열람 또는 교부 신청(「주민등록법」 제29조의2)
 - * 시·군·구청이나 읍·면·동 또는 그 출장소에 신청할 수 있으며, 신청 시 공·경매신청 등의 필요성을 밝힐 수 있는 자료를 제출해야 함.

「국세징수법」에서 정한 담보채권과 비교하는 국세채권의 법정기일의 이해

제5조(신고납부) 납세자는 세법에서 정하는 바에 따라 국세를 관할 세무서장에게 신고납부하는 경우 그 국세의 과세기간, 세목(稅目), 세액 및 납세자의 인적사항을 납부서에 적어 납부하여야 한다.

제6조(납세자에 대한 납부고지 등) ① 관할 세무서장은 납세자로부터 국세를 징수하려는 경우 국세의 과세기간, 세목, 세액, 산출 근거, 납부하여야 할 기한(납부고지를 하는 날부터 30일 이내의 범위로 정한다) 및 납부장소를 적은 납부고지서를 납세자에게 발급하여야 한다. 다만, 「국세기본법」 제47조의4에 따른 납부지연가산세 및 같은 법 제47조의5에 따른 원천징수 등 납부지연가산세 중 지정납부기한이 지난 후의 가산세를 징수하는 경우에는 납부고지서를 발급하지 아니할 수 있다.

제8조(납부고지서의 발급 시기) 납부고지서는 징수결정 즉시 발급하여야 한다. 다만, 제14조에 따라 납부고지를 유예한 경우 유예기간이 끝난 날의 다음 날에 발급한다.

▷ **법정기일 : 국세채권과 저당권 등에 의하여 담보된 채권간의 우선 여부를 결정하는 기준일을 말함.**

가. 과세표준과 세액의 신고에 따라 납세의무가 확정되는 국세[중간에납하는 법인세와 예정신고납부하는 부가가치세 및 소득세(「소득세법」 제105조에 따라 신고하는 경우로 한정한다)를 포함한다]의 경우 신고한 해당 세액 : **그 신고일**

나. 과세표준과 세액을 정부가 결정·경정 또는 수시부과 결정을 하는 경우 고지한 해당 세액(납부지연가산세 포함) : **그 납부고지서의 발송일**

☞ 양도소득세의 사례

양도소득세의 예정신고, 확정신고 : 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월이내

ex) 양도일자 : 2011.12.15. ⇒ 예정신고기간 : 2011.12.31~2012.02.29.



매각으로 소멸되지 아니하는 건물철거 및 토지인도청구권 가처분

[표 제 부] [건물] 경기도 성남시 수정구 시흥동 ***-**외 2필지 단독주택 3,629.07㎡				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보전			소유자 안○○ 84****-***** 서울 서초구 서초동 1445-14 가압류 등기의 촉탁으로 2009년4월29일 등기
2	가압류 (말소기준권리)	2009년4월29일 제17937호	2009년4월15일 서울중앙지법 가압류결정(2009카단2176)	청구금액 금5,000,000,000원 채권자 메리츠증권주식회사
3	가처분	2010년8월17일 제38406호	2010년8월17일 서울중앙지방법원의 가처분 결정(2010카합2451)	피보전권리 채권자대위권에 기한 소유권이전등기청구권 채권자 교보증권주식회사 금지사항 매매 등 기타일체의 처분행위금지
4	소유권이전	2011년11월22일 제48165호	진정한 등기명의의 회복 대위자 교보증권주식회사	소유자 주식회사 씨엘×× 서울시 송파구 가락동 ***
5	압류(공매)	2012년7월5일 제25356호	2012년7월5일 압류(법인세1과-3036)	권리자 국 처분청 송파세무서
6	가처분	2015년10월1일 제49283호	2015년10월1일 수원지법 성남지원의 가처분 결정(2015카단61510)	피보전권리 건물철거 및 토지인도청구권 채권자 한미에프엔아이대부 주식회사 금지사항 매매 등 기타일체의 처분행위금지
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당설정	2011년11월22일 제48166호	2008년2월18일 설정계약	채권최고액 금6,500,000,000원 채무자 주식회사 씨엘×× 근저당권자 교보증권주식회사

일부 지분만 매각하는 경우 저당권 이후의 후순위 지상권 말소여부

[표 제 부] [토지] 경기도 양주시 삼승동 91-** 임야 16,548㎡				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	소유권이전	2011년4월26일 제38222호	2011년4월26일 매매	공유자 지분 10분의 1 권○○ 경기도 양주시 고암동 *** 지분 10분의 9 주×× 경기도 남양주시 진접읍 금곡리 **
2	1번주××지분압류	2014년1년29일 제8198호	2014년1월28일 압류(재산세2과-267)	권리자 국 처분청 남양주세무서
2-1	공매공고	2016년7월22일 제65847호	2016년6월22일 공매공고 (공사 20**-0****-001)	
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	근저당권설정	2011년4월26일 제38223호	2011년4월26일 설정계약	채권최고액 금5,880,000,000원 채무자 주×× 경기도 남양주시 진접읍 금곡리 ** 근저당권자 진접농업협동조합 경기도 남양주시 진접읍 장현리 *
2	지상권설정	2011년4월28일 제39177호	2011년4월28일 설정계약	목 적 건물기타공작물이나 수목의소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2011년4월28일부터 30년지 료 없음 지상권자 진접농업협동조합

일부 지분만 매각하는 경우 압류 이후 후순위 전세권의 말소여부

[표 제 부] [집합건물] 경기도 양주시 고암동 580-8의 2필지 골드프라자 제4층 제40*호 건물 59.28㎡				
[갑 구] 소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	소유권보존	2009년9월17일 제90983호		공유자 지분 2분의 1 이○○ 경기도 양주시 고암동 *** 지분 2분의 1 홍×× 경기도 양주시 고암동 ***
2	1번홍××지분압류	2009년12년24일 제126120호	2009년12월23일 압류(조사과-2564)	권리자 국 처분청 의정부세무서
2-1	공매공고	2017년9월6일 제75775호	2017년9월6일 자산관리공사 (공매공고 20**-16***-001)	
3	1번홍××지분압류	2011년5월19일 제46060호	2011년5월19일 압류(세무과-11840)	권리자 양주시
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	전세권설정	2010년3월11일 제20720호	2010년2월16일 설정계약	전세금 금80,000,000원 범 위 건물 59.28㎡ 전부 존속기간 2012년 2월 26일 전세권자 양주시 3131 경기도 양주시 남방동 1-1
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2010년3월11일 부기

일부 지분만 매각하는 경우 압류 이후 후순위 전세권의 말소 여부

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성명	법정기일(납부기한)/ 설정 또는 확정일자	배분요구 채권액 (단위 : 천원)	배분할 금액		90,007천원
	압류/설정일자				순위	배분금액	비고
1	소유권보존	이○○	지분 2분의 1				
	2009-09-17	홍××	지분 2분의 1				
2	홍××지분 압류		2008-02-01	45,050	3	45,050	말소 기준권리
	2009-12-24						
을구 1	전세권 설정	양주시 3131		80,000	4	37,119	전세권 말소
	2010-03-11						
3	홍×× 지분 압류	양주시	2017-07-25	4,306	2	4,306	당해세
	2011-05-19		2018-08-31	1,080	4	162	
-	교부청구	국민건강보험공단 양주시사	2008-08-10	353	4	191	
			2010-03-10				
2-1	공매공고	KAMCO		3,179	1	3,179	채납처분비
	2017-09-06						
※ 4순위 근거 보험료채권(2010-03-10) > 전세권(2010-03-11) > 지방세(2017-08-25)							
합계				133,968		90,007	

▶ **일부 지분이 그 지분에 설정된 근저당권의 실행으로 인하여 매각된 경우 후순위 전세권설정등기의 말소방법 : 제정 2008. 7. 9. [등기선례 제200807-1호]**

1. 전세권설정등기는 부동산의 전부 또는 특정 일부분에 대하여 할 수 있으나 일부 지분에 대하여 할 수 없으므로 전세권의 일부 지분에 대한 말소등기(일부 말소 의미의 경정등기) 또한 할 수 없다.
2. 따라서, 수인이 공유하는 부동산의 일부 공유자의 지분에 대한 근저당권설정등기와 전세권설정등기가 순차적으로 경료 된 후, 경매절차에서 전세권의 인수에 관한 특별매각조건이 없이 매각되고 대금이 완납되었다면 위 전세권등기는 매수인이 인수하지 아니할 부담에 관한 기입의 등기에 해당하여 전부말소의 대상이 된다.
3. 다만, 위 등기의 말소는 집행법원의 촉탁에 의하여 하는 바, 전부말소 촉탁이 아닌 일부 말소 촉탁이 있는 경우 등기관은 이를 각하할 수 밖에 없다.

