

[도표] 매각대금의 배당순위

## 매각대금의 배당순위

구분 순위	저당권이 국세보다 앞선 경우	저당권이 국세보다 늦은 경우	저당권이 없는 경우
제1순위	집행비용(민사집행법 제53조)		
제2순위	저당물의 제3취득자가 그 부동산의 보존·개량을 위하여 지출한 필요비·유익비(민법 제367조)		
제3순위	<p>○소액임차보증금채권(주택임대차보호법 제8조 제1항, 상가건물임대차보호법 제14조 제1항, 국세기본법 제35조 제1항 제4호, 지방세기본법 제99조 제1항 제4호)</p> <p>○최종 3개월분 임금, 최종 3년 퇴직금 및 재해보상금(근로기준법 제38조 제2항, 근로자퇴직급여보장법 제12조, 국세기본법 제35조 제1항 제5호, 지방세기본법 제99조 제1항 제5호)</p> <p>※근로자퇴직급여보장법 부칙(2011. 7. 25. 제10967호)제9조: ①1997년 12월 24일 전에 퇴직한 근로자의 경우에는 1989. 3. 29. 이후의 계속근로년수에 대한 퇴직금을 우선변제의 대상으로 함. ② 1997년 12월 24일 전에 채용된 근로자로서 1997년 12월 24일 이후에 퇴직하는 근로자의 경우에는 1989. 3. 29. 이후부터 1997년 12월 23일 전까지의 계속근로년수에 대한 퇴직금에 1997년 12월 24일 이후의 계속근로년수에 대하여 발생하는 최종 3년간의 퇴직금을 합산한 금액을 우선변제의 대상으로 함. ③제1항 및 제2항의 규정에 의하여 우선변제의 대상이 되는 퇴직금은 계속근로년수 1년에 대하여 30일분의 평균임금으로 계산한 금액으로 함. ④제1항 및 제2항의 규정에 의하여 우선변제의 대상이 되는 퇴직금은 250일분의 평균임금을 초과할 수 없음.</p> <p>※위 채권들이 서로 경합하는 경우에는 동등한 순위의 채권으로 보아 배당함(송민 91-2).</p>		
제4순위	집행목적물에 대하여 부과된 국세, 지방세와 가산금(이른바 당해세, 국세기본법 제35조 제1항 제3호, 지방세기본법 제99조 제1항 제3호)	조세 그밖에 이와 같은 순위의 징수금(당해세 포함)	근로기준법 제38조제2항의 임금 등을 제외한 임금 그밖에 근로관계로 인한 채권(근로기준법 제38조 제1항)

구분 순위	저당권이 국세보다 앞선 경우	저당권이 국세보다 늦은 경우	저당권이 없는
제5순위	국세 및 지방세의 법정기일 전에 설정등기된 저당권·전세권에 의하여 담보되는 채권(국세기본법 제35조 제1항 제3호, 지방세기본법 제99조 제1항 제3호). 확정일자를 갖춘 주택 또는 상가건물의 임차보증금반환채권(주택임대차보호법 제3조의2 제2항, 상가건물임대차보호법 제5조 제2항), 임차권등기된 주택 또는 상가건물의 임차보증금반환채권은 저당권부채권과 같은 성질의 채권으로 취급. 다만 임차권등기된 경우 그 등기 전에 대항요건과 확정일자를 모두 갖춘 경우에는 등기된 때가 아니라 위 요건을 모두 갖춘 때의 순위가 인정됨.	조세 다음 순위의 공과금 중 납부기한이 저당권·전세권의 설정등기보다 앞서는 구국민의료보험법상의 의료보험료, 국민건강보험법상의 건강보험료 및 국민연금법상의 연금보험료	조세 그밖에 이와 같은 순위의 징수금(당해세 포함)
제6순위	근로기준법 제38조 제2항의 임금등을 제외한 임금 그밖에 근로관계로 인한 채권(근로기준법 제38조 제1항)	저당권·전세권에 의하여 담보되는 채권	조세 다음 순위의 공과금
제7순위	국세·지방세 및 이에 관한 채납처분비, 가산금 등의 징수금(국세기본법 제35조, 지방세법 제31조)	근로기준법 제38조 제2항의 임금등을 제외한 임금 그밖에 근로관계로 인한 채권(근로기준법 제38조 제1항)	
제8순위	국세 및 지방세의 다음 순위로 징수하는 공과금 중 산업재해보상보험료, 국민연금보험료, 고용보험료, 의료보험료, 국민의료보험료(단, 납부기한과 관련하여 예외규정 있음)	조세 다음 순위의 공과금 중 산업재해보상보험법상의 산업재해보상보험료 그 밖의 징수금, 구의료보험법에 의한 의료보험료, 구국민연금법에 의한 연금보험료 및 납부기한이 저당권·전세권의 설정등기보다 후인 구국민의료보험법상의 의료보험료, 국민건강보험법상의 건강보험료 및 국민연금법상의 연금보험료	일반채권(일반채권자의 채권과 재산형·과태료 및 국유재산법상의 사용료·대부료·변상금채권)
제9순위	일반채권(일반채권자의 채권과 재산형·과태료 및 국유재산법상의 사용료·대부료·변상금채권)	일반채권(일반채권자의 채권과 재산형·과태료 및 국유재산법상의 사용료·대부료·변상금채권)	

