

공매를 통한 부동산 재테크

온 비 드

공매 재산 권리분석

2023. 10. 11. (水)

CONTENTS

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

강사 프로필



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)
- 캠프인재개발원 외 : 직무전문교육과정 외(압류재산 배분: 심화)

온라인 강의

- 2019.08.27. 기획재정부: 국세징수법에 따른 공매실무 외1(재정교육)
- 2021.07.01. 패스트캠퍼스: 부동산 재테크 경 · 공매 공매 정석(평생교육)
- 2022.05.17. KAMCO: 공매관련법률에 대한 이해(직무역량교육)

▷ 자격 및 주요저서

2019.12.10. 제30회 공인중개사 자격증



자격증번호 : 41-2019-03284

공인중개사자격증

성명 : 양 선 승

생년월일 : 1958년 1월 9일



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

2019년 12월 10일



2021.04.09. 공매투자, 지금이 기회다!

부자 꿈의 설계도가 되어줄

공매 투자, 지금이 기회다

김현식, 양선승, 백석기, 추수권 지음



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

매일경제신문사

1. 2019.10.05. 공매실무, 2. 2022.10.05. 국가채권관리실무 온라인콘텐츠 개발

로그인 회원가입 ENGLISH



[재정교육소개](#)
[국가재정소개](#)
[수강신청](#)
[공개교육](#)
[참여마당](#)
[MY교육](#)

체계적이고 전문적인 교육으로 전문 재정인을 양성합니다.

★23년 재정교육 5월 집합교육 및 사이버교육 안내★

< 5월 집합·사이버(제 3기) 교육 수강신청 안내 >

가. 집합교육(서울) : 5.10 (수), 5.12 (금), 5.17(수), 5.19(금), 5.26 (금), 5.31(수)

※ 신청기간 : 4.16 (일) ~ 수강시작 D-5

나. 사이버교육 : 5.1 (월) ~ 5.31 (수)

※ 신청기간 : 4.16 (일) ~ 4.30 (일)

다. 교육생 선정 및 통보 : 수강생 전자우편 및 SMS로 통보

< 5월 집합·사이버(제 3기) 교육 개설과목 >

1. 로그인 후 수강신청 → 집합교육 or 사이버교육
2. 수강을 원하시는 '과목마다' 개별 수강 신청가능 (과목별 수료증 발급 → 과목별 교육 시간 확인)

▶ 자세한 사항은 수강신청 페이지 및 공지사항에서 확인 ▶

※ 문의 : financeedu@kmac.co.kr / 02-3786-0353, 0687

오늘 하루 이 창을 열지 않음

[재정교육 체계 바로가기](#)



공개교육 >



수강신청 없이
진행하는 학습과정

사이버교육 >



온라인에서
진행하는 학습과정

결산교육 >



오프라인에서
진행하는 학습과정

집합교육 >



오프라인에서
진행하는 학습과정

공지사항

2023년 기획재정부 5월 제 3기 사이버교육, 집합교...

+ 더보기

2023-04-11

자료실

「월간 재정동향」 2023년 3월호 발간...

+ 더보기

2023-03-22

2021.07.30. ~ 2025.12.31. 데이원컴퍼니 온라인콘텐츠 개발

패스트캠퍼스 10주년 기념 역조공 이벤트

 **Fast campus**

🔍 찾고 싶은 강의 주제를 입력해주세요.

로그인 고객센터

[기업교육](#) 

≡ 카테고리

역조공 워크 1+2

네오아카데미

플러스엑스

신규강의

더 레드

프론트엔드 부트캠프

국비지원

미디어

이벤트

지금 이 강의 구매하면 누구나
강의 2개 더 드립니다!

1+2
역조공 워크

초격차 패키지

한 번에 끝내는 경매/공매 Master

강의 정보 한 눈에 보기

지금 구매하면 누리는 강의 특전

지금 이 강의 결제하고

 지금 이 강의 결제하고 1+2 역조공 받아보세요! (~10/9)

수강권 선택하기에서 [1+2 : 10월 27일 쿠폰 자동발급] 옵션을 선택해주세요.

마감까지 **1일 16시간 7분** 남음

수강 신청하기

Windows 정품 인증
[설정]으로 이동하여 Windows

CURRICULUM

마스터 VOD :
물건별&난이도
별 투자액션사례

11. 공매의 기초이론

CURRICULUM

마스터 VOD :
물건별&난이도
별 투자액션사례

12. 공매실전사례

CH01. 구매의 개념

01. 공매와 경매의 의의
02. 강제징수(채납처분) 공매와 강제집행 경매의 차이점

CH02. 온비드소개

01. 온비드란?
02. 온비드 제공 서비스
03. 온비드 공매재산의 종류
04. 온비드 입찰참가 방법
05. 온비드 물건 검색 방법

CH03. 압류재산 공매

01. 강제징수의 의의
02. 강제징수의 절차
03. 압류재산의 매각(= 공매)
04. 매각절차
05. 압류재산 공매의 장단점

CH01. 압류재산 공매물건 권리분석 비법

01. 권리분석의 개념
02. 경매의 권리분석과 차이점
03. 매각으로 소멸되는 권리와 인수권리
04. 부동산등기법의이해
05. 배분순위 및 방법

CH02. "권리분석식 실전 사례 (PPT 87~)"

1. 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배부요구를 하지 않은 경우
2. 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배부요구를 한 경우

CH03. 압류재산 공매

01. 강제징수의 의의
02. 강제징수의 절차
03. 압류재산의 매각(= 공매)
04. 매각절차
05. 압류재산 공매의 장단점

부자 꿈의 설계도가 되어줄,

공매투자,

지금 기회다!!

공매는 인생의 기회다!

300만원만 있어도 공매투자를?

소액으로 건물주 되기

재테크 성공을 위한 실전 조언

공매 시작하기

“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

“인천시 지방세 체납처분 공매교육”

2018년 10월 2일

인천일보, 일간투데이



[사진설명] 인천광역시 중회의실

“전북지역 세무서와 KAMCO가 함께하는 합동세미나 세미나”

2019년 8월 21일

전북도민일보

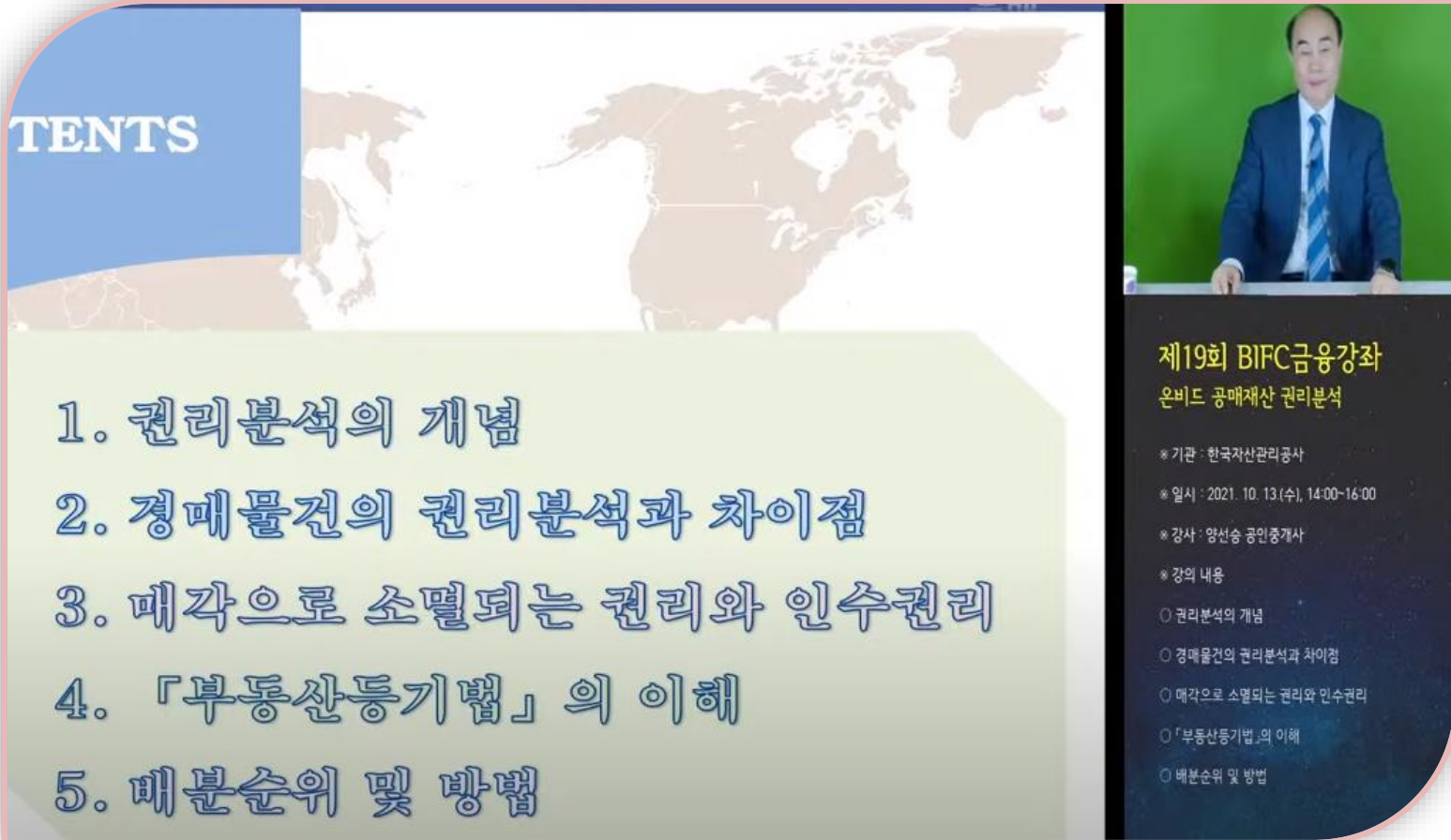


[사진설명]전주세무서 4층 대회의실

“ 부산 국제금융진흥원 금융강좌(KAMCO)”

2021년 10월 13일, 2022년 10월 12일

YouTube 및 집합교육 “온비드 공매재산 권리분석”



TENTS

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

제19회 BIFC금융강좌
온비드 공매재산 권리분석

※ 기관 : 한국자산관리공사

※ 일시 : 2021. 10. 13(수), 14:00~16:00

※ 강사 : 양선승 공인중개사

※ 강의 내용

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

[사진설명] 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 매수신청가격 이외에 추가로 부담하여야 하는 금액이 있는지를 분석하는 과정을 말한다.

나. 온비드 公賣 前 권리분석

1) 압류 해제 요건(「국세징수법」 제57조 이하 “法”이라 함)

다음에 해당하는 경우 압류를 즉시 해제하여야 한다.

총 재산의 추산(推算)금액이 강제징수비(압류에 관계되는 국세에 우선하는 ① 전세권, 질권 또는 저당권, ② 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권, ③ 가등기 담보권에 따른 채권 금액이 있는 경우 이를 포함한다)를 징수하면 남을 여지가 없어 강제징수를 종료할 필요가 있는 경우. 다만, 교부청구 또는 참가압류가 있는 경우로서 교부청구 또는 참가압류와 관계된 채납액을 기준으로 할 경우 남을 여지가 있는 경우는 제외한다.

2) 국세에 우선하는 제한물권 등의 인수 등(法 제78조)

관할 세무서장은 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.

다. 권리분석의 필요성

- 1) 압류재산 공매에서 **최고가 매수신청인(=낙찰자)**으로 결정되면 매수대금을 납부기한(매수대금의 납부촉구 기한 10일 포함)까지 납부하여야 하는데, 이때 매수인이 매수대금을 완납하면 공매재산을 취득하게 되고 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 권리나 금액을 제대로 파악하지 못했다면 공매를 통해 낮은 가격으로 매수를 하려던 계획은 빗나가고 손해를 입을 수도 있기 때문에 입찰서를 제출하기 前에 권리분석을 통해 매각으로 소멸하는 권리와 인수하는 권리를 확인할 필요가 있다.