▶ **공유지분의 공매로 인한 소유권이전등기와 매각에 수반하여 소멸하는 권리**

특정 부동산에 관하여 피상속인 명의의 소유권등기에 터잡아 가압류 및 전세권설정등기가 경료 된 다음 상속등기가 이루어지고 그 후 다시 상속인들 중 1인의 공유지분에 관하여 근저당권이 설정된 뒤 국세체납으로 인한 공매로 그 지분이 제3자에게 매각되었다면, 위 가압류등기 중 그 지분에 관한 부분과 위 근저당권 설정등기는 매각에 수반하여 소멸하는 권리에 관한 등기로서 말소촉탁의 대상이 되는 것이나(매각지분에 관한 가압류등기의 말소는 변경등기의 방법으로 실행될 것임), 위 전세권설정등기는 공매처분 당시 존속기간이 만료되었고 그 보증금 전액 배당된 경우에 한하여 말소촉탁의 대상이 된다.

4. 「부동산등기법」의 이해

가. 등기사항증명서 분석

1) 권리의 순위(제4조)

가) 같은 부동산에 관하여 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 **등기한 순서**에 따른다.

나) 등기의 순서는 등기기록 중 **같은 구(區)**에서 한 등기 상호간에는 **순위번호**에 따르고, **다른 구**에서 한 등기 상호간에는 **접수번호**에 따른다.

2) 부기등기의 순위(제5조)

부기등기(附記登記)의 순위는 주등기(主登記)의 순위에 따른다. 다만, 같은 주등기에 관한 부기등기 상호간의 순위는 그 등기 순서에 따른다.

3) 등기신청의 접수시기 및 등기의 효력발생시기(제6조)

가) 등기신청은 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다.

나) 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수한 때부터 효력을 발생한다.

4) 물적편성주의(제15조)

가) 등기부를 편성할 때에는 1필의 토지 또는 1개의 건물에 대하여 1개의 등기기록을 둔다. 다만, 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다.

나) 등기기록에는 부동산의 표시에 관한 사항을 기록하는 표제부와 소유권에 관한 사항을 기록하는 갑구(甲區) 및 소유권 외의 권리에 관한 사항을 기록하는 을구(乙區)를 둔다.

나. 등기절차

1) 매각재산의 권리이전 절차(「국세징수법」 제93조)

매각재산에 대하여 채납자가 권리이전의 절차를 밟지 아니한 경우 채납자를 대신하여 권리이전의 등기 또는 등록이나 매각에 수반하여 소멸되는 권리의 말소 등기 촉탁서에 ①매수인이 제출한 등기청구서, ②매각결정 통지서 또는 그 등본이나 배분계산서 등본을 첨부하여 촉탁해야 한다.

2) 신청주의(「부동산등기법」 제22조)

가) 등기는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁에 따라 한다. 다만, 법률에 다른 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

나) 등기를 하려고 하는 자는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 수수료를 내야 한다.

3) 공매처분으로 인한 등기의 촉탁(「부동산등기법」 제97조)

관공서가 공매처분(公賣處分)을 한 경우에 등기권리자의 청구를 받으면 지체 없이 다음 각 호의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.

가) 공매처분으로 인한 권리이전의 등기

나) 공매처분으로 인하여 소멸한 권리등기(權利登記)의 말소

다) 채납처분에 관한 압류등기 및 공매공고등기의 말소

다. 가등기와 가처분 등기

1) 가등기에 의한 본등기의 순위(제91조)

가등기에 의한 본등기(本登記)를 한 경우 본등기의 순위는 **가등기의 순위**에 따른다.

2) 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 가등기 이후 등기의 직권말소

가) 등기관은 가등기에 의한 본등기를 하였을 때에는 가등기 이후에 된 등기로서 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 등기를 직권으로 말소하여야 한다.

나) 등기관이 가등기 이후의 등기를 직권으로 말소하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다.

3) 가처분등기 이후의 등기 등의 말소(제94조)

가) 권리의 이전, 말소 또는 설정등기청구권을 보전하기 위한 처분금지가처분등기가 된 후 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 권리의 이전, 말소 또는 설정의 등기를 신청하는 경우에는, 그 가처분등기 이후에 된 등기로서 가처분채권자의 권리를 침해하는 등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.

나) 등기관이 제1항의 신청에 따라 가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 그 가처분등기도 말소하여야 한다. 가처분등기 이후의 등기가 없는 경우로서 가처분채무자를 등기의무자로 하는 권리의 이전, 말소 또는 설정의 등기만을 할 때에도 또한 같다.

소유권이전청구권가등기가 되어 있는 재산을 압류한 경우 권리분석

물건정보	입찰이력	해당공고 보기	해당공고물건 보기
-------------	------	---------	-----------

물건관리번호 : 2016-02488-001 물건상태 : 취소 공고일자 : 2016-04-12 조회수 : 47

[주거용건물 / 아파트]
 경기 고양시 일산서구 탄현동 1479 탄현마을아파트 제603동 제7층 제704호



감정평가서

[입찰유형]

전자보증서가능 공동입찰가능
 2회 이상 입찰가능 대리입찰가능
 2인 미만 유찰여부 차순위 매수신청가능

※ 공매재산명세서는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 [인화정보](#) 탭에서 확인하실 수 있습니다.

처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)
용도	아파트
면적	대 46.43㎡, 건물 84.36㎡
감정평가금액	278,000,000원
입찰방식	일반경정(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/자수)	2016-07-04 10:00 ~ 2016-07-06 17:00 (026/001)
유찰횟수	0 회
배분요구종기	2016-05-30
최초공고일자	2016-04-12
공매대행의뢰기관	고양세무서
집행기관	한국자산관리공사
담당자정보	서울동부지역본부 / 조세정리2팀 / 1588-5321

최저입찰가(예정금액) 194,600,000원

소유권이전청구권가등기가 되어 있는 재산을 압류한 경우 권리분석

[표 제 부] [집합건물] 경기도 고양시 일산서구 탄현동 1479 탄현마을아파트 제***동 제*층 제***호				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권이전	2012년12월5일 제160234호	2012년10월19일 매매	소유자 정×× 74****-***** 경기도 고양시 일산서구 현중로 **
2	소유권이전청구권가등기	2013년6월28일 제96552호	2013년6월17일 매매예약	가등기권자 박○○ 71****-***** 경기도 고양시 덕양구 행신로 131-1
	소유권이전	2016년6월8일 제76190호	2016년6월3일 매매	소유자 박○○ 71****-***** 경기도 고양시 덕양구 행신로 131-1
3	압류	2013년9월16일 제133171호	2013년9월14일 압류(징수부-906072)	권리자 국민건강보험공단 서울특별시 마포구 독막로 311(고양)
3-1	3번압류직권말소대상통지			2016년6월8일
4	압류	2014년2월14일 제24119호	2014년2월13일 압류(부가가치세1과-920)	권리자 국 처분청 고양세무서
4-1	공매공고	2016년4월14일 제46061호	2016년4월12일 공매공고 (공사 20**-0****-**)	
4-2	4번압류직권말소대상통지			2016년6월8일
5	3번압류, 4압류 등기말소		2번 가등기의 본등기로 인하여	2016년7월8일 등기
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
1	근저당권설정	2012년12월5일 제160235호	2012년12월5일 설정계약	채권최고액 금213,600,000원 채무자 정×× 경기도 고양시 일산서구 현중로 ** 근저당권자 한국주택금융공사

권리분석 실전사례

1. 등기부의 압구와 을구의 권리를 섞어 접수일자가 빠른 순서로 정리한다.

