



## 2. 민사집행법상 법원경매

(1) 매각방법 : 기일입찰, 기간입찰, 호가경매 - 3가지 방법 중에서 집행법원이 결정

(2) 입찰에 들어가기 전에 꼭 해야할 사항 : 권리분석

① 경매종결시 매수인이 무조건 인수 : **유치권**(경매개시결정에 대한 등기가 되기 전부터 점유를 개시한 유치권만 인수)

② 매각으로 무조건 소멸(소멸권리) : **저당권, 근저당권, 담보가등기, 가압류, 경매등기, 압류** → 이 중 최선순위로 설정권리를 말소기분권리라 한다.

※ 권리분석 : 말소기분권리보다 먼저 설정된 권리들은 매수인이 인수해야 하고, 말소기분권리보다 나중에 설정된 권리는 말소기분권리와 함께 소멸한다. 다만, 말소기분권리보다 먼저 설정된 권리(예 : 임차권, 전세권)라 하더라도 임차권자, 전세권자가 배당을 요구한 때에는 매각으로 소멸한다.

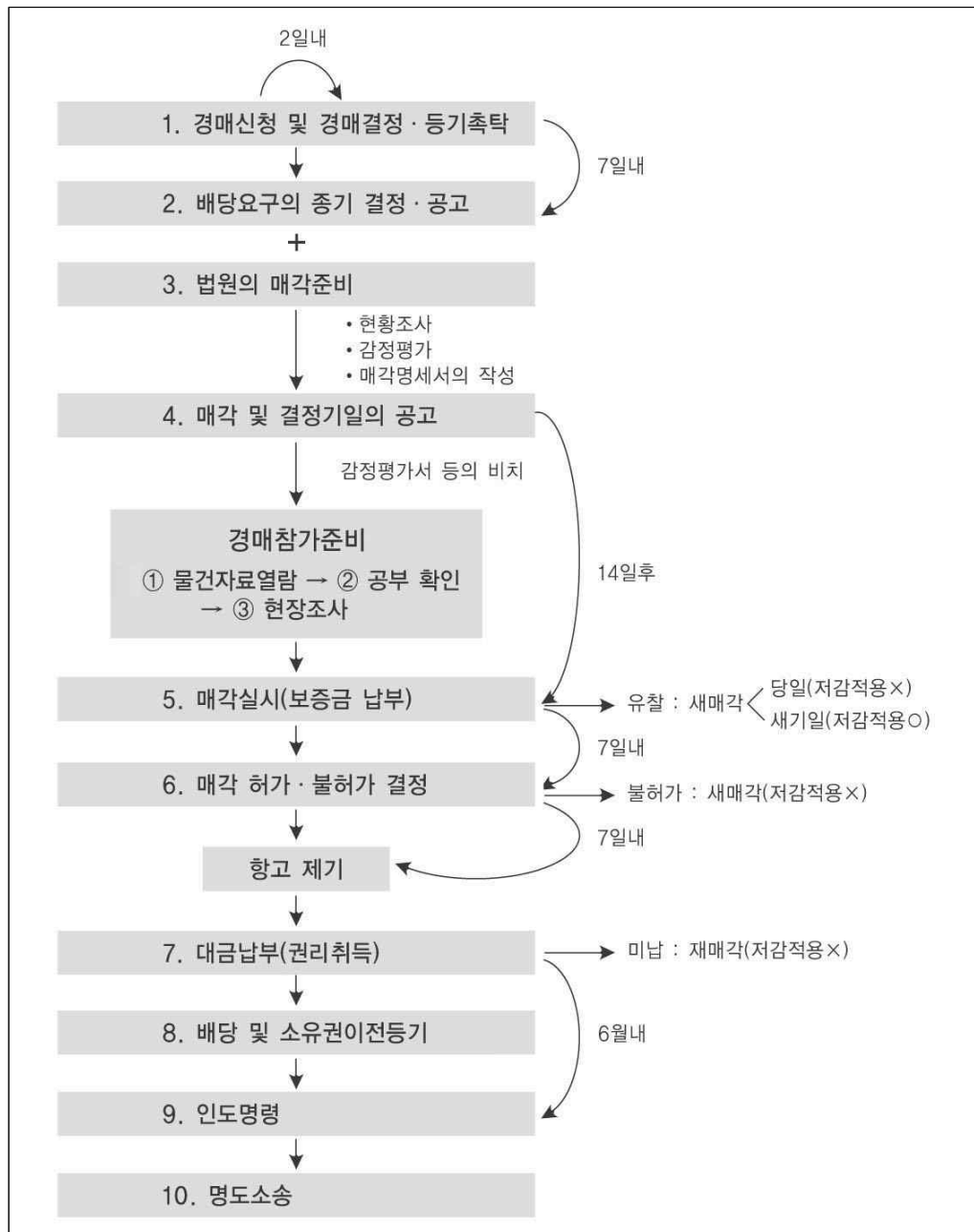
(3) 참고사항

① 입찰에 참가하고자 하는 자 : **최저매각가격**(매수신고가격×)의 **10분의 1**에 해당하는 **입찰보증금**을 제공해야 한다.

