

## 내용증명

### 제목 : 낙찰 후 법적 절차 예정 통보

발신인 :

주 소 :

수신인 :

주 소 :

<부동산의 표시>

-아 래-

1. 귀하의 발전을 간절히 기원합니다. 본인은 0000 타경 0000 부동산 임의경매 절차에서 상기 부동산을 낙찰받은 000입니다. 본인은 상기 부동산을 점유하고 있는 귀하에게 앞으로의 경매 절차에 대해 알려드리고자 본 서면을 보내드립니다.
2. 귀하는 상기 부동산을 점유하고 있는 임차인으로, 위 경매사건이 진행되는 과정에서 법원으로부터 임차 보증금을 보호받기 위해 권리신고(배당요구)를 하였습니다. 해당 경매사건에서 귀하의 임차보증금을 법원 절차상 배당받기 위해서는 낙찰자의 인감 증명서와 상기 부동산의 점유를 이전하였다는 증명서(명도 확인서)를 낙찰자로부터 인수 받고 배당기일에 법원에 제출해야 임차 보증금을 수령할 수 있습니다.
3. 또한 귀하는 임차 보증금을 법원으로부터 수령한 배당기일 이후 상기 부동산에 대한 낙찰자와 아무런 법적 관계가 없으므로, 배당기일 이전까지 낙찰자에게 상기 부동산을 인도해주어야 하며 배당기일 이후 귀하가 점유하고 있는 부동산을 낙찰자에 인도하지 않을 시, 상기 부동산을 무단으로 사용하고 있는 것으로 간주되며, 명도하는 시점까지 그에 대한 월세 상당의 부당이득금 0,000,000원 (감정가의 1%) 을 지급할 의무가 있습니다. 불응시 낙찰자는 00지방법원에 강제집행을 신청할수 있습니다.
4. 위의 절차관련 자세한 내용에 대해서는 00지방법원 경매 계(전화:000-000-0000)로 전화하셔서 사건번호 0000 타경 0000를 알려주시고 사건 관할 공무원에게 문의하시면 보다 신속하고 정확한 안내를 받으실수 있습니다.

5. 마지막으로 위에 기재된 모든 법적 절차는 원만한 합의가 이루어지지 않았을 경우를 가정하고 기재한 것이오니 오해 없으시기 바랍니다. 만약 내용증명 수신 후 서로 합의가 이루어질 경우 위의 인도명령 및 강제집행 없이 원만하게 마무리 할 것입니다.
6. 본인도 금전이 부족한 이유로 은행으로부터 대출을 받아 상기 부동산을 매입하였기에 신속하게 업무를 진행할 수 밖에 없는 상황입니다. 따라서 발송된 내용증명에 기분 상하지 마시고 이사 날짜 및 명도에 관해 협의할 의사가 있는 경우 아래의 법률 대리인 번호로 연락바랍니다.

낙찰자 대리인 전화번호 :

2024 . 02. 04.

낙찰자 000 (인)

## 내용증명

### 제목 : 낙찰 후 법적 절차 예정 통보

발신인 :

주 소 :

수신인 :

주 소 :

<부동산의 표시>

-아 래-

2. 귀하의 발전을 간절히 기원합니다. 본인은 0000 타경 0000 부동산 임의경매 절차에서 상기 부동산을 낙찰받은 000입니다. 본인은 상기 부동산을 점유하고 있는 귀하에게 앞으로의 경매 절차에 대해 알려드리고자 본 서면을 보내드립니다.
2. 귀하는 상기 부동산을 점유하고 있는 임차인으로, 위 경매사건이 진행되는 과정에서 법원으로부터 임차보증금을 보호받기 위해 권리신고(배당요구)를 하였습니다. 해당 경매사건에서 귀하의 임차보증금을 법원 절차상 배당받기 위해서는 낙찰자의 인감 증명서와 상기 부동산의 점유를 이전하였다는 증명서(명도 확인서)를 낙찰자로부터 인수 받고 배당기일에 법원에 제출해야 임차 보증금을 수령할 수 있습니다.
3. 또한 귀하는 임차 보증금을 법원으로부터 수령한 배당기일 이후 상기 부동산에 대한 낙찰자와 아무런 법적 관계가 없으므로, 배당기일 이전까지 낙찰자에게 상기 부동산을 인도해주어야 하며 배당기일 이후 귀하가 점유하고 있는 부동산을 낙찰자에 인도하지 않을 시, 상기 부동산을 무단으로 사용하고 있는 것으로 간주되며, 명도하는 시점까지 그에 대한 월세 상당의 부당이득금 0,000,000원 (감정가의 1%) 을 지급할 의무가 있습니다. 불응시 낙찰자는 00지방법원에 강제집행을 신청할수 있습니다.
4. 위의 절차관련 자세한 내용에 대해서는 00지방법원 경매 계(전화:000-000-0000)로 전화하셔서 사건번호 0000 타경 0000를 알려주시고 사건 관할 공무원에게 문의하시면 보다 신속하고 정확한 안내를 받으실 수 있습니다.
5. 마지막으로 위에 기재된 모든 법적 절차는 원만한 합의가 이루어지지 않았을 경우를 가정하고 기재한 것이오니 오해 없으시기 바랍니다. 만약 내용증명 수신 후 서로 합의가 이루어질 경우 위의 인도명령