- ① 2012. 12. 05. 근저당권 설정 (한국주택금융공사)
- ② 2013. 06. 28. 소유권이전청구권가등기 (박△△)
- ③ 2013. 09. 16. 압류 (국민건강보험공단)
- ④ 2014. 02. 14. 압류 (고양세무서)
- ④-1 2016. 04. 14. 공매공고 (한국자산관리공사)

2. 매수대금 납부시 압류보다 빠른 소유권이전청구권가등기 말소여부 확인

- ~~① 2012. 12. 05. 근저당권 설정 (한국주택금융공사)~~
- ~~② 2013. 06. 28. 소유권이전청구권가등기 (박△△)~~
- ~~③ 2013. 09. 16. 압류 (국민건강보험공단)~~
- ~~④ 2014. 02. 14. 압류 (고양세무서)~~
- ~~④-1 2016. 04. 14. 공매공고 (한국자산관리공사)~~
- ⑤ 매수대금 납부 : 소유권 (매수인)

※ 소유권이전청구권가등기가 매수대금 납부 前에 소유권 이전을 한 경우

- ② 2016. 06. 08. 소유권 이전 (박△△)
- ③-1 2016. 06. 08. 압류직권말소대상 통지
- ④-1 2016. 06. 08. 압류직권말소대상 통지
- ⑤ 2016. 07. 08. 2번 가등기의 본등기로 인하여 3번 압류, 4번 압류 등기말소

5. 배분순위 및 방법

가. 일반적 배분순위

- 1 순위 : 체납처분비
- 2 순위 : 임금채권(「근로기준법」 제38조제2항 및 「근로자 퇴직급여보장법」 제12조제2항) 및 소액임차보증금(「주택임대차보호법」 제8조, 「상가건물 임대차보호법」 제14조)
- 3 순위 : 당해세
- 4 순위 : 설정일자 전에 법정기일이나 납부기한(납부 고지일)이 도래된 조세채권이나 조세채권 다음순위로 징수하는 공과금
- 5 순위 : 조세채권의 법정기일 및 조세채권 다음순위로 징수하는 공과금의 납부기한(납부 고지일) 전에 설정 등기된 담보채권
- 6 순위 : 「근로기준법」 제38조 제1항 및 「근로자 퇴직급여보장법」 제12조 제1항의 기타 근로관계로 인한 임금채권
- 7 순위 : 5순위보다 법정기일이 늦은 조세채권(4순위의 조세채권은 6순위에 해당하는 기타 근로관계로 인한 임금채권보다 우선함)
- 8 순위 : 조세채권 다음 순위로 징수하는 공과금
- 9 순위 : 우선순위에 관하여 규정이 없는 공과금, 가압류채권, 집행력 있는 정본에 의한 채권 등

나. 국세등의 배분순위(「국세기본법」 제35조 : 국세의 우선)

- 1) 국세 및 강제징수비는 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공과금이나 그 밖의 채권에 대해서는 그러하지 아니하다.
 - 가) 법정기일 前에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리가 설정된 재산을 매각하여 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 그 권리에 의하여 담보된 채권 또는 임대차보증금반환채권.
 - ① 전세권, 질권 또는 저당권
 - ② 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권
 - ③ 납세의무자를 등기의무자로 하고 채무불이행을 정지조건으로 하는 대물변제의 예약에 따라 채권 담보의 목적으로 가등기를 마친 가등기 담보권
 - 나) 「주임법」 제8조 또는 「상임법」 제14조가 적용되는 임대차관계에 있는 주택 또는 건물을 매각할 때 그 매각금액 중에서 국세를 징수하는 경우 임대차에 관한 보증금 중 일정 금액으로서 「주임법」 제8조 또는 「상임법」 제14조에 따라 임차인이 우선하여 변제받을 수 있는 금액에 관한 채권
 - 다) 사용자의 재산을 매각하거나 추심(推尋)할 때 그 매각금액 또는 추심금액 중에서 국세를 징수하는 경우에 「근로기준법」 제38조 또는 「근로자퇴직급여 보장법」 제12조에 따라 국세에 우선하여 변제되는 임금, 퇴직금, 재해보상금, 그 밖에 근로관계로 인한 채권

- 2) 제1)항에도 불구하고 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세는 법정기일 전에 설정된 제1)항 각 호의 권리에 의하여 담보된 채권 또는 임대차보증금반환채권보다 우선한다.
- 3) 법정기일 후에 가등기 담보권으로 증명되는 재산을 매각하여 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 그 재산을 압류한 날 이후에 그 가등기에 따른 본등기가 이루어지더라도 그 국세는 그 가등기에 의해 담보된 채권보다 우선한다.

다. 관세징수의 우선(「관세법」 제3조)

- 1) 관세를 납부하여야 하는 물품에 대하여는 다른 조세, 그 밖의 공과금 및 채권에 우선하여 그 관세를 징수한다.
- 2) 국세징수의 예에 따라 관세를 징수하는 경우 강제징수의 대상이 해당 관세를 납부하여야 하는 물품이 아닌 재산인 경우에는 관세의 우선순위는 「국세기본법」에 따른 국세와 동일하게 한다.

라. 지방세의 우선징수(「지방세기본법」 제71조)

- 1) 지방자치단체의 징수금은 다른 공과금과 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공과금과 그 밖의 채권에 대해서는 우선 징수하지 아니한다.(제1항)
- 2) 그 재산에 대하여 부과된 지방세는 지방세 중 재산세·자동차세(자동차 소유에 대한 자동차세만 해당한다)·지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다) 및 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)로 한다.(제5항)

마. 압류에 의한 우선(「국세기본법」 제36조, 지방세기본법」 제73조)

국세 또는 지방세 강제징수에 따라 납세자의 재산을 압류한 경우에 다른 국세 및 강제징수비 또는 지방세의 교부청구(참가압류 한 경우를 포함)가 있으면 압류와 관계되는 국세 또는 지방세 및 강제징수비는 교부청구된 다른 국세 및 강제징수비 또는 지방세보다 우선하여 징수한다.

바. 담보가 있는 국세의 우선(「국세기본법」 제37조, 지방세기본법」 제74조)

납세담보물을 매각하였을 때에는 압류에 의한 우선에도 불구하고 그 국세 및 강제징수비와 지방세는 매각대금 중에서 다른 국세 및 강제징수비와 지방세에 우선하여 징수한다.

사. 보험료 등의 우선징수 법률

1) 「국민건강보험법」 제85조(보험료등의 징수 순위)

보험료등은 국세와 지방세를 제외한 다른 채권에 우선하여 징수한다. 다만, 보험료등의 납부기한 전에 전세권·질권·저당권 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권의 설정을 등기 또는 등록한 사실이 증명되는 재산을 매각할 때에 그 매각대금 중에서 보험료등을 징수하는 경우 그 전세권·질권·저당권 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권으로 담보된 채권에 대하여는 그러하지 아니하다.

2) 「국민연금법」 제98조(연금보험료 징수의 우선순위)

연금보험료나 그 밖의 이 법에 따른 징수금을 징수하는 순위는 「국민건강보험법」에 따른 보험료와 같은 순위로 한다.

경매 배당에서 압류·참가압류와 교부청구의 압류선착주의 적용여부

[표 제 부] [집합건물] 서울특별시 강동구 성내동 604 금광포란제아파트 제2층 제205호				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권이전	2008년8월7일 제36791호	2008년8월7일 신탁재산의 귀속	소유자 (주)금광 123456-***** 서울특별시 송파구 잠실동 ***
2	압류	2010년12월30일 제50975호	2010년12월30일 압류(징수부-5106호)	권리자 국민건강보험공단 서울 마포구 독막길 24 (송파지사)
3	압류(참가)	2011년1월3일 제155호	2011년1월3일 압류(서북구 세정과-3)	권리자 천안시 서북구
4	압류(참가)	2011년1월14일 제1744호	2011년1월14일 압류(법인세2과-123)	권리자 국 처분청 강동세무서
5	압류(참가)	2011년2월25일 제7767호	2011년2월25일 압류(세무1과-2511)	권리자 서울특별시강동구
6	압류(참가)	2011년3월15일 제11486호	2011년3월15일 압류(세정과-3688)	권리자 용인시
7	강제경매개시 결정	2011년4월19일 제18110호	2011년4월19일 서울동부지방법원의 강제경매개시결정(2011타경 5589)	채권자 김○○ 60****-***** 천안시 서북구 불당동 111 양□□ 61****-***** 성남시 분당구 이매동 11 서△△ 67****-***** 서울 강동구 암사3동 222-1

경매배당에서 압류·참가압류와 교부청구의 압류선착주의 적용여부

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배당계산서 순위			
구분	권리관계	성명	법정기일/설정일자 또는 전입/확정일자	배당요구 채권액 (단위 : 백만원)	배당할 금액		406백만원	
	압류/등기일자				순위	배당금액(단위 : 백만원)	비고	
1	소유권이전	(주)금광				당초배당	정정배당	
	2008-08-07							
-	주택임차인	배○○	2008-09-13(전입)	260	3	260	260	(69-4) +11=76
			2008-09-13(확정)					
2	압류	국민건강보험공단 송파지사		15	8	0	0	76 × (28 ÷ 1,395)
	2010-12-30							
3	압류(참가)	천안시 서북구청		28	5	11	11	(= 2)
	2011-01-03							
4	압류(참가)	강동세무서	2005-12-15	1,129	4	69	4	당해세 (4)
	2011-01-14				6	0	57	(= 61)
5	압류(참가)	서울특별시 강동구		1	4	1	1	당해세
	2011-02-25							
6	압류(참가)	용인시		242	7	0	8	(= 13)
	2011-03-15							
7	강제경매개시결정	임금채권 김○○외		61	2	61	61	
	2011-04-19		4	1	4	4	집행비용	
합계				1,640		406	406	