라. 권리확인 방법

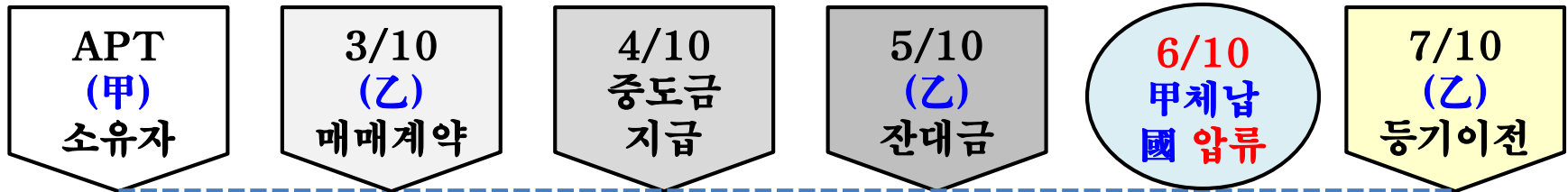
1) 등기사항증명서(전부 또는 일부) 상의 권리

등기사항전부증명서의 발급 또는 등기기록을 열람하여 매각으로 소멸되는 권리 인지 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 임장활동을 통해 확인해야 한다.

<부동산물권변동의 이해>



※ 「민법」 제186조(부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 **법률행위**로 인한 물권의 득실변경은 **등기**하여야 그 효력이 생긴다.

▷ 대법원 1991.2.26. 90누5375 판결[부동산압류처분취소]
 납세자의 소유로 등기된 재산을 압류한 경우 그 이전부터 실제로 소유하였던 자가 **압류등기 후 소유권이전등기**를 하였다 해도 과세관청에 소유권을 압류등기 이전으로 소급해서 행사할 수 없다.



※ 「민법」 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) **상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정**에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

제91조(매수대금 납부의 효과) ① 매수인은 매수대금을 완납한 때에 공매재산을 취득한다.

77-0...1 【매각재산의 승계취득】 법 제91조 제1항의 “공매재산을 취득한다” 라 함은 매수인이 채납자로부터 매각재산을 승계적으로 취득함을 말한다.

매각결정 후 매수대금 미납으로 매각결정 취소된 사례

물건상세

f t e 인쇄

물건정보

입찰이력

해당공고 보기

해당공고물건 보기

물관리번호 : 2022-11577-002

클릭

물관상태 : 낙찰 | 공고일자 : 2023-08-08 | 조회수 : 2317

[주거용건물 / 아파트]

경기도 수원시 영통구 매탄동 1277 주공그린빌 제307동 제14층 제1404호

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



사진

360°

동영상

지도

지적도

위치도

감정평가서

[입찰유형]

- ☐ 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	아파트
면적	대 49.29m ² , 건물 84.45m ²
감정평가금액	481,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/차수)	2023-09-18 10:00 ~ 2023-09-20 17:00 (028/001)

유찰횟수	1 회
배분요구증기	2023-03-20
최초공고일자	2023-02-15
공매대행의뢰기관	동화성세무서
집행기관	한국자산관리공사
담당자정보	경기지역본부 / 조세정리1팀 / 1588-5321

최저입찰가(예정금액)

432,900,000원



개찰결과
낙찰



누적상태

유찰 1회 / 취소 7회



낙찰가/낙찰가율
(최저입찰가대비)

451,660,000원
104.33%

입찰이력정보

10줄씩 보기

정렬

회사/차수	입찰번호	처분방식	개찰일시	최저입찰가	입찰결과	낙찰가/ 낙찰율	상세입찰결과
028/001	0018	매각	2023-09-21 11:00	432,900,000원	낙찰	451,660,000원 104.33%	상세이동
027/001	0094	매각	2023-09-07 11:00	336,700,000원	취소	-	상세이동
026/001	0094	매각	2023-08-24 11:00	384,800,000원	취소	-	상세이동
025/001	0094	매각	2023-08-10 11:00	432,900,000원	취소	-	상세이동
021/001	0103	매각	2023-06-15 11:00	240,500,000원	취소	-	상세이동
020/001	0103	매각	2023-06-01 11:00	288,600,000원	취소	-	상세이동
019/001	0103	매각	2023-05-18 11:00	336,700,000원	취소	-	상세이동
018/001	0103	매각	2023-05-04 11:00	384,800,000원	취소	-	상세이동
017/001	0103	매각	2023-04-20 11:00	432,900,000원	낙찰	440,000,000원 101.64%	상세이동
016/001	0103	매각	2023-04-06 11:00	481,000,000원	유찰	-	상세이동

[총 10건]

1

클릭

상세입찰결과

■ 상세입찰결과

물건관리번호	2022-11577-002		
재산구분	압류재산(캠코)	담당부점	경기지역본부
물건명	경기도 수원시 매탄동 ****		
공고번호	202302-05364-00	회차 / 차수	017 / 001
처분방식	매각	입찰방식/경쟁방식	최고가방식 / 일반경쟁
입찰기간	2023-04-17 10:00 ~ 2023-04-19 17:00	총액/단가	총액
개찰시작일시	2023-04-20 11:01	집행완료일시	2023-04-20 11:09
입찰자수	유효 1명 / 무효 0명(인터넷)		
입찰금액	440,000,000원		
개찰결과	낙찰	낙찰금액	440,000,000원
감정가 (최초 최저입찰가)	481,000,000원	최저입찰가	432,900,000원
낙찰가율 (감정가 대비)	91.48%	낙찰가율 (최저입찰가 대비)	101.64%

■ 대금납부 및 배분기일 정보

대금납부기한	2023-06-01	납부여부	미납
납부촉구(최고)기한	2023-06-12	배분기일	매각취소결정

2. 경매의 권리분석과 차이점

가. 근거법률과 집행기관 및 장소가 다르다.

「민사집행법」에 의한 **경매**는 지방법원에서 이루어지지만 「국세징수법」(「지방세징수법」 포함)에 의한 **공매**는 한국자산관리공사(=온비드) 또는 지방국세청, 세무서, 세관 또는 공매재산이 있는 특별자치시·특별자치도·시·군·자치구에서 한다(「지방세징수법」: 관할 또는 공매재산이 있는 지방자치단체의 청사).

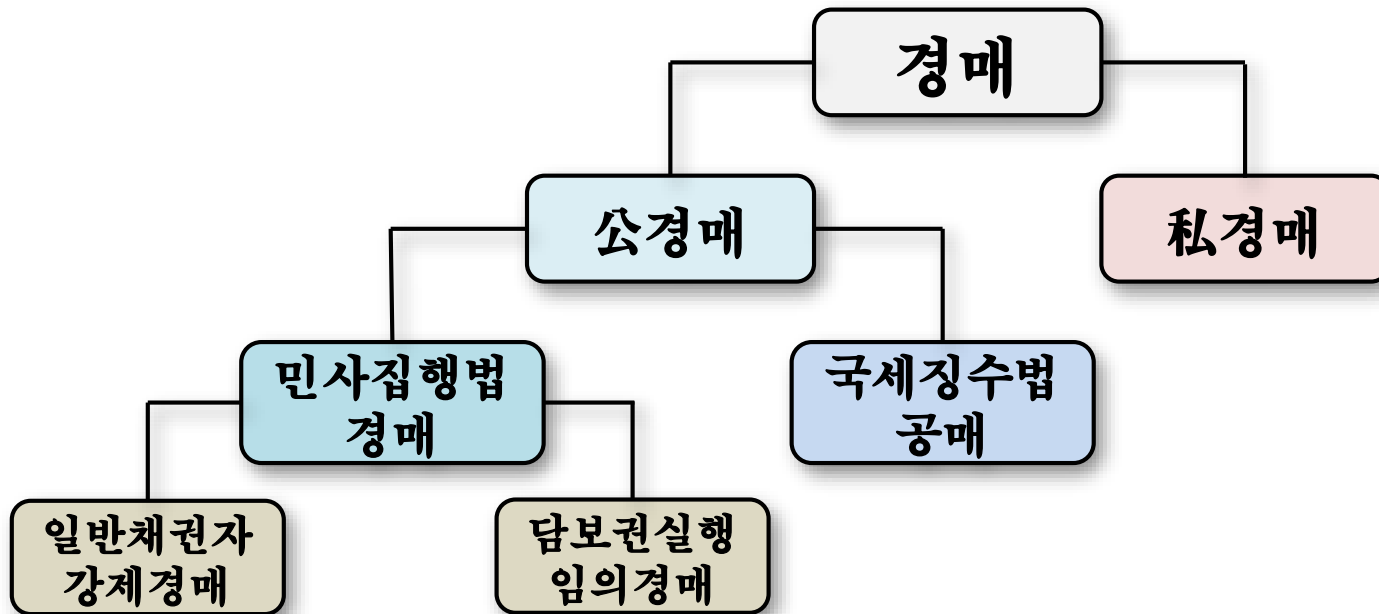
나. 공매는 공매공고 당시 채권자가 확정되어 있지 않다.

- 1) 경매는 매각기일과 매각결정 기일을 지정하기 前에 미리 **배당요구의 종기결정 및 공고**를 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 **공매 前**에 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 정보통신망(전자자산처분시스템=온비드)을 이용하여 게시함으로써 입찰에 참가하려는 자가 열람할 수 있게 한다.

공·경매의 구분

▷ 사경매(私競賣)와 공경매(公競賣)

- 경매를 집행하는 **주체**에 따라 사경매와 공경매로 나눌 수 있다.
- **私競賣**는 **개인**이 주체가 되어 경매를 실시하는 반면, **公경매**는 **국가기관**이 주체가 되어 실시하는 경매로, **公競賣**에는 법원이 집행주체가 되는 법원 **競賣**와 한국자산관리공사 등의 공기관이 집행주체가 되는 **公賣**가 있다.