## ※ 주택소액임차인의 보호에 관한 우선변제권의 변천

기준시점	지 역	임차인 보증금 범위	보증금 중 일정액의 범위
1990. 2. 19.~	서울특별시, 직할시	2,000만원 이하	700만원
	기타 지역	1,500만원 이하	500만원
1995. 10. 19.~	특별시 및 광역시(군지역 제외)	3,000만원 이하	1,200만원
	기타 지역	2,000만원 이하	800만원
2001. 9. 15.~	수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역	4,000만원 이하	1,600만원
	광역시(군지역과 인천광역시지역 제외)	3,500만원 이하	1,400만원
	그 밖의 지역	3,000만원 이하	1,200만원
2008. 8. 21.~	수도권정비계획법에 따른 수도권 중 과밀억제권역	6,000만원 이하	2,000만원
	광역시(군지역과 인천광역시지역 제외)	5,000만원 이하	1,700만원
	그 밖의 지역	4,000만원 이하	1,400만원
2010. 7. 26.~	서울특별시	7,500만원 이하	2,500만원
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외)	6,500만원 이하	2,200만원
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	5,500만원 이하	1,900만원
	그 밖의 지역	4,000만원 이하	1,400만원
2014. 1. 1.~	서울특별시	9,500만원 이하	3,200만원
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외)	8,000만원 이하	2,700만원
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	6,000만원 이하	2,000만원
	그 밖의 지역	4,500만원 이하	1,500만원

- ※ 1. 기준시점은 담보물권(저당권, 근저당권, 가등기담보권 등) 설정일자 기준임(대법원 2001다84824 판결 참조)  
 2. 배당요구의 종기까지 배당요구를 하여야 함  
 3. 경매개시 결정의 등기 전에 대항요건(주택 인도 및 주민등록)을 갖추어야 하고, 배당요구의 종기까지 대항력을 유지해야 함  
 4. 주택가액(대지의 가액 포함)의 1/2에 해당하는 금액까지만 우선변제 받음(주택임대차보호법 제8조)

## ※ 상가건물임차인의 보호에 관한 우선변제권의 변천

기준시점	지 역	적용범위	임차인 보증금 범위	보증금 중 일정액의 범위
2002. 11. 1.~	서울특별시	2억4천만원 이하	4,500만원 이하	1,350만원
	수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역(서울특별시 제외)	1억9천만원 이하	3,900만원 이하	1,170만원
	광역시(군지역과 인천광역시 지역을 제외)	1억5천만원 이하	3,000만원 이하	900만원
	그 밖의 지역	1억4천만원 이하	2,500만원 이하	750만원
2008. 8. 21.~	서울특별시	2억6천만원 이하	4,500만원 이하	1,350만원
	수도권정비계획법에 따른 수도권 중 과밀억제권역(서울특별시 제외)	2억1천만원 이하	3,900만원 이하	1,170만원
	광역시(군지역과 인천광역시 지역을 제외)	1억6천만원 이하	3,000만원 이하	900만원
	그 밖의 지역	1억5천만원 이하	2,500만원 이하	750만원
2010. 7. 26.~	서울특별시	3억원 이하	5,000만원 이하	1,500만원
	수도권정비계획법에 따른 수도권 중 과밀억제권역(서울특별시 제외)	2억5천만원 이하	4,500만원 이하	1,350만원
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과 밀억제권역에 포함된 지역과 군지역 은 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	1억8천만원 이하	3,000만원 이하	900만원
	그 밖의 지역	1억5천만원 이하	2,500만원 이하	750만원
2014. 1. 1.~	서울특별시	4억원 이하	6,500만원 이하	2,200만원
	수도권정비계획법에 따른 수도권 중 과밀억제권역(서울특별시 제외)	3억원 이하	5,500만원 이하	1,900만원
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과 밀억제권역에 포함된 지역과 군지역 은 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	2억4천만원 이하	3,800만원 이하	1,300만원
	그 밖의 지역	1억8천만원 이하	3,000만원 이하	1,000만원

- ※ 1. 기준시점은 담보물권(저당권, 근저당권, 가등기담보권 등) 설정일자 기준임(대법원 2001다84824 판결 참조)  
 2. **배당요구의 종기까지 배당요구를 하여야 함**  
 3. 경매개시 결정의 등기 전에 **대항요건(건물 인도 및 사업자등록)**을 갖추어야 하고, **배당요구의 종기까지 대항력을 유지해야함**  
 4. **임대건물가액(임대인 소유의 대지가액 포함)의 1/2에 해당하는 금액까지만** 우선변제 받음(상가건물 임대차보호법 제14조)

## ※ 과밀억제권역

### ■ 2001. 1. 29. ~ 2009. 1. 15.

○ 서울특별시

○ 인천광역시(강화군, 옹진군, 중구·운남동·운북동·운서동·종산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지를 조성하기 위하여 1990. 11. 12. 송도 앞 공유수면매립공사면허를 받은 지역), 남동유치지역은 각 제외)

○ 경기도 중 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외)

### ■ 2009. 1. 16. ~ 2010. 7. 25.

○ 서울특별시

○ 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 각 제외)

○ 경기도 중 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동, 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외)

### ■ 2010. 7. 26. ~ 2011. 3. 8.

○ 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 각 제외)

○ 경기도 중 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동, 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외)

### ■ 2011. 3. 9. ~ 현재

○ 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 각 제외)

○ 경기도 중 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동, 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역 포함) 제외)