공매 배분에서 압류·참가압류와 교부청구의 압류선착주의 적용여부

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위			
구분	권리관계	성명	법정기일/설정일자 또는 전입/확정일자	배분요구 채권액 (단위 : 백만원)	배분할 금액		406백만원	
	압류/등기일자				순위	배분금액(단위 : 백만원)	비고	
1	소유권이전	(주)금광				배당	배분	
	2008-08-07							
-	주택임차인	배○○	2008-09-13(전입) 2008-09-13(확정)	260	3	260	260	
2	압류	국민건강보험공단 송파지사		15	8	0	0	
	2010-12-30							
3	압류(참가)	천안시 서북구청		28	5	11	28	
	2011-01-03							
4	압류(참가)	강동세무서	2005-12-15	1,129	4	69	4	당해세
	2011-01-14							
5	압류(참가)	서울특별시 강동구		1	4	1	1	당해세
	2011-02-25							
6	압류(참가)	용인시		242	7	0	0	
	2011-03-15							
7	강제경매개시결정	임금채권 김○○외		61	2	61	61	임금채권
	2011-04-19							
합계				1,640		406	406	

- 3) 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」 제30조(보험료 징수의 우선순위) : 「국민건강보험법」에 따른 보험료와 같은 순위
- 4) 개발이익 환수에 관한 법률 제22조제2항
제1항에 따른 개발부담금 및 가산금 등은 국세와 지방세를 제외한 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 다만, 제15조에 따른 개발부담금 납부 고지일 전에 전세권, 질권 또는 저당권의 설정을登記하거나 등록한 사실이 증명되는 재산을 매각할 때 그 매각 대금 중에서 개발부담금과 가산금 등을 징수하는 경우 그 전세권, 질권 또는 저당권으로 담보된 채권에 대하여는 그러하지 아니하다.
- 5) 「장애인고용촉진 및 직업재활법」 제38조(징수 우선순위)
부담금과 이 법에 따른 그 밖의 징수금은 국세 및 지방세를 제외한 다른 채권보다 우선하여 징수한다. 다만, 부담금등의 납부기한 전에 전세권·질권·저당권 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권의 설정을登記하거나 등록한 사실이 증명되는 재산을 매각하여 그 매각대금 중에서 부담금등을 징수하는 경우에 그 전세권·질권·저당권 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권에 의하여 담보된 채권에 대하여는 그러하지 아니하다.
- 6) 「행정대집행법」 제6조(비용징수)
대집행에 요한 비용에 대하여서는 행정청은 사무비의 소속에 따라 국세에 다음가는 순위의 선취특권을 가진다.(제2항)
- 7) 「사립학교교직원 연금법」 제52조(강제 징수)
제3항에 따른 체납처분을 할 때에 공단이 가지는 채권의 변제 순위는 조세(租稅) 다음으로 한다.(제6항)

아. 배분순위의 판단

- 1) 해당재산에 대하여 부과된 국세 또는 그 재산에 부과된 지방세와 가산금(당해세)은 소액임차보증금과 임차채권을 제외하고는 전세권, 질권, 저당권, 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권, 담보의 목적으로 가등기를 마친 가등기 담보권보다 우선하여 배분한다.
 - 국세 : 상속세, 증여세, 종합부동산세
 - 지방세 : 재산세, 자동차세(자동차 소유자), 지역자원시설세 및 지방교육세
- 2) 조세채권과 전세권, 질권, 저당권, 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권, 가등기담보권의 담보채권과 임차보증금반환채권의 우선순위는 조세채권의 법정기일과 담보채권의 등기설정일자 또는 임차인의 확정일자와 비교하여 배분한다.
- 3) 담보채권의 등기설정일자와 임차인의 확정일자가 조세채권의 법정기일 또는 납부기한과 같은 날인 경우에는 조세채권이 우선한다.
- 4) 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권(최선순위 전세권)인 경우 존속기간의 만료에 상관없이 배분요구의 종기까지 배분요구를 하여야만 매각으로 소멸하고(「국세징수법」 제92조제3항, 「민사집행법」 제91조제4항), 비록 배분절차에서 전액을 반환 받지 못한 금액이 있다 하더라도 잔여금액은 매수인이 인수하지 않는다.
- 5) 말소기준권리 보다 뒤에 등기된 전세권은 저당권 등에 대항할 수 없으므로 존속기간에 상관없이 매각으로 소멸되고 배분요구가 없더라도 배분한다.

자. 「주택임대차보호법」의 이해와 실전사례

1) 적용범위

가) 물적 적용범위

- ① 주택(주거용 건물)의 전부 또는 일부에 대한 임대차
- ② 주택(주거용 건물)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우(비주거용 건물의 일부가 주거의 목적으로 사용되는 경우에는 제외)
- ③ 등기하지 아니한 전세계약에도 적용
- ④ 일시 사용을 위한 임대차에는 적용되지 않음

나) 인적 적용범위

- ① 자연인
- ② 법인 : 원칙적으로 적용되지 않으나 일정한 법인에게는 적용
 - 1. 한국토지주택공사와 지방공사
 - 2. 「중소기업기본법」상의 중소기업에 해당하는 법인
- ③ 외국인 : 「출입국관리법」에 따라 외국인등록을 한자

2) 대항력

임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 대항요건을 갖추면 그 다음날부터 (다음날 0시부터 대항력 취득) 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

가) 자연인 : 주택의 인도와 주민등록을 마친 때 (전입신고를 한 때)

나) 전세임대주택을 지원하는 법인 : 입주자가 대항요건을 갖추었을 때

다) 중소기업에 해당하는 법인 : 직원이 주택을 인도 받고 주민등록을 마쳤을 때

라) 대항력의 내용

- ① 대항력을 취득한 후에 임차주택의 소유권을 취득한 양수인에 대해 임차인은 임차권을 주장할 수 있다.
- ② 임차주택의 양수인은 임대인의 지위(권리+의무)를 승계한 것으로 본다.

마) 경매에 의한 임차권의 소멸

임차권은 임차주택에 대하여 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

3) 보증금의 회수(우선변제권)

가) 우선변제의 요건

대항요건과 확정일자를 갖춘 주택임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

나) 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 보증금을 우선변제 받을 수 없다.

다) 우선변제권의 승계

- ① 일정한 금융기관이 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.
- ② 우선변제권을 승계한 금융기관은 임차인이 대항요건을 상실한 경우와 임차권등기명령에 따른 임차권등기가 말소된 경우 및 민법상 임대차등기가 말소된 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없다.

4) 최우선변제권(보증금 중 일정액의 보호)

가) 최우선변제의 요건

임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선변제 받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 공매공고의 등기 또는 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖추어야 한다.(확정일자는 요건이 아님)

나) 최우선 변제의 범위

① 최우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준
주택가액(대지가액 포함)의 2분의 1범위 안

☞ 주택소액임차인의 기준 및 최우선변제액 표 참조

② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택 가액의 2분의 1을 초과하는 경우
주택 가액의 2분의 1에 해당하는 금액

③ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한
금액이 주택 가액의 2분의 1을 초과하는 경우

각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액에 대한 각 임차인 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택 가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액

④ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을
하는 경우

이들을 1명의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산

주택 소액임차인의 기준 및 최우선변제액

시행일자	서울 및 광역시		기타지역	
	수도권 중 과밀억제권역	광역시(군지역, 인천광역시 지역제외)		
1984.01.01.	300만원 이하		200만원 이하	
1987.12.01.	500만원 이하		400만원 이하	
1990.02.19.	2,000만원 이하 중 700만원		1,500만원 이하 중 500만원	
1995.10.19.	3,000만원 이하 중 1,200만원		2,000만원 이하 중 800만원	
2001.09.15.	4천만원 이하 중 1천600만원	3천500만원 이하 중 1천400만원	3천만원 이하 중 1천200만원	
2008.08.21.	6천만원 이하 중 2천만원	5천만원 이하 중 1천700만원	4천만원 이하 중 1천400만원	
시행일자	서울특별시	수도권과밀억제권역 (서울특별시 제외)	광역시(인천과 군 제외) 안산, 용인, 김포, 광주	그 밖의 지역
2010.07.26.	7천500만원 이하 중 2천500만원	6천500만원 이하 중 2천200만원	5천500만원 이하 중 1천900만원	4천만원 이하 중 1천400만원
2014.01.01.	9천500만원 이하 중 3천200만원	8천만원 이하 중 2천700만원	6천만원 이하 중 2천만원	4천500만원 이하 중 1천500만원
시행일자	서울특별시	수도권과밀억제권역 (서울특별시 제외)	광역시(인천과 군 제외) 세종, 안산, 용인, 김포, 광주	그 밖의 지역
2016.03.31.	1억원 이하 중 3천400만원	8천만원 이하 중 2천700만원	6천만원 이하 중 2천만원	5천만원 이하 중 1천700만원
시행일자	서울특별시	수도권과밀억제권역 (서울 제외) 세종, 용인, 화성	광역시(과밀권 / 군 제외) 안산, 김포, 광주 및 파주	그 밖의 지역
2018.09.18.	1억1천만원 이하 중 3천700만원	1억원 이하 중 3천400만원	6천만원 이하 중 2천만원	5천만원 이하 중 1천700만원
시행일자	서울특별시	수도권과밀억제권역(서울 제외) 세종, 용인, 화성 및 김포	광역시(과밀권 / 군 제외) 안산, 광주, 파주, 인천 및 평택	그 밖의 지역
2021.05.11.	1억5천만원 이하 중 5,000만원	1억원 3천만원 이하 중 4천300만원	7천만원 이하 중 2천300만원	6천만원 이하 중 2천만원

5) 존속기간

가) 최단존속기간의 보장

- ① 기간을 정하지 아니하거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차 : **2년**으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ② 임대차 기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금 반환 받을 때까지는 임대차관계는 존속된 것으로 본다.

나) 계약의 갱신(묵시적 갱신)

- ① 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지하니 아니한 경우
 - 임대인 : 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지
 - 임차인 : 임대차 기간이 끝나기 2개월 전까지
- ② 법정갱신이 된 경우 임대차 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 법정갱신이 된 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지를 통지할 수 있다. 이때 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.
- ④ 그러나 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 경우에는 법정갱신이 인정되지 않는다.

다) 계약갱신 요구

- ① 임차인이 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.
- ② 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

6) 임차권등기명령 (주임법 제3조의3제5항, 상임법 제6조제5항)

- 가) 임차인은 임차권등기명령 집행에 따른 임차권등기를 마치면 임차인은 「주택임대차보호법」 제3조 제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2 제2항에 따른 우선변제권을 취득한다.(「상가건물 임대차보호법」 제3조 제1항에 따른 대항력과 제5조 제2항에 따른 우선변제권을 취득한다) 다만, 임차인이 임차권 등기 이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.
- 나) 대항력과 우선변제권을 취득하지 못한 상태에서 임차권등기가 된 경우는 임차권 등기시점을 기준으로 대항력과 우선변제권을 취득하게 되므로 임차권의 등기일자와 저당권의 설정일자, 조세채권의 법정기일을 기준으로 우선순위를 판단하며, 같은 날인 경우에는 등기접수 순으로 우선순위를 판단한다.
- 다) 임차권등기에 의하여 공시된 내용이 소액보증금인 경우는 임차보증금 중 일부를 담보물권 보다 우선하여 변제한다.
- 라) 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택 또는 건물(임대차의 목적이 주택 또는 건물의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 「주택임대차보호법」 제8조와 「상가건물 임대차보호법」 제14조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.

대항력 있는 임차인(소액임차인)이 주택임차권 등기를 한 경우 권리분석

물건정보	입찰이력	해당공고 보기	해당공고물건 보기																								
물건관리번호 : 2018-04567-010 물건상태 : 입찰준비중 공고일자 : 2020-01-22 조회수 : 504																											
[상가용및업무용건물 / 업무시설] 서울특별시 서초구 우면동 728 황금빌딩 제5층 제528호																											
<input type="button" value="일반공고"/> <input type="button" value="매각"/> <input type="button" value="인터넷"/> <input type="button" value="압류재산(캠코)"/> <input type="button" value="일반경정"/> <input type="button" value="최고가방식"/> <input type="button" value="총액"/>																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>처분방식 / 자산구분</th> <th>매각 / 압류재산(캠코)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용도</td> <td>업무시설</td> </tr> <tr> <td>면적</td> <td>주차장 6.63㎡, 건물 13.86㎡</td> </tr> <tr> <td>감정평가금액</td> <td>138,000,000원</td> </tr> <tr> <td>입찰방식</td> <td>일반경정(최고가방식) / 총액</td> </tr> <tr> <td>입찰기간 (회차/자수)</td> <td>2020-03-23 10:00 ~ 2020-03-25 17:00 (011/001)</td> </tr> <tr> <td>유찰횟수</td> <td>4 회</td> </tr> <tr> <td>배분요구종기</td> <td>2018-08-27</td> </tr> <tr> <td>최초공고일자</td> <td>2018-07-11</td> </tr> <tr> <td>공매대행의뢰기관</td> <td>북광주세무서</td> </tr> <tr> <td>집행기관</td> <td>한국자산관리공사</td> </tr> <tr> <td>담당자정보</td> <td>서울동부지역본부 / 조세정리1팀 / 1588-5321</td> </tr> </tbody> </table>		처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)	용도	업무시설	면적	주차장 6.63㎡, 건물 13.86㎡	감정평가금액	138,000,000원	입찰방식	일반경정(최고가방식) / 총액	입찰기간 (회차/자수)	2020-03-23 10:00 ~ 2020-03-25 17:00 (011/001)	유찰횟수	4 회	배분요구종기	2018-08-27	최초공고일자	2018-07-11	공매대행의뢰기관	북광주세무서	집행기관	한국자산관리공사	담당자정보	서울동부지역본부 / 조세정리1팀 / 1588-5321
처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)																										
용도	업무시설																										
면적	주차장 6.63㎡, 건물 13.86㎡																										
감정평가금액	138,000,000원																										
입찰방식	일반경정(최고가방식) / 총액																										
입찰기간 (회차/자수)	2020-03-23 10:00 ~ 2020-03-25 17:00 (011/001)																										
유찰횟수	4 회																										
배분요구종기	2018-08-27																										
최초공고일자	2018-07-11																										
공매대행의뢰기관	북광주세무서																										
집행기관	한국자산관리공사																										
담당자정보	서울동부지역본부 / 조세정리1팀 / 1588-5321																										
사진 지도 지적도 위치도																											
감정평가서																											
[입찰유형]																											
<input type="checkbox"/> 전자보증서가가능 <input checked="" type="checkbox"/> 공동입찰가능																											
<input checked="" type="checkbox"/> 2회 이상 입찰가능 <input checked="" type="checkbox"/> 대리입찰가능																											
<input type="checkbox"/> 2인 미만 유찰여부 <input checked="" type="checkbox"/> 차순위 매수신청가능																											
※ 공매재산명세서에는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 입찰정보 탭에서 확인할 수 있습니다.																											
최저입찰가(예정금액)			69,000,000원																								

등기사항전부증명서(말소사항 포함)

[집합건물] 서울특별시 서초구 우면동 728 황금빌딩 제5층 제528호

고유번호 1101-2013-011526

[표 제 부] (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2013년6월25일	서울특별시 서초구 우면동 728 황금빌딩	철골구조 철근콘크리트지붕 5층 자동차관련시설, 근린생활시설 및 업무시설 지하1층 174.59㎡ 1층 1283.94㎡ 2층 1358.96㎡ 3층 1358.96㎡ 4층 1358.96㎡ 5층 1036.25㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서초구 우면동 728		주차장	1600.8㎡	2014년10월27일
[표 제 부] (전유부분의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2013년6월25일	제5층 제528호	철근콘크리트조 13.86㎡		
(대지권의 표시)					
표시번호	대지권 종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권		1600.8분의 6.63	2015년2월10일 대지권 2015년2월10일 등기	

[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2013년9월30일 제234912호	2013년9월2일 매매	소유자 피닉스유한회사 284414-***** 경기도 포천시 일동면 영일로534번길 35 거래가액 금120,790,913원
5	압류	2017년6월16일 제109260호	2017년6월16일 압류(법인납세과-티 24812)	권리자 국 처분청 북광주세무서
5-1	공매공고	2018년7월12일 제130115호	2018년7월11일 공매공 고(2015-04567-010)	
6	강제경매개시결정	2018년5월18일 제93917호	2018년5월18일 서울중앙지방법원의 강제경매 개시결정(2018 타경4254)	채권자 나영 960417-***** 대전 대덕구 대화로 19, 다동 502호(대화동, 금성백조아파트)
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	주택임차권	2018년3월20일 제48455호	2018년3월5일 서울중앙지방법원의 임차권등기명령(2018카 임47)	임차보증금 금80,000,000원 범 위 전유부분의 전부 <u>임대차계약일자 2017년1월23일</u> <u>주민등록일자 2017년2월22일</u> <u>점유개시일자 2017년2월22일</u> <u>확정일자 2017년2월22일</u> 임차권자 나○ 9604**-***** 서울특별시 서초구 태봉로 60. 528호 (우면동, 황금빌딩)
				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2018년3월20일 부기

2018타경4254

• 서울중앙지방법원 본원 • 배당요구종기일 : 2018.08.01 • 경매 7계(전화:02-530-1819)

본 사건은 **경매예정물건**으로 상세자료는 매각공고 후 게재됩니다. 관심물건에 등록관리하세요

소재지	서울특별시 서초구 우○○○, 5층528호○○ 도로명주소검색				
새주소	서울특별시 서초구 태○○○, 5층528호○○ 지번주소검색				
물건종별	예정물건	소유자	피○○	사건접수일자	2018-05-16
사건명	강제경매	채무자	피○○	개시결정	2018-05-18
입찰방법	기일입찰	채권자	나○○	배당요구종기일	2018-08-01
관련사건	본 사건은 진행예정물건 입니다.				