「민사집행법」에 의한 경매와 「국세징수법」에 의한 공매가 경합하는 사례

사건기본내역			
사건번호	2023타경109121 [전자]	사건명	부동산임의경매
접수일자	2023.07.11	개시결정일자	2023.07.21
담당계	경매8계 전화: 02-910-3678 (경매절차 관련 문의) 집행관사무소 전화: 02-972-2605 (입찰 관련 문의) (민사집행법 제90조, 제268조 및 부동산등에 대한 경매절차 처리지침 제53조제1항에 따라, 경매절차의 이해관계인이 아닌 일반인에게는 법원경매정보 홈페이지에 기재된 내용 외에는 정보의 제공이 제한될 수 있습니다.)		
청구금액	570,566,200원	사건항고/정지여부	
종국결과	미종국	종국일자	
관심사건등록			

배당요구종기내역		
목록번호	소재지	배당요구종기일
1	서울특별시 강북구 삼각산로 143-1, 13동 12층 1205호 (수유동, 수유역산아파트)	2023.10.04

물건관리번호: 2023-09121-001		물건상태: 입찰준비중 공고일자: 2023-08-23 조회수: 97	
[주거용건물 / 아파트] 서울특별시 강북구 수유동 205 외 1필지 수유역산아파트 제13동 제12층 제1205호			
일반공고 매각 인터넷 압류재산(캠코) 일반경정 최고가방식 총액			
		처분방식 / 자산구분: 매각 / 압류재산(캠코) 용도: 아파트 면적: 대 56.44㎡, 건물 122.58㎡ 감정평가금액: 760,000,000원 입찰방식: 일반경정(최고가방식) / 총액 입찰기간 (회차/자수): 2023-10-10 10:00 ~ 2023-10-11 17:00 (029/001) 유찰횟수: 0 회	
사진 360° 동영상 지도		배분요구종기 배분요구종기	
지적도 위지도 감정평가서		배분요구종기: 2023-09-25 최초공고일자: 2023-08-23	

경매개시결정과 최초공매공고, 배당요구의 종기와 배분요구의 종기

경매 사건번호	경매개시결정	배당요구의 종기	매각기일
2023타경109121	2023.07.21.	2023.10.04.	미정
공매 물건관리번호	최초공고일자	배분요구의 종기	최초 입찰기일
2023-09121-001	2023.08.23.	2023.09.25.	2023-10-10 10:00 ~ 2023-10-11 17:00

- 「민사집행법」 제84조(배당요구의 종기결정 및 공고) ①경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때(그 경매 개시결정 전에 다른 경매개시결정이 있는 경우를 제외한다)에는 집행법원은 절차에 필요한 기간을 고려하여 배당요구를 할 수 있는 종기(終期)를 첫 매각기일 이전으로 정한다.
- 「국세징수법」 제72조(공매공고) ④ 제1항제7호에 따른 배분요구의 종기는 절차 진행에 필요한 기간을 고려하여 정하되, 최초의 입찰서 제출 시작일 이전으로 하여야 한다.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)

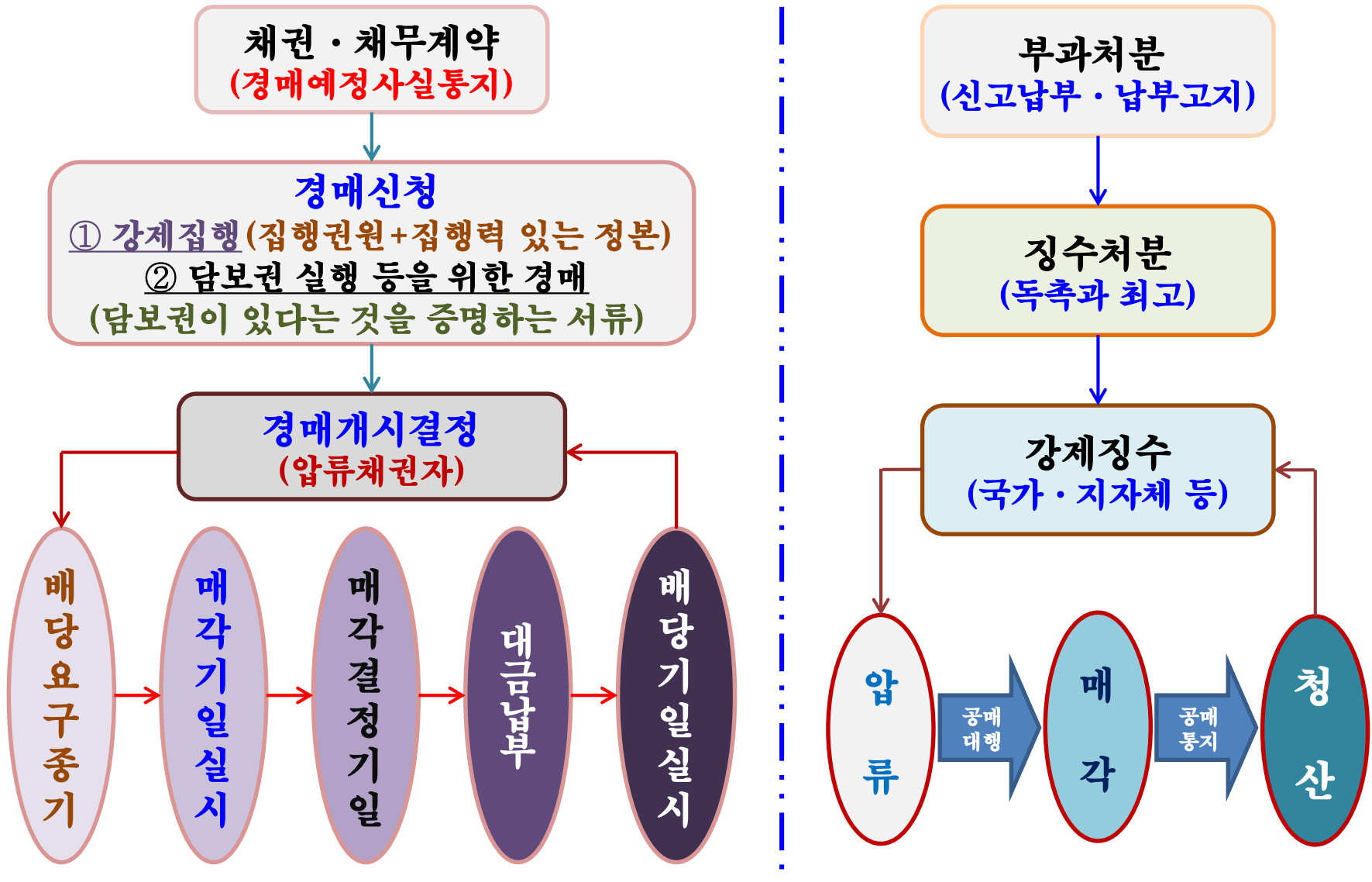
고유번호 1160-1996-177990

[집합건물] 서울특별시 강북구 수유동 205외 1필지 수유벽산아파트 제13동 제12층 제1205호

[표 제 부] (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
4	2013년10월16일	서울특별시 강북구 수유동 205, 205-8 수유벽산아파트 제13동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 삼각산로 143-1	철근콘크리트지 스타브 15층아파트 1층 1161.68㎡ 2층 1115.92㎡ (9층까지) 10층 1041.79㎡ (11층까지) 12층 516.17㎡ (14층까지) 15층 442.04㎡ 지층 536.32㎡	지번변경	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
3	1. 서울특별시 강북구 수유동 205 2. 서울특별시 강북구 수유동 205-8		대 대	67043㎡ 2.8㎡	2009년3월13일 1토지 분필 2013년10월16일
[표 제 부] (전유부분의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	1994년4월25일	제12층 제1205호	철근콘크리트조 122.58㎡	도면편철장 제3책11장	
(대지권의 표시)					
표시번호	대지권 종류		대지권비율		등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		67045.8분의 56.44		1993년11월17일 대지권 1994년4월25일 등기
2	2 소유권대지권		67045.8분의 56.44		1993년11월17일 대지권 2013년10월16일 등기

[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	소유권이전	2022년4월28일 제62803호	2022년4월28일 증여	소유자 오** 71****-***** 서울 강북구 한천로 1*** (변동)
11	압류	2023년6월2일 제79301호	2023년6월2일 압류(채납징세과-티 26264)	권리자 국 처분청 도봉세무서
11-1	공매공고	2023년8월24일 제125450호	2023년8월23일 공매공고 (2013-09121-001)	
12	가압류	2023년6월16일 제86784호	2023년6월16일 서울중 양지방법원의 가압류결정 (2023카단817430)	청구금액 금10,410,832원 채권자 농협은행주식회사 110111-***** 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)
13	가압류	2023년7월6일 제98821호	2023년7월6일 서울서부 지방법원의 가압류결정 (2023카단52030)	청구금액 금19,012,916원 채권자 서울신용보증재단 114671-***** 서울특별시 마포구 마포대로 163(공덕동)
14	임의경매개시 결정	2023년7월21일 제107940호	2023년7월21일 서울북부지방법원의 임의경매개시결정 (2023타경109121)	채권자 주식회사 ㅇㅇ 110111-***** 서울 중구 소공로 1**, *층(소공동, **빌딩)
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
16	근저당권 설정	2022년7월26일 제109327호	2022년7월26일 설정계약	채권최고액 금715,000,000원 채무자 오** 서울 강북구 한천로 1*** (변동) 근저당권자 주식회사 ㅇㅇ 110111-***** 서울 중구 소공로 1**, *층 (소공동, *****빌딩)

법원 경매절차와 캠코 공매절차의 비교



〈경매와 공매의 용어 및 절차 비교〉

「민사집행법」	「국세징수법」	「지방세징수법」
제80조(강제경매)	제66조(공매)	제71조(공매)
임의경매 제264조(담보권 실행 등을 위한 경매)	납세담보 제22조(담보에 의한 납부와 징수)	「지방세기본법」 납세담보 제69조(담보에 의한 납부와 징수)
제80조(강제경매신청서)	제103조(공매등의 대행)	제103조의2(공매등의 대행)
제83조(경매개시결정 등)	제74조 (공매공고에 대한 등기 또는 등록의 촉탁)	제79조 (공매공고에 대한 등기 또는 등록의 촉탁)
제84조(배당요구의 종기결정 및 공고) 첫 매각기일 이전	제72조제4항(배분요구의 종기) 최초의 입찰서 제출 시작일 이전	제78조제5항(배분요구의 종기) 최초의 입찰기일 이전
제85조(현황조사)	제69조(공매재산에 대한 현황조사)	제73조(공매재산에 대한 현황조사)
제88조(배당요구) 민사집행규칙 제48조(배당요구의 방식)	제76조(배분요구 등) 채권신고 및 배분요구서 제출	제81조(배분요구 등) 채권신고 및 배분요구서 제출
제97조 (부동산의 평가와 최저매각가격의 결정)	제68조 (공매예정가격의 결정)	제74조 (매각예정가격의 결정)
제104조(매각기일 지정 및 통지)	제75조(공매통지)	제80조(공매통지)
제105조(매각물건명세서 등)	제77조(공매재산명세서의 작성 및 비치 등)	제82조(공매재산명세서의 작성 및 비치 등)
제91조 (인수주의와 잉여주의의 선택 등)	제78조, 제92조 (국세에 우선하는 제한물권 등의 인수 등)	없음
제104조(매각결정기일의 지정) 매각기일부터 1주 이내	제72조제5항(매각결정기일) 개찰일부터 7일 이내 (토요일, 일요일, 공휴일, 대체공휴일 제외)	제78조제6항(매각결정기일) 개찰일부터 7일 이내 (토요일, 일요일, 공휴일, 대체공휴일 제외)
제112조(매각기일의 진행) 제115조(매각기일의 종결) 최고가 매수신고인	제82조(입찰서 제출과 개찰) 최고가 매수신청인	제88조(입찰과 개찰) 낙찰자 또는 경락자

「민사집행법」	「국세징수법」	「지방세징수법」
제113조(매수신청의 보증) 최저매각가격의 10분의 1	제71조(공매보증) 공매예정가격의 100분의 10 이상	제76조(공매보증금) 매각예정가격의 100분의 10 이상
제114조(차순위매수신고) 매각기일을 마칠때까지	제83조(차순위 매수신청) 매각결정기일 전까지 ⇒ 3일 이내	제90조(차순위 매수신고) 매각결정 기일 전까지 ⇒ 3일 이내
제140조(공유자의 우선매수권) 매각기일까지	제79조(공유자 · 배우자의 우선매수권) 매각결정 기일 전까지	제89조(공유자 · 배우자의 우선매수권) 매각결정 기일 전까지
제120조(매각결정기일에서의 진술) 제121조(매각허가에 대한 이의신청사유)	없음	없음
제123조(매각의 불허)	제86조(매각결정의 취소) 습 제60조(매각불허의 통지)	제95조(매각결정의 취소) 습 제85조(매각결정 여부 의 통지)
제126조(매각허가여부의 결정신고) 제128조(매각허가결정) 최고가 매수신고인 ⇒ 매수인	제84조(매각결정 및 대금납부기한 등) 최고가 매수신청인 ⇒ 매수인	제92조 (매각결정 및 매수대금의 납부기한 등) 낙찰자 ⇒ 매수인
제138조제3항(재매각절차 취소) 매수인이 재매각기일의 3일 이전까지 (대금 + 지연이자 + 절차비용)	제85조(매수대금 납부의 촉구) 납부 촉구일부터 10일 이내	제93조(매수대금의 납부최고) 최고일부터 10일 이내
제142조(대금의 지급)	제91조(매수대금 납부의 효과) 매수대금을 완납한 때 ⇒ 공매재산 취득	제94조(매수대금 납부의 효과) 매수대금을 납부한 때 ⇒ 매각재산을 취득
제135조(소유권의 취득시기)		
제136조(부동산의 인도명령 등)	없음	없음
제125조 (매각을 허가하지 아니할 경우의 새 매각기일) 제138조(재매각)	제87조(재공매)	제91조(재공매)
제144조(매각대금 지급 뒤의 조치)	제93조(매각재산의 권리이전 절차)	제96조(매각재산의 권리이전 절차)