및 강제집행 없이 원만하게 마무리 할 것입니다.

6. 본인도 금전이 부족한 이유로 은행으로부터 대출을 받아 상기 부동산을 매입하였기에 신속하게 업무를 진행할 수 밖에 없는 상황입니다. 따라서 발송된 내용증명에 기분 상하지 마시고 이사날짜 및 명도에 관해 협의할 의사가 있는 경우 아래의 법률 대리인 번호로 연락바랍니다.

낙찰자 대리인 전화번호 :

2024 . 02. 04.

낙찰자 000 (인)

# 명도 확인서

사건번호 :

이 름 :

주 소 :

위 사건에서 임차인은 임차 보증금에 따른 배당금을 받기 위해 매수인에게 목적부동산을 명도하였음을 확인합니다.

첨부서류 : 매수인 명도확인용 인감증명서 1통

20 년 월 일

매수인 : (인)  
연락처 :

지방법원 귀중

## 유의사항

- 1) 주소는 경매기록에 기재된 주소와 같아야 하며, 이는 주민등록상 주소이어야 합니다.
- 2) 임차인이 배당금을 찾기전에 이사를 하기 어려운 실정이므로, 매수인과 임차인간에 이사날짜를 미리 정하고 이를 신뢰할 수 있다면, 임차인이 이사하기 전에 매수인은 명도확인서를 해줄 수도 있습니다.

## 명도 합의서

낙찰자 000(“갑”)과 점유자 000(“을”)는 상호 협의하여 아래와 같이 합의하기로 한다.

<부동산의 표시>  
낙찰 부동산 주소

3. “을”은 0000년 0 월 00 일까지 상기 부동산에서 이사하기로 한다. 또한 “을”은 점유를 제3자에게 이전하여서는 안된다.
2. “갑”은 “을”에게 이사비로 일금 000만원을 지급하기로 하고 이사비는 1항에 기재한 이사 약정일까지 상기 부동산에 모든 이삿짐과 폐기물을 반출한 것을 확인하고 지급하기로 한다.
3. “을”은 상기 부동산 분양 당시의 모든 옵션 (번호키, 비디오폰 등 분양 당시의 모든 물품 및 시설)을 파손하지 않고 보존해야 하며, 이사할 때도 가져갈 수 없으며 상기 부동산에 관련된 모든 공과금은 정산하기로 한다. 만약 미정산된 공과금이 있는 경우 “갑”은 제2항의 이사비에서 미정산 공과금을 공제하고 지급한다. 또한 “을”은 상기 부동산에 남아있는 이삿짐들은 버린 것으로 인정하고, 남은 이삿짐을 “갑”이 임의로 폐기물로 취급하여 처리하여도 민, 형사상 책임을 묻지 않기로 한다.
4. “을”은 제1항에 기재된 이사 약정일 이후엔 어떠한 경우라도 상기 부동산이 “갑”에게 인도집행이 완료된 것으로 인정하고, “갑”이 문을 강제로 개문하여 제3항의 행위를 하여도 “갑”에게 민, 형사상 책임을 묻지 않기로 한다.
5. “갑”과 “을”은 위 약정 중 어느 하나라도 위반 시 쌍방에게 위약벌로 일금 일천만원을 1주일 이내에 지급하기로 한다.

0000. 0. 00.

낙찰자  
성명 : 000 (인)

점유자  
성명 : 000 (인)

## 명도 낙찰 후 첫 대면(현관문 쪽지)

안녕하세요.

0000 타경 0000 경매사건

낙찰자의 대리인 000과장입니다.

앞으로의 경매진행 절차에 대해서

낙찰자와의 원활한 협의를 돋고자

송구스러운 마음에도 불구하고

쪽지 남기게 되었습니다.

000-0000-0000로 연락주시면

앞으로의 진행절차와 협의사항들을

상세히 알려드리겠습니다.