오늘조회: 1 2주누적: 2 2주평균: 0 [조회동향](#)

건물등기	전자지도	전자지적도	로드뷰	온나라지도+
----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	------------------------

참고사항 서울특별시 서초구 태봉로 60, 5층528호 (우면동, 황금빌딩) [집합건물]

• **당사자내역**

채권자	나○○	채무자겸소유자	피○○
압류권자	북○○	주택임차권자	나○○

• **등기부현황** (채권액합계 : 80,000,000원)

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑2)	2013.09.30	소유권이전(매매)	피○○		거래가액:120,790,913	
2(갑5)	2017.06.16	압류	북○○			
3(을5)	2018.03.20	주택임차권	나○○	80,000,000원	전입:2017.02.22 확정:2017.02.22	
4	2018.05.18	강제경매	나○○	청구금액: 80,090,500원	2018타경4254	
5(갑6)	2018.05.18	강제경매	나○○		2018타경4254	

부동산종합정보+	토지이용계획+	개별공시지가+	사건내역	문건/송달내역	인근진행물건	동일번지진행물건	인근반경진행물건
인근매각물건	동일번지매각물건	공매인근진행물건	동산인근진행물건	임대차보호법	입찰표작성		

압류재산 공매재산 명세

처분청	북광주세무서	관리번호	2018-04567-010
공매공고일	2019-04-30	배분요구의 종기	2018-08-27
공매재산의 표시	서울특별시 서초구 우면동 728 황금빌딩 제5층 제528호 주차장(지분) 6.63㎡ 건물 13.86㎡		
매각예정가격/입찰기간/개찰일자/매각결정기일		온비드 입찰정보 참조	
공매보증금		매각예정가격의 100분의 10	

■ 공매재산 이용 및 점유현황 [조사일시 : 2018.07.20 /정보출처 : 현황조사서 및 감정평가서]

공매재산의 현황 이용현황(감정평가서)		근린생활시설						
위치 및 부근현황 (감정평가서) 공매재산기타		1. 본건 서울시 서초구 우면동 소재 “우면초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 근린생활시설로 이 용중인 것으로 관찰되나, 정확한 용도 및 이용상태는 별도 재확인을 요함. 2. 관공서 열람내역·주민센터 : 전입세대주 “나 영” 등록됨 3. 본건은 방문시 이해관계인 부재로 전입세대주만 등록, 점유 및 임차내역은 별도 재확인을 요함.						
점유관계	성명	계약일자	전입신고일자 (사업자등록신청일자)	확정일자	보증금	차임	임차부분	비고
전입세대주	나 ○	미상	2017-02-22	미상	미상	미상	미상	전입세대 열람 내역

■ 임차인 배분요구 및 채권신고 현황

임대차 구분	성명	계약일자	전입신고일자 (사업자등록신 청일자)	확정일자	보증금	차임	임차부 분	배분요구 일자	채권신고 일자	비고
신고된 내역이 없습니다										

▣ 배분요구 및 채권신고 현황

번호	권리관계	성명	압류/설정 (등기)일자	법정기일 (납부기한)	설정금액(원)	배분요구 채권액(원)	배분요구일
1	임차권	나 ○	2018.03.20		80,000,000	0	배분요구없음
2	교부청구	포천세무서		2017.07.25-2018.08.31	0	11,472,680	2018.07.13
3	교부청구	서초구청 (푸른환경과)		2015.09.30-2015.09.30	0	59,840	2018.07.09
4	교부청구	포천시청		2017.01.10-2019.01.10	0	196,730	2018.07.04
5	물건지	서초구청		2017.04.07-2018.09.10	0	10,427,310	
6	위임기관	북광주세무서	2017.06.16	2017.01.12-2017.01.12	0	544,010,790	2018.05.29

* 채권신고 및 배분요구현황은 배분요구서를 기준으로 작성하였으며 신고된 채권액은 변동될 수 있습니다.
 * 배분요구일자 미등록 건에 대해서는 담당자를 통해 배분요구 여부를 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.

▣ 공매재산에 대하여 등기된 권리 또는 가처분으로서 매각으로 그 효력을 잃지 아니하는 것

▣ 매각에 따라 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요

▣ 기타 유의사항

- 본건은 점유자의 주민등록 등재사실에 의하여 대항력 있는 임차인이 있을 수 있사오니 사전 조사 후 입찰바람.
- 대항력 있는 임차권등기는 임차보증금이 전액 배분되는 경우에 한하여 임차권등기가 말소되므로 사전조사 후 입찰바람.
- 입찰자 책임하에 반드시 공부열람, 현지답사 등을 통한 실물확인 및 상태와 임차인 존재 여부 등 사전확인 후 입찰 바람.

2019. 06. 21.

한국자산관리공사 서울**지역본부

대항력 있는 임차인 점 소액임차인이 주택임차권 등기를 한 경우 권리분석

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성명	법정기일(납부기한)/ 설정 또는 확정일자	배분요구 채권액 (단위 : 천원)	배분할 금액		69,000천원
	압류/설정일자				순위	배분금액	비고
5	압류	북광주세무서	2017-01-12 2017-01-12	544,010	4	31,015	
	2017-06-16						
을구 5	주택임차권	나○	2017-02-22(전입) 2017-02-22(확정)	80,000 (2017-02-23)	2	33,100	소액임차인
	2018-03-20				6	(△46,900)	인수금액
6	강제경매개시결정	나○	서울지방법원 2018타경 4254				
	2018-05-18						
-	교부청구	포천세무서	2017-07-25 2018-08-31	11,473	7	0	
-	교부청구	서초구청 (푸른환경과)	2015-09-30 2015-09-30	60	8	0	공과금
-	교부청구	포천시청	2017-01-10 2017-01-10	197	5	0	
-	교부청구	서초구청	2017-04-07 2018-09-10	10,427	3	2,085	당해세
					7	0	
5-1	공매공고	KAMCO		2,800	1	2,800	채납처분비
	2018-07-12						
합계				648,967		69,000	

차. 「상가건물 임대차보호법」의 이해

1) 적용범위

가) 상가건물의 임대차

나) 임대차 대상물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우

다) 등기하지 아니한 전세계약에도 적용(전세보증금=임대차보증금)

2) 보증금의 제한

가) 보증금이 일정액이하여야 하고, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 차임에 1분의 100을 곱하여 환산한 금액(환산보증금)이 일정액 이하여야 한다.

나) 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 대항력과 계약갱신요구권, 차임연체와 해지, 권리금의 보호 및 표준계약서 작성 등은 인정됨. 또한 계약갱신의 경우에는 당사자는 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있다.

3) 대항력의 요건

임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

4) 확정일자 부여 및 임대차정보의 제공

가) 상가건물의 확정일자는 상가건물의 소재지 관할 세무서장이 부여함

나) 관할 세무서장은 해당 상가건물의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다.