압류재산 물건상세 정보와 공매공고문

물건상세



물건정보

입찰이력

해당공고 보기

해당공고물건 보기

물관리번호 : 2019-03320-001

물관상태 : 인터넷입찰진행중 | 공고일자 : 2023-08-09 | 조회수 : 601

[주거용건물 / 아파트]

서울특별시 노원구 공릉동 743 공릉동 한보에센시티아파트 제103동 제8층 제808호

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



사진

360°

동영상

지도

지적도

위치도

감정평가서

[입찰유형]

- | | |
|--|--|
| ☐ 전자보증서가 | ☒ 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	아파트
면적	대 25.88㎡, 건물 59.4㎡
감정평가금액	542,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/자수)	2023-10-10 10:00 ~ 2023-10-11 17:00 (029/001)
유찰횟수	2 회
배분요구증기	2020-10-19
최초공고일자	2020-09-02
공매대행의뢰기관	구리세무서
집행기관	한국자산관리공사
담당자정보	서울동부지역본부 / 조세정리2팀 / 1588-5321

최저입찰가(예정금액)

487,800,000원

(서울**지역본부)2023년 제036차 압류재산 공매공고 사례

12. 공유자 · 배우자 등의 우선매수 신청

가. 공매재산이 **공유물의 지분인 경우** 공유자가 매각결정기일 전까지 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 공매재산을 우선매수하겠다는 신청을 한 때에는 **공유자에게 매각결정** 합니다.

① 최고가 매수신청인이 있는 경우: 최고가 매수신청가격

② 최고가 매수신청인이 없는 경우: 공매예정가격

나. 공매재산이 「국세징수법」 제48조제4항 및 「지방세징수법」 제48조제2항에 따라 **압류한 부부공유의 동산(등기 또는 등록된 재산은 제외) 또는 유가증권인 경우** 채납자의 배우자가 위 “가” 항을 준용하여 공매재산을 우선매수하겠다는 신청을 한 때에는 채납자의 배우자에게 매각결정 합니다.

다. 공매재산이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 **전세사기피해주택인 경우** 전세사기피해자가 매각결정기일 전까지 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 공매재산을 매수하겠다는 신청을 한 때에는 전세사기피해자에게 매각결정을 합니다.

① 최고가 매수신청인이 있는 경우: 최고가 매수신청가격

② 최고가 매수신청인이 없는 경우: 공매예정가격

라. 공매재산이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해주택인 경우 전세사기피해자는 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있고, 공공주택사업자는 “다”항의 우선매수할 수 있는 권리를 양도받은 것으로 간주합니다.

마. 위 “가”, “나”, “다”, “라” 항의 우선매수 신청이 있는 경우 최고가 매수신청인은 매각결정기일 전까지 최고가 매수신청인의 지위를 유지할지 여부를 신청하여야 하며, 신청 이후에는 이를 철회할 수 없습니다.

바. 최고가 매수신청인이 매각결정기일 전까지 위 ‘다’ 항의 신청이 없고 공매보증을 반환받지 아니한 때에는 최고가 매수신청인의 지위를 유지한 것으로 봅니다.

사. 공유자 또는 채납자의 배우자 등이 매수대금을 납부하지 아니한 경우 최고가 매수신청인에게 다시 매각결정 할 수 있습니다.

15. 주의사항

- 나. 공매재산에 있어 물건의 특성상 매각에 의하여 소멸되지 아니하는 부동산의 권리와 공부 및 지적부상 표시의 상이, 행정상의 규제 또는 수량 등의 상이에 대하여 입찰서 제출 전에 매수신청인 책임 하에 공부의 열람, 현지답사 등을 통해 공매재산을 사전 확인하시기 바랍니다.
- 다. 공매재산 중 농지에 대해서는 「農地法」 제8조에 따라 농지취득자격증명을 발급받을 수 있는 개인과 농업법인만이 소유권 이전등기를 받을 수 있으며, 매각결정기일 전에 매수자격 취득사실을 증명하는 서류를 제출하는 경우 매각결정을 하고, 매각결정기일 전까지 해당 서류를 미제출한 경우의 매각결정은 불허하며, 공매보증은 매수신청인에게 반환됩니다. 다만, 농지위원회 심의대상인 경우에는 매각결정기일 이후에 농지취득자격증명을 발급받지 못하여 소유권이전등기를 할 수 없더라도 매각결정은 취소되지 않으므로 매수신청인 책임하에 사전조사 후 입찰에 참가하시기 바랍니다. 또한, 제6조에 따라 2021년 8월 17일 이후 주말, 체험영농 목적의 **농업진흥지역 농지** 취득이 제한되고, 「시행규칙」 제7조제2항제1호제마목에 따라 농지를 공유로 취득하려는 경우 구분소유 약정서 및 도면이 필요합니다.

□ 회차별 입찰 정보 [물건관리번호 : 2019-03320-001]

회차/ 차수	대금납부/ 납부기한	입찰기간	개찰일시	개찰장소	매각결정일시	최저입찰가(원)
028/ 001	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-09-18 10:00~ 2023-09-20 17:00	2023-09-21 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-10-05 18:00	542,000,000
029/ 001	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-10-10 10:00~ 2023-10-11 17:00	2023-10-12 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-10-23 18:00	487,800,000
030/ 001	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-10-23 10:00~ 2023-10-25 17:00	2023-10-26 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-11-06 18:00	433,600,000
031/ 001	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-11-06 10:00~ 2023-11-08 17:00	2023-11-09 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-11-20 18:00	379,400,000
032/ 001	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-11-20 10:00~ 2023-11-22 17:00	2023-11-23 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-12-04 18:00	325,200,000
033/ 001	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-12-04 10:00~ 2023-12-06 17:00	2023-12-07 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-12-18 18:00	271,000,000

다. 압류재산은 국세등의 우선 징수 규정에 의해 배분방법이 복잡하다.

- 1) 경매 배당의 경우 일반적으로 사인간의 채권·채무관계로 물권과 채권을 구분하여 **채권자 평등주의**에 의해 배당함으로 인해 비교적 단순하다.
- 2) 그러나, 공매 배분은 국세·관세·지방세(이하 “국세등”이라 함)의 우선과 보험료등의 징수 순위를 각각의 법률에서 **따로 규정**하고 있어 복잡하다.
 - 가) 국세 및 강제징수비와 지방자치단체의 징수금은 **다른 공과금이나 그 밖의 채권**에 우선하여 징수한다.
 - 나) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공과금과 그 밖의 채권에 대해서는 우선 징수하지 아니한다.
 - ① 체납처분을 하는 공과금의 체납처분비 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 **당해세**는 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, 국세등과는 압류일자 당시가 아닌 **현재 임대차보호법**을 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, 단서조항에서 담보채권과는 납부기한(=납부고지일)과 비교하여 우선순위를 정하도록 규정하고 있어 보험료등과과 담보채권의 우선순위는 납부기한등과 비교한다.

라) 위와 같이 담보채권과 우선순위를 비교하는 조항과 조세채권 다음순위로 징수하는 규정 등으로 인해 **배분순위가 충돌**하는 경우가 많이 발생한다.

라. 담보채권과 우선순위를 비교할 때, 등기부상 **압류일자**가 아닌 **법정기일** 또는 **납부기한 및 납부고지일**을 기준으로 비교한다.

1) **“법정기일”**이라 함은 **국세·지방세채권과 저당권 등에 의하여 담보된 채권간의 우선 여부를 결정하는 기준일**을 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 *(2022.12.31.)	30일 이내 (2023.01.30.)	國 稅: 10일 이내 / 20일 이내 (2023.02.28.)	등기부 접수일자 *(2023.03.02.)
※ 자산을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월				
납부고지 (재산세)	발송일 (납기개시 5일 前) *(2022.09.10.)	(2022.09.16 ~ 9.30.)	地方稅: 50일 이내 / 20일 이내 (2022.12.09.)	
납부기한 (보험료등의 납입 고지)		그 다음달 10일 *(2023.02.10.)	10일 이상 15일 이내 (2023.02.26.)	
납부고지일 (개발부담금의 납부의 고지)		부과일부 6개월 이내 *(2022.07.31)	납부 기한이 지난 후 10일 이내 (2023.02.10.)	
압류가 없는 상태에서 담보권설정등기 및 임대차계약(법정기일 이후 설정은 후순위)				
전세권, 질권, 저당권, 가등기담보권 : 설정 등기일자				
대항요건 과 확정일자를 갖춘 임차권		대항력 (압류일자 기준)	우선변제권 (법정기일 등 비교)	
매각으로 소멸되지 아니하는 전세권		배분요구 시 소멸		
※ 대항요건 : 주택의 인도와 주민등록을 마친 때, 상가건물의 인도와 사업자등록 신청				

- 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 (익월 10일)	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

바. 전세사기 피해 방지를 위한 임차인 보호 조항 등 신설

1) 국세 우선의 원칙 예외 신설 등(「국세기본법」 제35조)

경매·공매 시 해당 재산에 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 법정기일이 임차인의 확정일자보다 늦은 경우 그 배분 예정액에 한하여 주택임차보증금에 먼저 배분할 수 있도록 하고, 임대인 변경 시 종전 임대인에게 각 권리보다 앞서는 국세 체납이 있었던 경우에 한하여만 그 한도금액 내에서 변경된 임대인의 체납국세를 우선 징수하되, 해당 주택에 부과된 종합부동산세에 대해서는 그 한도금액과 상관없이 적용하도록 함.

2) 매각결정기일 개정(「국세징수법」 제72조)

⑤ 제1항제9호에 따른 매각결정기일은 같은 항 제4호에 따른 개찰일부터 7일(토요일, 일요일, 「공휴일에 관한 법률」 제2조의 공휴일 및 같은 법 제3조의 대체공휴일은 제외한다) 이내로 정하여야 한다. <개정 2022. 12. 31.>

3) 임차인의 임차보증금 보호 조항 개정(제109조)

가) 임차인의 임차보증금 보호를 위해 임대차계약을 체결한 임차인으로서 해당 계약의 보증금이 일정 금액을 초과하는 경우 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이도 임대인의 미납국세 등을 열람할 수 있도록 개선함.

나) 임대인이 체납한 국세 등을 임대인의 동의 없이 열람할 수 있는 임차인의 요건을 임차보증금이 1천만원을 초과하는 임대차계약을 체결한 임차인으로 정하고, 그 열람 신청을 할 때에는 임대차계약 체결 사실을 증명할 수 있는 서류를 제출하도록 함.

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 가진 자는 배분을 받으려는 경우 배분요구의 종기까지 배분을 요구하여야 한다.”는 규정에 의해 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권자가 배분요구를 한 전세권의 경우에는 매각으로 소멸한다.

라. 근거법률

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

- 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 제2항 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.

