

Part 6. 권리분석 특수사례 분석(1편)

□ 소멸되지 않은 압류

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
아파트	97-33094 유진기업	도봉구장동 800 금호 아파트 1동 102호	대33.84 /49,671.6 건57.78(동향) (25평형 방3) (2층87.7.31보존)	140,000,000 특징감정 @112,000,000 98.01.26미정 98.02.28유찰	성시경 93.10.17 박미례 91.07.26	압류87.08.31 도봉세무 임의97.08.04 유진기업 저당96.01.04 유진기업3억 저당96.01.10 유진기업2억 발급일자 98.01.05소멸 소멸되지 않는 압류87.08.31

▶ 등기부상의 가압류나 압류는 선순위이든 후순위이든 전부 소멸된다. 그러나 이 물건의 등기상에 나타나 있는 것과 같이 가압류나 압류가 경매당하고 있는 현 소유주의 채무가 아닌 전소유자의 채무일 땐 소멸되지 않고 매수자가 인수해야 하므로 주의가 필요하다. 이 정보지에는 소유권이전을 기재해 주지 않은 아쉬움이 있다. 이 물건엔 또 소멸되지 않는 압류 외에 토지 저당과 토지 가압류가 따로 있다.

전소유자의 가압류나 압류가 소멸하지 않는 이유는 현소유자에 대한 현소유자의 채권자가 경매 신청한 경우에 전소유자에 대한 (가)압류권자가 현소유자에 대한 경매의 배당에 참가 할 수 없기 때문이다.

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

법례 : 인수(▽), 소멸기준(☆), 소멸(△)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1987.08.31 압류 도봉세무	▽	※주의할것 전소유자의 압류
2	1991.07.26 전입 박미례	▽	
3	1993.10.17 전입 성시경	▽	
4	1996.01.04 저당 유진기업 3억	☆	
5	1996.01.10 저당 유진기업 2억	△	

□ 공유주택의 임차권 효력 발생

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
주택	98-4150 98-4068 명륜(새) 최진자	송파구 마천동 369-3 * 벽돌슬래브위 기와 기붕 * 버스(정)인근 * 동측4m포장 도로 접합 * 일반주거지역 * 유류난방설비 대38.6/154.2	대38.6/154.2 1층76.95(방4) 2층76.95(방4) 지층76.95(방4) (이상입찰지분) 1/4최진자지분 (90.02.07보존)	63,398,680 20,774,464 98.08.31유찰 98.10.12유찰 98.11.16유찰 98.12.21유찰 98.02.08유찰	3000나성수 97.04.01 (확정)98.10.10 (배당요구) 98.10.10 정인원96.05.22	임의98.02.13 대우전자 임의98.02.14 명륜(새) 저당90.11.14 유석만3500만 저당93.12.09 대우전자1000만

▶ 공동소유 주택은 공유자 전원으로부터 임대해야만 주택임차권의 효력이 발생하는 것은 아니다. 공유물의 권리에 관한 사항은 공유자 지분의 과반수로서 결정된다(민법265조). 또 공유주택의 임대는 공유물의 관리행위로 볼 수 있다. 전체지분의 과반수를 갖고 있는 사람과 계약을 한 경우 그 임대계약은 유효하다.)

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

법례 : 인수(▽), 소멸기준(☆), 소멸(△)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1990.11.14 저당 유석만 3,500만원	☆	※주의할것 전소유자의 압류
2	1993.12.09 저당 대우전자 1,000만원	△	
3	1996.05.22 전입 정인원	△	
4	1997.04.01 전입 나성수 3,000만원	△	
5	1998.10.10 확정일자(배당요구)	△	