상가건물 적용범위 및 소액임차인의 기준과 최우선변제액

시행일자	구분	서울특별시	수도권과밀억제권역 (서울제외)	광역시	기타지역
2002.11.01.	법적용범위	2억4천만원	1억9천만원	1억5천만원	1억4천만원
	소액범위	4천500만원/ 1천350만원	3천900만원/ 1천170만원	3천만원/ 900만원	2천500만원/ 750만원
2008.08.21.	법적용범위	2억6천만원	2억1천만원	1억6천만원	1억5천만원
	소액범위	4천500만원/ 1천350만원	3천900만원/ 1천170만원	3천만원/ 900만원	2천500만원/ 750만원
시행일자	구분	서울특별시	수도권과밀억제권역 (서울제외)	광역시(인천과 군 제외) 안산, 용인, 김포, 광주	그밖의 지역
2010.07.26	법적용범위	3억원	2억5천만원	1억8천만원	1억5천만원
	소액범위	5천만원 1천500만원	4천500만원 1천350만원	3천만원 900만원	2천500만원 750만원
2014.01.01.	법적용범위	4억원	3억원	2억4천만원	1억8천만원
	소액범위	6천500만원/ 2천200만원	5천500만원/ 1천900만원	3천800만원/ 1천300만원	3천만원/ 1천만원
시행일자	구분	서울특별시	수도권과밀억제권역(서울제외) 및 부산광역시	광역시(과밀억제권, 군지역, 부산제외) 세종, 파주, 화성, 안산, 용인, 김포, 광주	그밖의 지역
2018.01.26.	법적용범위	6억1천만원	5억원	3억9천만원	2억7천만원
2019.04.02.	법적용범위	9억원	6억9천만원	5억4천만원	3억7천만원

4). 보증금의 회수(우선변제권)

가) 우선변제의 요건 = 대항요건 + 관할 세무서장으로부터 확정일자

나) 우선변제권의 의미 : 임차건물(대지 포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제 받을 권리

5) 최우선변제권

가) 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선변제 받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 건물에 대한 경매신청의登記 전에 대항요건을 갖추어야 한다.(확정일자는 요건이 아님)

나) 최우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 임대건물가액(임대인 소유의 대지 가액을 포함한다)의 2분의 1범위에서

5). 존속기간

기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 봄(임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있음)

6) 계약갱신 요구(묵시적 갱신)

가) 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.

나) 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

다) 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

대항력 있는 상가건물 임차인이 있는 경우

물건정보	입찰이력	해당공고 보기	해당공고물건 보기
------	------	---------	-----------

물건관리번호 : 2018-04567-001 물건상태 : 입찰준비중 | 공고일자 : 2019-04-30 | 조회수 : 502

[상가용및업무용건물 / 업무시설]
서울특별시 서초구 우면동 728 황금빌딩 제5층 제501호



사진 지도 지적도 위치도

감정평가서

전자보증서가능 공동입찰가능

2회 이상 입찰가능 대리입찰가능

2인 미만 유찰여부 차순위 매수신청가능

※ 공매재산명세서는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 **입찰정보** 탭에서 확인할 수 있습니다.

처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)
용도	업무시설
면적	주차장 6.63㎡, 건물 13.86㎡
감정평가금액	141,000,000원
입찰방식	일반경정(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/차수)	2019-07-01 10:00 ~ 2019-07-03 17:00 (025/001)
유찰횟수	3 회
배분요구종기	2018-08-27
최초공고일자	2018-07-11
공매대행의뢰기관	북광주세무서
집행기관	한국자산관리공사
담당자정보	서울동부지역본부 / 조세정리1팀 / 1588-5321

최저입찰가(예정금액) **98,700,000원**

등기사항전부증명서(말소사항 포함)

[집합건물] 서울특별시 서초구 우면동 728 황금빌딩 제5층 제501호

고유번호 1101-2013-011499

[표 제 부] (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2013년6월25일	서울특별시 서초구 우면동 728 황금빌딩	철골구조 철근콘크리트지붕 5층 자동차관련시설, 근린생활시설 및 업무시설 지하1층 174.59㎡ 1층 1283.94㎡ 2층 1358.96㎡ 3층 1358.96㎡ 4층 1358.96㎡ 5층 1036.25㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서초구 우면동 728		주차장	1600.8㎡	2014년10월27일
[표 제 부] (전유부분의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2013년6월25일	제5층 제501호	철근콘크리트조 13.86㎡		
(대지권의 표시)					
표시번호	대지권 종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권		1600.8분의 6.63	2015년2월10일 대지권 2015년2월10일 등기	

[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년6월25일 제157471호		소유자 유한회사엘시 161314-***** 충청 천안시 동남구 목천읍 신계리 1**-3 목천프라임 103동 107호
2	소유권이전	2013년9월30일 제234912호	2013년9월2일 매매	소유자 피닉스유한회사 284414-***** 경기도 포천시 일동면 영일로534번길 35 거래가액 금120,790,913원
5	압류	2016년11월25일 제2450504호	2016년11월25일 압류	권리자 경기도 용인시
7	압류	2017년6월16일 제109260호	2017년6월16일 압류(법인납세과-티 24812)	권리자 국 처분청 북광주세무서
7-1	공매공고	2018년7월12일 제130115호	2018년7월11일 공매공고 (2015-04567-001)	
9	압류	2017년7월12일 제129051호	2017년7월9일 압류(교통행정-34308)	권리자 서울특별시 서초구
10	압류	2018년2월8일 제22789호	2018년2월8일 압류(세무관리과-2183)	권리자 서울특별시 마포구
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
상가건물 임차인 신고 내역				
임차인 장○○ 배분요구 내역	사업자등록 신청일자 : 2016.11.22.		임차보증금 금70,000,000원	소액×
	확정일자 : 2016.11.04.			

압류재산 공매재산 명세

처분청	북광주세무서	관리번호	2018-04567-001
공매공고일	2019-04-30	배분요구의 종기	2018-08-27
공매재산의 표시	서울특별시 서초구 우면동 728 황금빌딩 제5층 제501호 주차장 지분 6.63㎡ 건물 13.86㎡		
매각예정가격/입찰기간/개찰일자/매각결정기일	온비드 입찰정보 참조		
공매보증금	매각예정가격의 100분의 10		

▣ 공매재산 이용 및 점유현황 [조사일시 : 2018.07.13 /정보출처 : 현황조사서 및 감정평가서]

공매재산의 현황 이용현황(감정평가서)	근린생활시설							
위치 및 부근현황 (감정평가서) 공매재산기타	1. 본건 서울시 서초구 우면동 소재 “우면초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 근린생활시설로 이용 중인 것으로 관찰되나, 정확한 용도 및 이용상태는 별도 재확인을 요함. 2. 관공서 열람내역·세무서 : 사업자등록자 “장○○” 등록됨 3. 본건은 임차인이 사용 중인 것으로 탐문조사 되었으나, 점유 및 임차내역은 별도 재확인을 요함.							
점유관계	성명	계약일자	사업자등록 신청일자	확정일자	보증금	차임	임차부분	비고
사업자 등록자	장○○	2016.11.03	2016.11.22	미상	70,000,000	미상	미상	상가건물임대 차현황서

▣ 임차인 배분요구 및 채권신고 현황

임대차 구분	성명	계약 일자	사업자등록 신청일자	확정일자	보증금	차임	임차 부분	배분요구 일자	채권신고 일자	비 고
임차인	장○○	미상	2016.11.22	2016.11.04	70,000,000	0	미상	2018.07.27	2018.07.27	

■ 배분요구 및 채권신고 현황

번호	권리관계	성명	압류/설정 (등기)일자	법정기일 (납부기한)	설정 금액	배분요구 채권액(원)	배분요구일
1	임차인	장○○			0	70,000,000	2018.07.27
2	압류	용인시청	2016.11.25		0	0	배분요구없음
3	압류	서초구청(교통행정과)	2017.07.12	2015.09.30-2015.09.30	0	59,840	2018.07.09
4	압류	서초구청	2018.02.08	2017.04.07-2018.09.10	0	10,427,310	2018.07.02
5	교부청구	포천시청		2017.01.10-2019.01.10	0	196,730	2018.07.04
7	교부청구	포천세무서		2017.07.25-2018.08.31	0	11,472,680	2018.07.13
9	위임기관	북광주세무서	2017.06.16	2017.01.12-2017.01.12	0	544,010,790	2018.05.29

* 채권신고 및 배분요구현황은 배분요구서를 기준으로 작성하였으며 신고된 채권액은 변동될 수 있습니다.
* 배분요구일자 미등록 건에 대해서는 담당자를 통해 배분요구 여부를 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.

■ 공매재산에 대하여 등기된 권리 또는 가처분으로서 매각으로 그 효력을 잃지 아니하는 것

--

■ 매각에 따라 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요

--

■ 기타 유의사항

- 본건은 점유자의 사업자등록 등재사실에 의하여 대항력 있는 임차인이 있을 수 있사오니 사전 조사 후 입찰바람.
- 입찰자 책임하에 반드시 공부열람, 현지답사 등을 통한 실물확인 및 상태점검, 임차인 존재 여부 등으로 물건을 사전확인 후 입찰 바람.

2019. 06. 21.