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

「지방세징수법 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(「민사집행법」 제91조)

- ① 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.
- ② 매각부동산 위의 **모든 저당권**은 매각으로 소멸된다.
- ③ 지상권 · 지역권 · 전세권 및 등기된 임차권은 **저당권 · 압류채권 · 가압류채권**에 대항할 수 없는 경우에는 **매각으로 소멸**된다.
- ④ 제3항의 경우 외의 지상권 · 지역권 · 전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수한다. **다만, 그 중 전세권의 경우에는 전세권자가 제88조에 따라 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.**
- ⑤ 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 유치권	(소멸되는 권리 이전에 설정된) 지상권 지역권 전세권 등기된 임차권 등 유치권	대항력 있는 임차권	대항력 있는 임차권	해당 가등기가 담보가등기가 아닌 경우 (소유권이전 청구권가등기)
소멸되는 권리	① 질권·저당권· 가등기담보권 ② 압류채권 ③ 가압류채권 ④ 배분요구의 종기 까지 배분요구한 최선순위 전세권	① 모든 저당권 ② 압류채권 ③ 가압류채권 ④ 배당요구의 종기 까지 배당요구한 최선순위 전세권	임차권	임차권	담보가등기권리 (저당권으로 봄)
인수	유치권	유치권			
민법	☐ 제289조의2(구분지상권) ☐ 제320조(환매권) ☐ 제305, 366조(법정지상권) ☐ 제621조(임대차의 등기)		관습법상		분묘기지권 법정지상권

매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분요구를 하지 않은 사례

물건정보

입찰이력

해당공고 보기

해당공고물건 보기

물건관리번호 : 2021-05016-001

물건상태 : 입찰준비중 | 공고일자 : 2021-08-25 | 조회수 : 36

[주거용건물 / 아파트]

경기도 고양시 일산동구 마두동 796 강촌마을아파트 제712동 제3층 제303호

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



사진

360°

지도

지적도

위치도

감정평가서

[입찰유형]

- | | |
|--|--|
| ☐ 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

아파트

면적

대 81.321㎡, 건물 134.685㎡

감정평가금액

950,000,000원

입찰방식

일반경쟁(최고가방식) / 총액

입찰기간 (회차/차수)

2021-10-18 10:00 ~ 2021-10-20 17:00 (040/001)

유찰횟수

2 회

배분요구종기

2021-07-12

최초공고일자

2021-06-16

공매대행의뢰기관

고양세무서

집행기관

최고가매수신청가격

₩505,050,000

담당자정보

국토부실거래가격

₩1,050,000,000

최저입찰가(예정금액)

475,000,000원

매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분요구를 하지 않은 사례

[표 제 부] [집합건물] 경기도 고양시 일산동구 마두동 796 강촌마을아파트 제712동 제3층 제3**호				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권이전	1993년10월6일 제42301호	1990년11월29일 매매	소유자 김×× 50****-***** 경기도 일산동구 호수로606 비동14**호
4	압류	2018년9월13일 제106620호	2018년9월13일 압류(세무과 일산동구-21100)	권리자 고양시일산동구
5	압류	2018년10월15일 제119167호	2018년10월12일 압류(재산세과-티25106)	권리자 국 처분청 고양세무서
5-1	공매공고	2021년6월21일 제958354호	2021년6월16일 공매공고 (캠코 2021-05016-001)	
6	가압류	2018년12월10일 제146480호	2018년12월10일 인천지방법원 가압류결정(2018카단106228)	청구금액 금500,000,000원 채권자 신용보증기금(인천제기지원단)
7	가압류	2019년1월10일 제3099호	2019년1월10일서울중앙지방법원가 압류결정(2019카단800132)	청구금액 금2,400,000,000원 채권자 신용보증기금(자본시장영업본부)
8	가압류	2019년2월12일 제16253호	2019년2월12일서울중앙지방법원가 압류결정(2019카단802153)	청구금액 금1,211,914,220원 채권자 한국무역보험공사
10	압류	2020년8월10일 제122271호	2020년8월10일 압류(세무2과-8525)	권리자 울주군(울산광역시) 2615
[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	전세권설정	2017년3월8일 제27528호	2017년3월1일 설정계약	전세금 금600,000,000원 범 위 건물의 전부 존속기간 2017년3월1일부터 2019년2월28일까지 전세권자 김광○ 경기 고양시 일산동구 마두동 796
9-1				9번 등기는 건물만에 관한 것임 2017년3월8일 부기

압류재산 공매재산 명세

처 분 청	고양세무서	관 리 번 호	2021-05016-001
공매공고일	2021-08-25	배분요구의 종기	2021-07-12
공매재산의 표시	경기도 고양시 일산동구 마두동 796 강촌마을아파트 제712동 제3층 제303호 대 지분 81.321 m ² , 건물 134.685 m ²		
공매(매각)예정가격/입찰서제출(입찰)기간/개찰일자/매각결정기일			온비드 입찰정보 참조
공 매 보 증 금			공매(매각)예정가격의 100분의 10

■ 공매재산 이용 및 점유현황 [조사일시 : 2021.07.08 /정보출처 : 현황조사서 및 감정평가서]

공매재산의 현황 이용현황(감정평가서)		아파트						
위치 및 부근현황 (감정평가서) 공매재산기타		○ 본건 개요 및 현황 - 본건 경기도 고양시 일산동구 마두동 소재, 현황 아파트로 이용중임 ○ 관공서 열람내역 - 주민센터 : 전입세대주 김○○ 등록됨 ○ 점유관계 현황 - 본건 점유관계조사차 현장 2회 방문하였으나, 폐문부재로 관공서 열람내역으로 대체함 - 정확한 임차내역은 별도 재확인을 요함						
점유관계	성명	계약일자	전입신고일자	확정일자	보증금	차임	임차부분	비고
전입세대주	김○○	미상	2017-02-27	미상	미상	미상	미상	전입세대열람내역에 의함

■ 임차인 배분요구 및 채권신고 현황

임대차 구분	성명	계약일자	전입신고일자	확정일자	보증금	차임	임차 부분	배분요구 일자	채권 신고일자	비고
신고된 내역이 없습니다.										

■ 배분요구 및 채권신고 현황

번호	권리관계	성명	압류/설정 (등기)일자	법정기일 (납부기한)	설정금액(원)	배분요구 채권액(원)	배분요구일
1	전세권	김○○	2017-03-08		600,000,000	0	배분요구 없음
2	압류	일산동구청	2018-09-13	2018-01-24 ~ 2021-07-10	0	9,497,150	2021-06-09
3	압류	울주군청	2020-08-10	2014-12-08 ~ 2019-08-10	0	4,748,380	2021-06-03
4	교부청구	북인천세무서		2019-06-17 ~ 2019-06-17	0	705,229,190	2021-05-28
6	가압류	신용보증기금	2018-12-10		500,000,000	7,520,986,296	2021-07-05
7	가압류	신용보증기금	2019-01-10		2,400,000,000	0	배분요구 없음
8	가압류	한국무역보험공사	2019-02-12		1,211,914,220	0	배분요구 없음
9	가압류	신용보증기금	2019-02-25		5,145,309,780	0	배분요구 없음
10	위임기관	고양세무서	2018-10-15	2018-01-24 ~ 2018-09-10	0	68,055,060	2021-04-26

* 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

배분요구의 종기까지 배분요구를 하지 않은 최선순위 전세권은 매각으로 소멸되지 않고 매수인이 인수부담하는 조건임.

■ 매각에 따라 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요 : 해당사항 없음

■ 기타 유의사항

배분요구의 종기까지 배분요구를 하지 않은 최선순위 전세권은 매각으로 소멸되지 않고 매수인이 인수부담하는 조건임.

2021. 10. 08.

한국자산관리공사 **지역본부

권리분석 실전사례

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

- ① 2017. 03. 08. 전세권 설정 (김○○)
- ② 2018. 09. 13. 압류(일산동구청 세무과)
- ③ 2018. 10. 15. 압류(고양세무서)
- ③-1 2021. 08. 25. 공매공고(한국자산관리공사)
- ④ 2018. 12. 10. 가압류(신용보증기금 인천재기지원단)
- ⑤ 2019. 01. 10. 가압류(신용보증기금 자본시장영업본부)
- ⑥ 2019. 02. 12. 가압류(한국무역보험공사)
- ⑦ 2019. 02. 25. 가압류(신용보증기금 인천재기지원단)
- ⑧ 2018. 09. 13. 압류(울주군청 세무2과)

2. 압류채산공매채산명세에서 배분요구의 종기와 전세권의 배분요구 여부 확인

- ①번 전세권 배분요구 없음

3. 잔대금 납부시 최선순위 전세권 말소여부 확인

- ①번 2017. 03. 08. 전세권 설정 (김○○) 금 6억 원은 배분요구를 하지 아니하였으므로 이때는 ②번 2018. 09. 13. 압류(일산동구청 세무과)가 말소기준권리가 되어 이후 권리는 모두 소멸하나, ①번 전세권은 매각으로 소멸되지 아니하는 권리로 **매수인이 인수**하여야 함.

매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분을 하지 않은 사례

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성명	법정기일/설정일자 또는 전입·확정일자	배분요구 채권액 (단위 : 천원)	배분할 금액		비고
	압류/설정일자				순위	배분금액 (단위 : 천원)	
1	소유권 이전	김××					
	1993-10-06						
을구 9	전세권설정	김광○	전세금 금600,000,000원	0		배분대상 아님	인수할 금액
	2017-03-08						
4	압류	일산동구청	2018-01-24 ~ 2021-07-10	9,497	2	9,497	당해세 (재산세)
	2018-09-13						
5	압류	고양세무서	2018-01-24 ~ 2018-09-10	68,055	3	68,055	
	2018-10-15						
6,7, 8,9	가압류	신용보증기금 인천제기지원단 외	2018-12-10 ~ 2019-02-12	7,520,986	6	0	
	2018-12-10 外						
10	압류	울주군청	2014-12-08 ~ 2019-08-10	4,748	4	4,748	
	2020-08-10						
-	교부청구	북인천세무서	2019-06-17 ~ 2019-06-17	705,229	5	405,750	
5-1	공매	KAMCO		17,000	1	17,000	채납처분비
	2021-06-21						
합계				8,325,515		505,050	

매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분요구를 한 사례

물건정보	입찰이력	해당공고 보기	해당공고를건 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																											
 사진 지도 지적도 위치도 감정평가서 [입찰유형] ☐ 전자보증서가가능 ☒ 공동입찰가능 ☒ 2회 이상 입찰가능 ☐ 대리입찰가능 ☐ 2인 미만 유찰여부 ☐ 차순위 매수신청가능 ※ 공매재산명세서에는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 입찰정보 탭에서 확인할 수 있습니다.		<table border="1"> <thead> <tr> <th>처분방식 / 자산구분</th> <th>매각 / 압류재산(캠코)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용도</td> <td>오피스텔</td> </tr> <tr> <td>면적</td> <td>대 5.224㎡, 건물 31.375㎡</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> <tr> <td>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> </tbody> </table>		처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)	용도	오피스텔	면적	대 5.224㎡, 건물 31.375㎡	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	배분요구종기	2014-12-08	최초공고일자	2014-10-22	공매대행의뢰기관	등고양세무서	집행기관	한국자산관리공사	담당자정보	조세정리부 / 공매2팀 / 1588-5321
처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)																										
용도	오피스텔																										
면적	대 5.224㎡, 건물 31.375㎡																										
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																										
배분요구종기	2014-12-08																										
최초공고일자	2014-10-22																										
공매대행의뢰기관	등고양세무서																										
집행기관	한국자산관리공사																										
담당자정보	조세정리부 / 공매2팀 / 1588-5321																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>최저입찰가(예정금액)</th> <th>173,700,000 원</th> </tr> </thead> </table>		최저입찰가(예정금액)	173,700,000 원																						
최저입찰가(예정금액)	173,700,000 원																										

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

■ 공고 후 수정내용

공매공고 이후에 배분요구의 종기가 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	5.224㎡	-	지분(총면적 4,035.1㎡)
2	건물 > 건물	31.375㎡	-	-

■ 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 배분요구를 한 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×× 123456-2222222 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 의정부지방법검찰청 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 의정부지방법검찰청)

2. 압류채산공매채산명세에서 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 의정부지방법검찰청)~~
- ④ 매수대금 납부 : 소유권(매수인)

압류재산 공매재산 명세

처 분 청	고양세무서	관 리 번 호	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	
공 매 보 증 금		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	차임	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 청일자)	확정일자	보증금	차임	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 조세정리부

매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분요구를 한 사례

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

명도확인서			
위임기관			
관리번호			
채납자			
배분기일			
매각재산 의 표시			
명 도 확 인 내 용			
임차인			주민(법인)등록번호
명도일자	년	월	일
본인이 귀 사 공매에서 매입한 부동산에 대하여 임차인 이 위와 같이 그 점유 부동산을 본인에게 명도하였음을 확인합니다. 년 월 일 확 인 자 성 명 : (인) 주 소 : 주민(법인)등록번호: 전화번호 : 붙임 : 인감증명(용도 : 부동산명도확인용) 1부 한국자산관리공사 귀중			
주의: 1. 반드시 낙찰자 본인 명의로 확인서를 작성하여야 함. 2. 명도일은 임차인이 이사간 날을 기재하여야 하며, 명도확인 일자는 명도일자와 같은 날이거나 그 이후이어야 합니다. 3. 임차인은 명도확인서를 제출하여야만 배분금을 수령할 수 있으며(명도일자가 경과되지 않은 경우는 배분금을 수령할 수 없음), 배분 기일로부터 30일이 경과하여 배분금을 위임기관에 인계한 경우라도 배분금을 수령하고자 하는 경우는 위 명도확인서를 임대차계약서와 함께 당사에 제출하여야 배분금을 수령할 수 있습니다.			