② 차순위매수신고를 할 수 있는 자 : 매수신고금액에서 입찰보증금을 뺀 금액을 넘는 금액으로 매수신고 한 자

③ 매각에 항고하려는 자 : **매각금액**(최저매각가격×)의 **10분의 1**을 **공탁**해야 함

(4) 경매진행절차



### 3. 매수신청대리인등록에 관한 대법원 규칙상 매수신청대리인등록

(1) **등록신청자 및 등록기관** : 경매대상 부동산에 대한 매수신청대리인이 되고자 하는 개업공인중개사(법인 및 공인중개사인 개업공인중개사)는 중개사무소(법인은 주된 중개사무소)가 있는 곳을 관할하는 **지방법원의 장**에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다.

#### (2) 매수신청대리인등록요건

- ① 공인중개사인 개업공인중개사 또는 법인인 개업공인중개사로 중개사무소개설등록을 하였을 것
- ② 부동산경매에 관한 실무교육을 이수할 것(법원행정처장이 지정하는 교육기관에서 이수해야 함)
- ③ 매수신청대리업무에 관한 보증을 설정할 것(보증보험 또는 공제에 가입하였거나 공탁해야 함)

(3) **등록신청** : 등록신청서에 요건구비 서류를 첨부하여 지방법원장에게 제출

(4) **등록의 처분** : 지방법원장은 14일 이내에 매수신청대리인등록을 해 주어야 하고 매수신청대리인등록증을 교부함 - 개업공인중개사는 매수신청대리인등록증 등을 사무소안에 게시해야 함

(5) **매수신청대리대상물의 범위** : 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 임목, 공장재단, 광업재단

#### (6) 매수신청대리인의 업무범위

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| ① 매수신청 보증의 제공   | ② 입찰표의 작성 및 제출                  |
| ③ 차순위매수신고   | ④ 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위     |
| ⑤ 공유자의 우선매수신고   | ⑥ 구, 임대주택법에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고 |
| ⑦ 공유자 또는 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위 |                                 |

(7) **매수신청대리행위** : 개업공인중개사는 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다.

#### (8) 금지행위

- |   |                      |
|---|----------------------|
| ① 이종으로 매수신청대리인 등록신청을 하는 행위              |                      |
| ② 매수신청대리인이 된 사건에 있어서 매수신청인으로서 매수신청하는 행위 |                      |
| ③ 동일 부동산에 대하여 이해관계가 다른 2 이상의 대리인이 되는 행위 |                      |
| ④ 명의대여를 하거나 등록증을 대여·양도하는 행위             |                      |
| ⑤ 다른 개업공인중개사의 명의를 사용하는 행위               | ⑥ 경매·입찰방해죄에 해당 하는 행위 |
| ⑦ 사건카드 등 서류에 허위내용을 기재하는 행위등             |                      |

#### (9) 매수신청대리인등록을 한 개업공인중개사의 매수신청대리대상물의 확인·설명 의무

- ① 위임계약 전에 : 보수표와 보수에 대하여 위임인에게 설명해야 한다.
- ② 매수신청대리를 위임을 받은 경우 : 매수신청대리 대상물의 표시, 권리관계, 경제적 가치등을 위임인에게 설명해야 한다.
- ③ 위임계약을 체결한 경우 : 확인·설명한 사항을 서면(매수신청대리대상물확인·설명서)으로 작성하여 서명날인(중개행위에 사용할 등록한 인장을 사용)한 후 위임인에게 교부하고 5년간 보존해야 한다.

#### (10) 매수신청대리인등록을 한 개업공인중개사의 법원의 명칭, 법원의 휘장의 표시 금지

(11) **매수신청대리인등록을 한 개업공인중개사** : 등록이 취소된 때에는 사무실 내·외부에 매수신청대리업무에 관한 표시등을 **제거**해야 하며, 업무정지처분을 받은 때에는 그 사실을 출입문에 **표시**해야 함

(12) **매수신청대리업무의 보수지급시시** : 약정, 약정 × ⇨ **매각대금의 지급기한일**로 한다.