한국자산관리공사 서울동부지역본부

대항력 있는 임차인 점 소액임차인이 주택임차권 등기를 한 경우

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성명	법정기일(납부기한)/ 설정 또는 확정일자	배분요구 채권액	배분할 금액		비고
	압류/설정일자				순위	배분금액(단위:원)	
5	압류	경기도 용인시		0	4	0	배분요구 없음
	2016-11-25						
7	압류	북광주세무서	2017-01-12	544,010,790	5	23,715,000	
	2017-06-16		2017-01-12				
9	압류	서울특별시 서초구(교통행정)	2015-09-30	59,840	8	0	공과금
	2017-07-12		2015-09-30				
10		서초구청 세무관리과	2017-04-07	10,427,310	2	2,085,000	당해세
	2018-02-08		2018-09-10		6	0	
-	상가건물임차인	장○○	2016-11-22(사업자)	70,000,000 (2016-11-23)	3	70,000,000	
			2016-11-04(확정)				
-	교부청구	포천시청	2017-01-10	196,730	7	0	
			2017-01-10				
-	교부청구	포천세무서	2017-07-25	11,472,680	7	0	
			2018-08-31				
7-1	공매공고	KAMCO		3,500,000	1	3,500,000	채납처분비
	2018-07-12						
합계				639,667,350		99,300,000	

카. 배분순위의 충돌

1) 의의

배분에 참가한 다수의 채권자들 사이에서 각자의 배분순위가 고정되지 아니하고 채권자들의 우열관계가 상대적으로 변동되는 경우 즉, 배분순위가 충돌하는 경우의 배분을 말하며, 순환관계와 모순관계, 모순관계와 평형관계의 혼합형이 있다.

2) 적용방법

통설과 판례 및 실무는 안분흡수설

3) 충돌의 유형

가) 순환관계



나) 모순관계



공매 배분에서 보험료 납부기한이 근저당권 설정일자보다 빠른 사례

[표 제 부] [집합건물] 서울특별시 노원구 공릉동 ***-7 진명비베라 제*층 제***호				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	소유권이전	2012년10월09일 제88451호	2012년8월30일 매매	소유자 유×× 59****-***** 서울특별시 은평구 연서로 78 304호(역촌동 한국프라우드)
2	압류	2013년6월19일 제58127호	2013년6월18일 압류(부가가치세과-7913)	권리자 국 처분청 서대문세무서
2-1	공매공고	2015년9월15일 제97954호	2015년9월15일 공매공고 (한국자산관리공사 2015- 05984-001)	
3	임의경매 개시결정	2014년6월25일 제57066호	2014년6월25일 서울북부지방법원의 임의경매개 시결정(2014타경15033)	채권자 농협은행 110111-***** 서울 중구 통일로 120(충정로1가) (안산여신관리단)
4	압류	2014년7월10일 제61992호	2014년7월10일 압류(징수부-903826)	권리자 국민건강보험공단 서울특별시 마포구 독막로 311 (영등포남부지사)
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	근저당권설정	2012년10월9일 제88452호	2012년10월9일 설정계약	채권최고액 금68,400,000원 채무자 유×× 서울특별시 은평구 연서로 78 근저당권자 농협은행 110111-***** 서울 중구 통일로 120(충정로1가)

공매 배분에서 보험료 납부기한이 근저당권 설정일자보다 빠른 경우 배분방법

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성 명	법정기일(납부기한)/ 설정 또는 확정일자	(채권최고액) 배분요구 채권액 (단위 : 천원)	배분할 금액		51,013천원
	압류/설정일자				순위	배분금액	비 고
을구 1	근저당권설정	농협은행		(68,400) 50,000	2	30,000	
	2012-10-09						
2	압류	국 서대문세무서	2013-01-25	30,000	2	10,000	
	2013-06-19						
3	임의경매개시결정	농협은행 안산여신관리단					
	2014-06-25						
4	압류	국민건강보험공단 영등포납부지사	2012-02-10	20,000	2	10,000	
	2014-07-10						
2-1	공매공고	KAMCO		1,013	1	1,013	채납처분비
	2015-09-15						
합 계				101,013		51,013	

안분·흡수 계산 내역표

권리관계	성 명	기준일자	채권액	안분액	부족액	흡수액	차감액	순위	배분금액
보험료채권	국민건강보험	2012-02-10	20,000	10,000	10,000	10,000	10,000	2	10,000
근저당권	농협은행	2012-10-09	50,000	25,000	25,000	15,000	10,000		40,000
국세	서대문세무서	2013-01-25	30,000	15,000	15,000	10,000	15,000		10,000
합 계			100,000	50,000	50,000	35,000	35,000		50,000

가압류 등기일자가 근저당권 설정일자보다 빠른 사례

[표 제 부] [집합건물] 서울특별시 강남구 청담동 134-× 청담자이아파트 제***동 제14층 제14**호				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	소유권보전	2012년5월22일 제115395호		소유자 김×× 64****-2***** 서울특별시 성동구 왕십리로 **
2	가압류 (압류)	2012년7월17일 제165023호	2012년7월17일 서울중앙지법의 가압류 결정(2012카단2774)	청구금액 금100,000,000원 채권자 전○○ 경기 성남시 분당구 정자동 **-1 (권리자 국 처분청국토교통부)
3	압류	2014년1월17일 제12944호	2014년1월17일 압류(세무관리과-1265)	권리자 서울특별시 강남구
4	압류	2014년4월7일 제80662호	2014년4월7일 압류(숨긴재산추적과-52)	권리자 국 처분청 고양세무서
4-1	공매공고	2015년3월25일 제75714호	2015년3월25일 공매공고(한국자산관리공사 2014-20817-001)	
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	근저당권설정	2012년8월14일 제186550호	2012년8월14일 설정계약	채권최고액 금80,000,000원 채무자 김×× 서울특별시 성동구 왕십리로 ** 근저당권자 이□□ 서울광진구 자양로2길 **-***

가압류 등기일자가 근저당권의 설정등기일자보다 빠른 경우 배분방법

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성 명	법정기일(납부기한)/ 설정 또는 확정일자	배분요구 채권액 (단위 : 백만원)	배분할 금액		110백만원
	압류/설정일자				순위	배분금액	비 고
2	가압류	전○○		100	3	40	
	2012-07-17						
을구 1	근저당권설정	이□□		80	3	50	
	2012-08-14						
3	압류	서울특별시 강남구	2013-07-10 2013-09-10	6	2	6	당해세
	2014-01-17						
4	압류	고양세무서	2012-12-01	20	3	10	
	2014-04-07						
4-1	공매공고	KAMCO		4	1	4	채납처분비
	2015-03-25						
합 계				210		110	

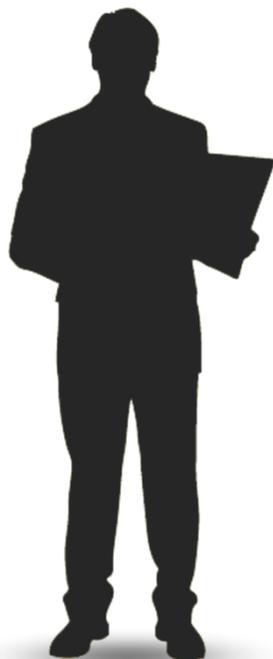
안분·흡수 계산 내역표

(안분대상금액: 110 - (4 + 6) = 100)

권리관계	성 명	기준일자	채권액	안분액	부족액	흡수액	차감액	순위	배분금액
가압류	전○○	2012-07-17	100	50	50	0	-10	3	40
근저당권	이□□	2012-08-14	80	40	40	10			50
압류	고양세무서	2012-12-01	20	10	10	10	-10		10
합 계			200	100	100	20	20		100

☞ 입찰대상 물건에서 권리를 분석하는 방법

1. 돈이 되는 우량한 물건을 찾는 것이 먼저다! (역세권, 환금성 등)
2. 말소기준권리를 찾고 인수할 권리가 있는지 확인하라!
 - 가. 질권, 저당권(근저당권) 및 가등기 담보권
 - 나. 압류채권 (= 강제경매개시결정기입등기)
 - 다. 가압류채권
 - 라. 배분(배당)요구의 종기까지 배분 또는 배당요구한 최선순위 전세권
3. 임차인의 대항력 유무를 판단하고, 배분요구 여부를 먼저 확인하라!
4. 인수할 권리나 금액이 있는가를 확인하라!
5. 공매취소(남을 가망이 없는가?) 및 정지가 되거나 제3자의 납부 또는 체납액 소액으로 공매가 취소될 가능성이 있는지 검토하라!
6. 마지막으로 현장답사를 통한 물건분석과 수익을 분석한 후 입찰에 참가하라!



The end

Thank you!