▷ 「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 말한다.

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 사례

[표 제 부] [건물] 경기도 성남시 수정구 시흥동 ***-*외 2필지 단독주택 3,629.07㎡				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
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 등기명의를 회복 대위자 교보증권주식회사	소유자 주식회사 씨엘×× 서울시 송파구 가락동 ***
5	압류(공매)	2012년7월5일 제25356호	2012년7월5일 압류(법인제1과-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	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
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 사례

[표 제 부] [토지] 경기도 양주시 삼승동 91-** 임야 16,548㎡				
[갑 구] (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
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	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
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 사례

[표 제 부] [집합건물] 경기도 양주시 고암동 580-8외 2필지 골드프라자 제4층 제40*호 건물 59.28㎡				
[갑 구] 소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
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	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
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 사례

등기사항전부증명서(접수번호) 순위					배분계산서 순위		
구분	권리관계	성 명	법정기일(납부기한)/ 설정 또는 확정일자	배분요구 채권액 (단위 : 천원)	배분할 금액		90,007천원
	압류/설정일자				순위	배분금액	비 고
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 2018-08-31	4,306	2	4,306	당해세
	2011-05-19			1,080	4	162	
-	교부청구	국민건강보험공단 양주시사	2008-08-10 2010-03-10	353	4	191	
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)						
합 계				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 국세채납으로 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 규정**이 없으면 **등기 한 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 때**부터 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 체납자가 권리이전의 절차를 밟지 아니한 경우 체납자를 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) 체납처분에 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

일반공고 | 매각 | 인터넷 | 압류재산(캠코) | 일반경정 | 최고가방식 | 총액



사진

지도

지적도

위치도

감정평가서

[입찰유형]

- | | |
|--|--|
| ☐ 전자보증서가능 | ☒ 공동입찰가능 |
| ☒ 2회 이상 입찰가능 | ☒ 대리입찰가능 |
| ☐ 2인 미만 유찰여부 | ☒ 차순위 매수신청가능 |

처분방식 / 자산구분

매각 / 압류재산(캠코)

용도

아파트

면적

대 46.43㎡, 건물 84.36㎡

감정평가금액

278,000,000원

입찰방식

일반경정(최고가방식) / 총액

입찰기간 (회차/차수)

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

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

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	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
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 (말소기준권리)	2012년12월5일 제160235호	2012년12월5일 설정계약	채권최고액 금213,600,000원 채무자 정×× 경기도 고양시 일산서구 현중로 ** 근저당권자 한국주택금융공사

5. 배분순위 및 방법

가. 일반적 배분순위

구분	채권의 종류
1순위	강제징수비 또는 채납처분비
2순위	임금채권(「근로기준법」 제38조 제2항 및 「근로자 퇴직급여보장법」 제12조 제2항) 소액임차보증금(「주택임대차보호법」 제8조, 「상가건물임대차보호법」 제14조)
3순위	해당 재산에 부과된 당해세(*종합부동산세: 직전 보유자의 전세권 등보다 우선)
4순위	5순위 담보채권의 등기설정일자 전에 법정기일이 도래한 조세채권(국세·관세·지방세·임시수입부가세) 또는 납부기한이나 납부 고지일이 도래한 조세채권 다음순위로 징수하는 공과금
5순위	조세채권의 법정기일 및 조세채권 다음순위로 징수하는 공과금의 납부기한 또는 납부 고지 일 전에 설정 등기된 담보채권
6순위	「근로기준법」 제38조 제1항 및 「근로자 퇴직급여보장법」 제12조 제1항 기타 근로관계로 인한 임금채권
7순위	5순위보다 법정기일이 늦은 조세채권
8순위	5순위보다 납부기한 또는 납부고지일이 늦은 조세채권 다음 순위로 징수하는 공과금
9순위	공과금, 가압류채권, 집행력 있는 정본에 의한 채권 등

나. 국세의 우선순위(「국세기본법」 제35조)

① 국세 및 강제징수비는 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다.

<우선징수의 예외>

3. **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.

가. 전세권, 질권 또는 저당권

나. 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권

다. 납세의무자를 등기의무자로 하고 채무불이행을 정지조건으로 하는 대물변제의 예약에 따라 채권 담보의 목적으로 **가등기를 마친 가등기 담보권**

3의2. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(전세권등)가 설정된 재산이 양도, 상속 또는 증여된 후 해당 재산이 국세의 강제징수 또는 경매 절차를 통하여 매각되어 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 해당 재산에 설정된 전세권등에 의하여 담보된 채권 또는 임대차보증금반환채권.

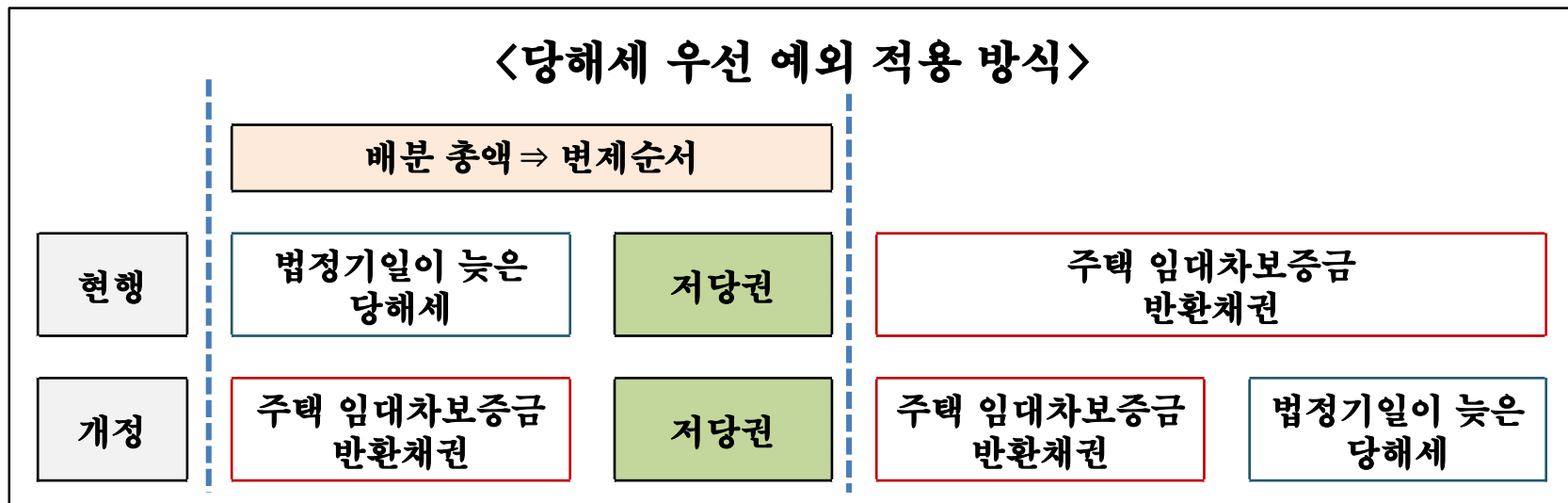
3의3. 전세권 등에 의해 담보된 채권보다 우선하여 징수할 수 있는 국세의 금액 범위 (습 제18조제3항)

1. 직전 보유자가 해당 재산을 보유하기 전에 해당 재산에 설정된 법 제35조제1항제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리가 없는 경우: **직전 보유자 보유기간 중의 전세권등 설정일 중 가장 빠른 날보다 법정기일이 빠른 직전 보유자의 국세 체납액을 모두 더한 금액**

2. 직전 보유자가 해당 재산을 보유하기 전에 해당 재산에 설정된 전세권등이 있는 경우: **0원**

4. 임대차에 관한 보증금 중 일정 금액으로서 「주택임대차보호법」 제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제14조에 따라 임차인이 우선하여 변제받을 수 있는 금액에 관한 채권
5. 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
- ③ 제1항제3호에도 불구하고 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세는 같은 호에 따른 채권 또는 임대차보증금반환채권보다 우선하며, 제1항제3호의2에도 불구하고 해당 재산에 대하여 부과된 **종합부동산세**는 같은 호에 따른 채권 또는 임대차보증금반환채권보다 우선한다.
- ④ 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.
- ⑦ 제3항에도 불구하고 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권에 의하여 담보된 임대차보증금반환채권 또는 같은 법 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권(임대차보증금반환채권등)은 해당 임차권 또는 전세권이 설정된 재산이 국세의 강제징수 또는 경매 절차를 통하여 매각되어 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 그 확정일자 또는 설정일보다 **법정기일이 늦은** 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 우선 징수 순서에 대신하여 변제될 수 있다.

이 경우 대신 변제되는 금액은 우선 징수할 수 있었던 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 징수액에 한정하며, 임대차보증금반환채권등보다 우선 변제되는 저당권 등의 변제액과 제3항에 따라 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세를 우선 징수하는 경우에 배분받을 수 있었던 임대차보증금반환채권등의 변제액에는 영향을 미치지 아니한다.



다. 지방세의 우선징수(「지방세기본법」 제71조)

- ① 지방자치단체의 징수금은 다른 공과금과 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다.
- 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.

「국세기본법」 제35조 국세의 우선 요약표 (* 빨강선: 개정항호, 노랑바탕: 국세우선)

항호구분		내 용	국세에 우선할 수 없는 채권의 종류
① 항 단 서 (直 前 保 有 者)	1호	지방세나 공과금의 체납처분 또는 강제징수 시	지방세나 공과금의 체납처분비 또는 강제징수비
	2호	강제집행·경매 또는 파산 절차에 따른 매각 시	강제집행·경매 또는 파산절차에 든 매각
	4호	임대차에 관한 보증금 중 일정 금액	「주택임대차보호법」 제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제14조에 따라 임차인이 우선하여 변제받을 수 있는 금액에 관한 채권
	③단서	現在 保有者의 해당재산에 부과된 종합부동산세	
	3의2 본문	直前 保有者의 전세권등이 설정된 재산이 양도, 상속 및 증여된 경우	직전 보유자로부터 해당 재산에 설정된 전세권등에 의하여 담보된 채권 또는 임대차보증금반환채권
現在 保 有 者	3의2 단서	直前 保有者가 전세권등의 설정 당시 체납하고 있었던 국세 등을 고려 (직전 보유자가 재산을 취득하기 전 전세권등×)	직전 보유자 보유기간 중의 전세권등 설정일 중 가장 빠른 날보다 법정기일이 빠른 직전 보유자의 국세 체납액을 모두 더한 금액 (※ 한도의 계산 ⇒ 현재 보유자의 체납액에 우선징수)
	①항 단서 5호	임금채권 및 퇴직급여 등	「근로기준법」 제38조 또는 「근로자퇴직급여보장법」 제12조에 따라 국세에 우선하여 변제되는 임금, 퇴직금, 재해보상금, 그 밖에 근로관계로 인한 채권
	③항	해당 재산에 대하여 부과 된 상속세, 증여세 및 종합부동산세	
	⑦항	대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권에 의하여 담보된 임대차보증금반환채권 또는 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권	그 확정일자 또는 설정일보다 법정기일이 늦은 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 우선 징수 순서에 대신하여 변제
	①항 단서 3호	국세의 法定期日 前에 설정된 권리	가. 전세권, 질권 또는 저당권
			나. 주택·상가건물의 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권
			다. 채권 담보의 목적으로 가등기를 마친 가등기 담보권
	①항 본문	국세 및 강제징수비	
		다른 공과금(국세징수법에서 규정하는 강제징수의 예에 따라 징수할 수 있는 채권)이나 그 밖의 채권(전세권등)	

※ 「국세우선원칙」 관련 개정내용 요약

▷ 소유자 변경시 우선순위 규정

1. 원칙: 현 소유자의 국세채납에 대한 국세우선원칙은 종전 소유자와 설정한 권리에 대해서는 적용되지 않음

2. 2가지 예외

① 직전 보유자도 각 권리보다 앞선 국세채납이 있었던 경우: 다음에서 정하는 금액 한도 내에서 현 소유자의 국세채납 우선 징수

□ 현 소유자의 국세우선징수 한도의 금액

1. 직전 보유자가 해당 재산을 보유하기 전에 해당 재산에 설정된 전세권등이 없는 경우: 해당 재산에 설정된 저당권, 임차보증금 등 채권 중 가장 빠른 것의 설정일보다 법정기일이 더 빠른 직전 소유자의 국세 채납액의 합계액

- 권리내용: 직 직전 보유자 ⇒ 직전 보유자 ⇒ 국세채납 ⇒ 전세권등 ⇒ 소유권 이전 ⇒ 국세압류
- 배분순위: (1)직전 보유자 국세 채납액 한도내 현소유자 국세 ⇒ (2)전세권등 ⇒ (3)잔여 국세

2. 직전 보유자가 해당 재산을 보유하기 전에 해당 재산에 설정된 전세권등이 있는 경우: 0

② 현 소유자로 변경된 이후 발생한 당해세인 종부세

- 권리내용: 직전 보유자 ⇒ 저당권 ⇒ 소유권 이전(소유자) ⇒ 국세(압류) ⇒ 종합부동산세
- 배분순위: (1)종합부동산세 ⇒ (2)직전 보유자 저당권 ⇒ (3)국세

▷ “주택임차보증금”에 대한 당해세 우선적용 예외

확정일자보다 법정기일이 늦은 당해세 배분 한도만큼은 주택임차보증금이 우선 변제

- 종전: 법정기일이 늦은 당해세 ⇒ 저당권 ⇒ 주택임차보증금
- 개정: (1)주택임차보증금 ⇒ (2)저당권 ⇒ (3)주택임차보증금 ⇒ ④법정기일 늦은 당해세

* 우선변제만 양보하는 것이며, 임대인의 세금채납액 소멸은 아님

■ [별지 제52호서식]

행정기관명

수신자

(경유)

제 목 교부청구

1. 아래 금액의 교부를 청구합니다(근거: 「국세징수법」 제59조).

2. 민사집행규칙 제82조제2항에 따라 배당액을 입금할 예금계좌를 신고하오니 배당액이 발생하면 위의 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사 건 번 호						
제 납 자	성 명(상 호)			주민등록번호(사업자등록번호)		
	주 소(사업장)					
교부청구 금액						
교부 청구에 관계된 국세 체납액의 내용 (단위: 원)						
세목코드	관리번호	법정기일	연도 · 기분	내국세	농어촌특별세	비고
세 목		납부기한	계	교육세	가산금	
해당 재산의 직전 보유자와 관계된 국세 체납액의 내용 (단위: 원)						
세목코드	관리번호	법정기일	연도 · 기분	내국세	농어촌특별세	비고
세 목		납부기한	계	교육세	가산금	
배 당 액 입 금 의 퇴 계 좌	개 설 은 행			예 · 적 금 명 칭		
	계 좌 번 호					
	사 업 자 번 호			예 금 명 의 인		
「국세기본법」 제35조제3항에 따른 국세의 경우는 비고란에 "해당 세금"이라고 적습니다.						

끝.

발신명의 직인

기안자 직위(직급) 서명

검토자 직위(직급)서명

결재권자 직위 (직급)서명

협조자

시행 처리과-일련번호(시행일자)

접수

처리과명-일련번호(접수일자)

우 주소

전화() 전송()

/ 홈페이지 주소

/ 기안자의 공식전자우편주소

/ 공개구분

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

□ 미납국세 등의 열람(제109조) <개정 2022. 12. 31.> [시행일: 2023. 4. 1.]

- ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 그 자가 납부하지 아니한 다음 각 호의 국세 또는 체납액의 열람을 임차할 건물 소재지의 관할 세무서장에게 신청할 수 있다. 이 경우 열람 신청은 관할 세무서장이 아닌 다른 세무서장에게도 할 수 있으며, 신청을 받은 세무서장은 열람 신청에 따라야 한다.

1. 세법에 따른 과세표준 및 세액의 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세
2. 납부고지서를 발급한 후 지정납부기한이 도래하지 아니한 국세
3. 체납액

- ② 제1항에도 불구하고 임대차계약을 체결한 임차인으로서 해당 계약에 따른 보증금이 1천만원을 초과하는 자는 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이도 제1항에 따른 신청을 할 수 있다. 이 경우 신청을 받은 세무서장은 열람 내역을 지체 없이 임대인에게 통지하여야 한다.

□ 미납국세등의 열람신청(습 제97조)

- ① 법에 따라 미납국세 등의 열람을 신청하려는 자는 미납국세 등 열람신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 세무서장에게 제출해야 한다.

1. 건물 소유자의 동의를 증명할 수 있는 서류
2. 임차하려는 자의 신분을 증명할 수 있는 서류

■ [별지 제95호서식]

미납국세 등 열람신청서

☐ 주택임차
☐ 상가임차

(앞쪽)

접수번호	접수일	처리기간	즉시
임차인 (임차하여 사용하려는 자 포함)	성명(상호) 주소(사업장)	주민등록번호(사업자등록번호) 전화번호	
임대인	성명(상호) 주소(사업장)	주민등록번호(사업자등록번호) 전화번호	

임차 건물 소재지 (건물의종류·명칭 및 동·열·층·호 등 구체적으로 기재)

☐ 임대인의 동의가 필요한 경우	「국세징수법」 제109조제1항에 따라 위 임차인(임차하여 사용하려는 자 포함)에게 본인의 미납국세 등에 대한 열람을 동의합니다. 년 월 일 임대인 (서명 또는 인)
☐ 임대인의 동의가 필요하지 않은 경우	※ 「국세징수법」 제109조제2항 전단 및 같은 법 시행령 제97조제2항에 따라 임대차계약에 따른 보증금이 1천만원 이상인 경우 를 말합니다.

「국세징수법」 제109조에 따라 위 임대인의 미납국세 등에 대한 열람을 신청합니다.

년

월

일

신청인

(서명 또는 인)

세무서장

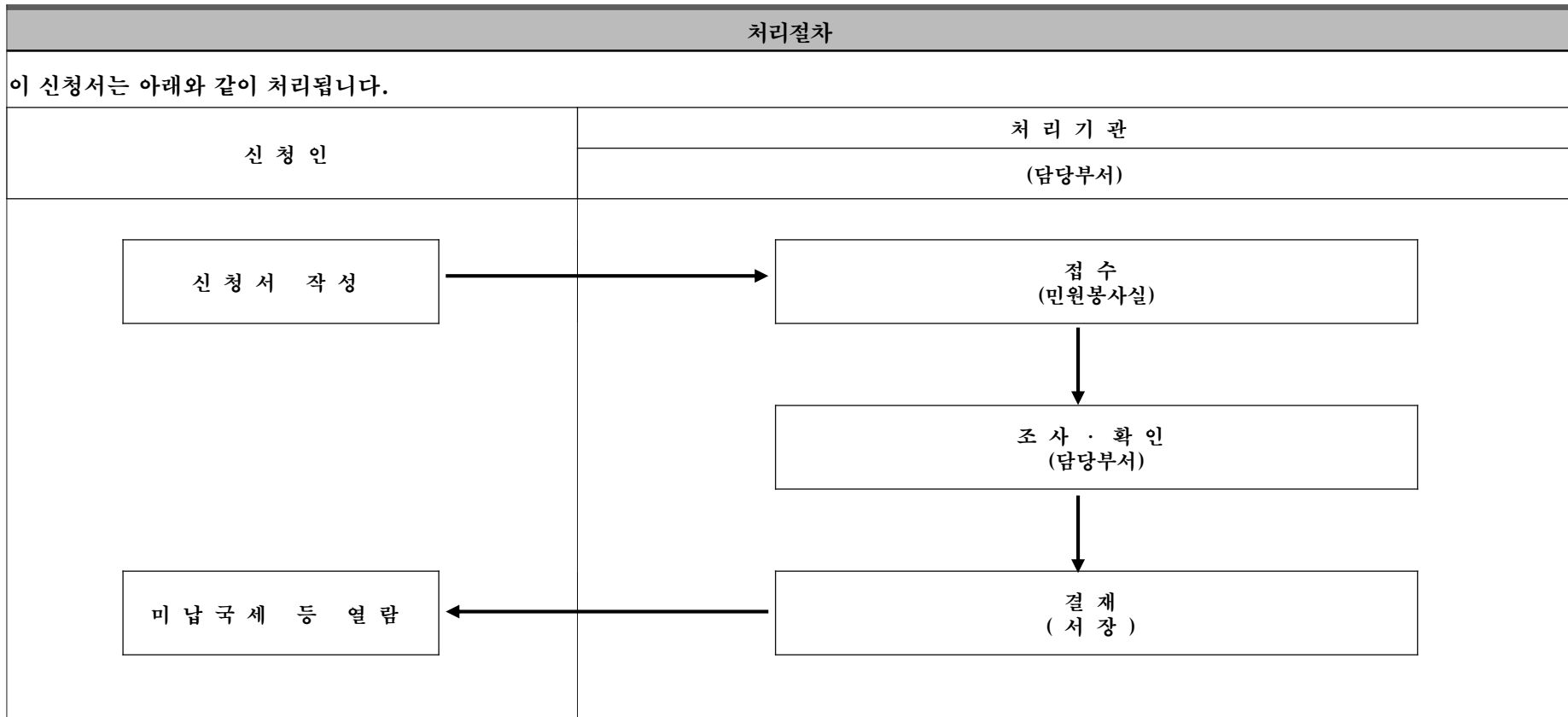
귀하

첨부서류	1. 임대인 및 신청인의 신분을 증명하는 서류(주민등록증 또는 운전면허증 사본 등) 1부 2. 임대차계약 체결 사실을 증명하는 서류(임대차계약서 사본) 1부 («국세징수법」 제109조제2항 전단에 따라 임대인의 동의 없이 신청하는 경우만 제출합니다)	수수료 없음
------	---	-----------

유의사항

- 「국세징수법」 제109조에 따른 미납국세 등의 열람 신청은 임대차기간이 시작하는 날까지 할 수 있습니다.
- 각 세법에 따른 과세표준 및 세액의 신고기한까지 임대인이 신고한 국세 중 납부하지 않은 국세에 대해서는 신고기한부터 30일(종합소득세의 경우 60일)이 경과한 때부터 열람이 가능하며, 납부하지 않은 각 국세별 금액이 50만원 이하인 소액국세의 경우 열람 시점과 미납부 세액 검증 및 전산 입력 시점 간 시차로 인하여 조회 내역서에 일부 표시되지 않을 수도 있습니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]



행정기관명

수신

(경유)

제목 미납국세 등 열람 내역 통지

「국세징수법」 제109조제2항 후단에 따라 귀하(귀사)의 미납국세 등에 대한 열람 내역을 다음과 같이 알려드립니다.

열람 내역 통지 대상자 (임대인)	성명		생년월일 (사업자등록번호)	
	주소			
열람 신청자 (임차인)	성명		생년월일 (사업자등록번호)	
	주소			
	임대한 주택 (상가)의 주소			
열람 시기	년 월 일			
열람한 사항	1. 임대인의 체납액 2. 임대인의 미납국세 ① 국세의 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세 ② 납부고지서를 발급한 후 지정납부기한이 도래하지 아니한 국세			
	① ②			
	미납		체납	
	(법정신고기한)		(납부고지서 발급)	
	(지정납부기한)			

발신명의 직인

이 통지는 「국세징수법」 제109조제2항에 따라 임대차계약을 체결한 임차인이 귀하(임대인)의 동의 없이 귀하의 미납국세 및 체납액을 열람한 사실을 알려드리는 것으로서, 별도의 조치가 필요하지는 않습니다.

문의사항이 있을 때에는 ○○○과 담당자 ○○○(전화:)에게 연락주시면 친절하게 안내해 드리겠습니다.

기안자 직위(직급) 서명

검토자 직위(직급) 서명

결재권자 직위(직급) 서명

협조자

시행

우

전화번호()

처리과명-연도별 일련번호(시행일)

접수

도로명주소

팩스번호()

/

/

처리과명-연도별 일련번호(접수일)

홈페이지 주소

공무원의 전자우편주소

/

공개 구분

210mm×297mm(백상지 80g/m²)

〈주택임대차보호법 일부개정법률안〉

□ 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)

- ③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여 일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.
- ④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

※ 제10조(이해관계 있는 자의 범위) 이해관계 있는 자의 범위는 아래와 같다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 대법원에규로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 위 각 호에 준하는 사유가 있는 경우로서 대법원에규로 정하는 자

□ 제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.
2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다. [본조신설 2023. 4. 18.]

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 압류선택주의 적용여부

[표 제 부] [집합건물] 서울특별시 강동구 성내동 604 금광포란재아파트 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) 2008-09-13(확정)	260	3	260	260	(69-4) +11=76
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	

- 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 선취득권을 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.
 - 국 세 : 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.

주거용 건물 및 상가건물 임차인의 종류 및 권리

구 분		대항력 있는 임차인	우선변제권 있는 임차인	소액임차인
주임법	법률	제3조 (대항력 등)	제3조의2 (보증금의 회수)	제8조 (보증금 중 일정액의 보호)
	요건	주택의 인도와 주민등록 (이하 “대항요건”이라 함)	대항요건과 임대차계약증상 확정일자	주택의 인도와 주민등록
상임법	법률	제3조 (대항력 등)	제5조 (보증금의 회수)	제14조 (보증금 중 일정액의 보호)
	요건	건물의 인도와 부가가치세법 제8조, 소득세법 제168조, 법인세법 제111조 에 따른 사업자 등록	대항요건과 임대차계약증서 상 확정일자	건물의 인도와 사업자등록
효 력		매수인에게 대항력 있음	후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제 받을 권리	보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제 받을 권리
기 타		- 배분절차에서 배분 받는 권리자가 아님 - 근저당권 등 타인의 권리설정 이후 요건을 갖춘 권리라면 소멸될 권리로서 보호받을 수 없음	배분 시 매각대금에서 확정일자(또는 전입일자 익일)의 순위에 따라 우선변제를 받음.	- 경매개시결정이나 공매공고일 이전에 대항요건을 갖추어야 함. - 보증금 중 일정액만 우선변제 받음.

자. 배분순위 충돌의 이해

1) 의의

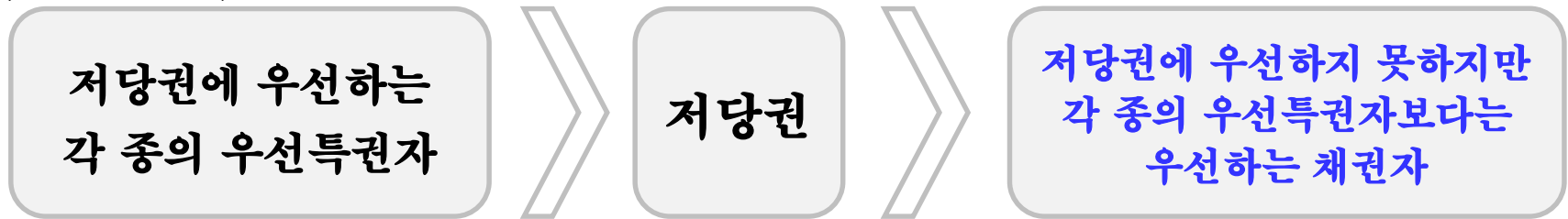
배분에 참가한 다수의 채권자들 사이에서 각자의 배분순위가 고정되지 아니하고 채권자들의 우열관계가 상대적으로 변동되는 경우 즉, **배분순위가 충돌**하는 경우의 배분을 말하며, 순환관계와 모순관계, 모순관계와 평형관계의 혼합형이 있다.

2) 적용방법

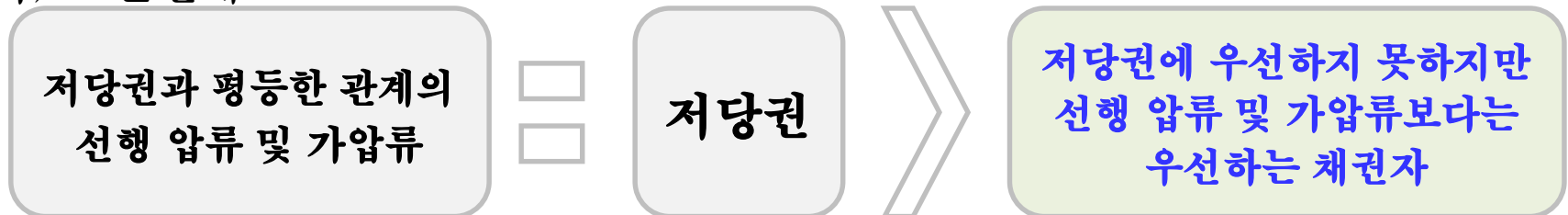
통설과 판례 및 실무는 **안분흡수설**

3) 충돌의 유형

가) 순환관계



나) 모순관계



▶ 국민연금보험료에 대한 배당순위

- 국민연금보험료 및 연체금의 납부기한이 농협·농협의 각 근저당권설정등기일보다 앞서고, 농협·농협의 각 근저당권설정등기가 국민건강보험법 시행 이후에 설정되었으며, 피고의 조세채권의 법정기일이 위 각 근저당권설정등기 이후에 도래한 사실 등을 인정한 다음, 보험료채권은 국세의 조세채권에 우선하여 배당받을 수는 없으나 근저당권에 의해 담보되는 농협·농협의 채권보다 우선하여 배당받아야 하고, 농협·농협의 채권은 그 각 근저당권설정등기 이후에 납부기한이 도래한 국가의 조세채권에는 우선하여 배당받아야 하므로, 국민연금관리공단의 연금보험료 채권과 농협·농협의 근저당권부 채권, 국가의 조세채권 사이에는 순환관계가 성립하게 된다고 판단하고, 선순위자에게 배당할 금원을 공제한 나머지 금원을 각 채권액에 따른 안분비례에 의하여 배당한 후 각 채권자들이 후순위자로부터 흡수하는 방식으로 원고와 피고의 각 배당액을 산정하였는바, 원심의 위와 같은 인정 및 판단은 앞에서 본 법리에 따른 것으로서 정당하다고 수긍이 되고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 국민건강보험법 등에 관한 법리를 오해한 위법이 있다 할 수 없다.

(대법원 2003. 11. 14. 선고 2003다27481 판결[배당이의])

▶ 공시를 수반하는 담보물권이 설정된 부동산에 관하여 그 설정일 이전에 법정기일이 도래한 조세채권과 설정일 이후에 법정기일이 도래한 조세채권에 기한 압류가 모두 이루어진 경우, 각 조세채권과 담보물권 사이의 우선순위

- 공시를 수반하는 담보물권이 설정된 부동산에 관하여 담보물권 설정일 이전에 법정기일이 도래한 조세채권과 담보물권 설정일 이후에 법정기일이 도래한 조세채권에 기한 압류가 모두 이루어진 경우, 당해세를 제외한 조세채권과 담보물권 사이의 우선순위는 그 법정기일과 담보물권 설정일의 선후에 의하여 결정하고, 이와 같은 순서에 의하여 매각대금을 배분한 후, 압류선착주의에 따라 각 조세채권 사이의 우선순위를 결정하여야 한다.

(대법원 2005. 11. 24. 선고 2005두9088 판결[배분처분취소])

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	등 기 목 적	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	등 기 목 적	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

〈先 가압류 관련 배당방법〉

▶ 가압류등기 후에 경료된 담보가등기의 효력 및 가압류채권자와 위 담보가등기권자와 간의 배당순위

- 부동산에 대하여 가압류등기가 먼저 되고 나서 담보가등기가 마쳐진 경우에 그 담보가등기는 가압류에 의한 처분금지의 효력때문에 그 집행보전의 목적을 달성하는데 필요한 범위안에서 가압류채권자에 대한 관계에서만 상대적으로 무효라 할 것이고 따라서 담보가등기권자는 그 보다 선순위의 가압류채권자에 대항하여 우선변제를 받을 권리는 없으나 한편 가압류채권자도 우선변제청구권을 가지는 것은 아니므로 가압류채권자보다 후순위의 담보가등기권자라 하더라도 「가등기담보 등에 관한 법률」 제16조 제1, 2항에 따라 법원의 최고에 의한 채권신고를 하면 가압류채권자와 채권액에 비례하여 평등하게 배당받을 수 있다.
(대법원 1987.6.9. 선고 86다카2570 판결 [배당이의])

▶ 「주택임대차보호법」 제3조의2 제1항의 규정취지 및 같은 규정에 의하여 우선변제권을 갖는 임차보증금채권자와 선순위의 가압류채권자와의 배당관계 (=평등배당)

- 「주택임대차보호법」 제3조의2 제1항은 대항요건(주택인도와 주민등록전입신고)과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 주택임차인은 후순위권리자 기타 일반채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있음을 규정하고 있는바, 이는 임대차계약증서에 확정일자를 갖춘 경우에는 부동산 담보권에 유사한 권리를 인정한다는 취지이므로, 부동산 담보권자보다 선순위의 가압류채권자가 있는 경우에 그 담보권자가 선순위의 가압류채권자와 채권액에 비례한 평등배당을 받을 수 있는 것과 마찬가지로 위 규정에 의하여 우선변제권을 갖게 되는 임차보증금채권자도 선순위의 가압류채권자와는 평등배당의 관계에 있게 된다.
(대법원 1992.10.13. 선고 92다30597 판결 [배당이의])

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	등 기 목 적	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	등 기 목 적	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!