

Part 6. 권리분석 특수사례 분석(2편)

□ 소유자의 남편 임대차보호 못 받아

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
주택	98-72334 국민은행 하이콤 서금순	관악 신림동 489-18 (▷연화조 시멘트층 ▷일반주거지역 ▷유류보일러 ▷남부초교서측200m ▷장빙향토지	대233.4 (70.6평) 1층 53.85 (실)90.7-방4 2층 86.45-방4 지하실 5.72 (소재지불명) 제시외보일러 실 4면소1.4 (76.02.26보존)	322,962,000 165,356,540 98.11.15유찰 98.12.03유찰 99.01.14유찰	3000 백승용 (전입)96.04.26 (확정)98.09.12 (배당)98.08.14 3000 광동순 (전입)98.07.14 (확정)98.09.11 (배당)98.09.11 3000 한창조 (소유자의 남편) (전입)97.01.16 (확정)98.09.24 (배당)98.08.24 한명조, 한영조, 한정연(소유자 의 자녀)등재되 었으나 임대차 아님.	가입98.07.09 신용보증 4700만외 임의98.08.06 국민은행 저당97.08.27 국민은행 36000만

▶ 이주택은 소유주 서금순의 남편 한창조가 임차인으로 등재돼있다. 이 경우는 임대차보호를 받을수없다. 소유주의 주민등록이따로 돼 있다고 하더라도 실질적인 부부관계에서는 임차인 인정이 안 된다. 그러나 이혼했을 때는 임대차 인정이된다.

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

범례 : 인수(▽),소멸기준(☆),소멸(△),임이경매(◆)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1996.04.26 저당 백승용 3,000만원	▽	
2	1997.01.16 전입 한창조 3,000만원	△	보호안됨
3	1997.08.27 전입 국민B 3,000만원	☆	
4	1998.07.09 전입 가입류 신용보증 4,700만원	△	
5	1998.07.14 전입 광동순3,000만원	△	
6	1998.09.11 확정일자 배당요구	△	
7	1998.09.12 확정일자 배당요구	△	
8	1998.09.27 확정일자 배당요구	△	

□ 남의 땅에 지은 농산물 경작자소유

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
전	98-10979	제주 북제주 한경면 고산리 3648-1	2066 (210/6310) 전 3643(390/1180)	210,000,000 44,040,320	박건일 94.08.08	임의96.06.26 정진국 외 저당 92.06.11
	이수연 박인규	동소 3650-1 ▷일말입찰 ▷지구내포구남측 ▷차림진입무난 ▷대중교통다소불 편 ▷부정형지 2066 (210/6310)	각-농지취득자격 증명필요	97.01.22변경 98.06.10유찰 98.07.08유찰 98.08.19유찰 98.09.16유찰 98.10.21유찰 98.11.18유찰 98.12.16유찰	장성희 96.06.03	정진국 외 2800만 *301호 등기임 *토지저당권 매수인이 인수해야함.

▶ 남에 땅에 임대차 관계없이 농산물을 지은 경우 그 농산물은 누구 소유일까?

만약 소유주가 임의로 처리를 하는 경우 경작자는 소유자에게 손해배상청구를 할 수 있다. 소유주는 농산물이 배추, 무 등 단 년생이라면 다 자라서 거둬들일 때까지 기다리든가, 아니면 매수 협의를 할 수 있다. 만약 농산물이 과실수라면 이는 다년생이므로 과실수를 옮기도록 요구할 수 있다. 한편 이런 물건을 매수한 새 소유주는 소유권 이전 후에도 농산물 처리를 하지 않는 경우 경작자를 상대로 손해배상청구가 가능하다.

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

법례 : 인수(▽), 소멸기준(☆), 소멸(△), 임의경매(◇)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1996.10.25 저당 이수연 2억	☆	

□ 토지별도등기/소멸되지 않는 토지 저당권

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	입차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
다세대	98-32769 정진국외 김규태	용산 0태원동 207-13 하이아트 빌딩801호 (김정 : 210,000,000) ▷북측개포장도로 접합 ▷일반주거지역 ▷일부종치지구 ▷도시가스설비	대58/232 건106.54 (32.23평-방3) (4층 92.06.10 보존)	210,000,000 44,040,320 97.01.22변경 98.06.10유찰 98.07.08유찰 98.08.19유찰 98.09.16유찰 98.10.21유찰 98.11.18유찰 98.12.16유찰	박건일 94.08.08 장성희 96.06.03	임의96.06.26 정진국 외 저당 92.06.11 정진국 외 2800만 *301호 등기임 *토지저당권 매수인이 인수해야함.

▶ 토지에 대한 저당권이 소멸되지 않은 경우는 건설회사가 땅을 담보로 하고 돈을 빌려 공동주택을 지은 다음, 저당을 풀고 세대별 근저당을 해줘야 하는데 이를 무시하고 도주해 버린 경우 발생한다.

이는 주로 대형건설사가 아닌 무명건설회사가 건축주일 때 많이 발생하며 매수자가 인수해야 하므로 주의해야 한다. 주1)

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

법례 : 인수(▽), 소멸기준(☆), 소멸(△), 임의경매(◆)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	토지대장을 따로 확인해 볼 것	▽	
2	1992.06.11 저당 정진국외 2,800만원	☆	
3	1994.08.08 전입 박건일	△	
4	1996.06.03 전입 장성희	△	

주1) 다시 말해 아파트, 연립 같은 집합 건물에서 대지 전체에 설정된 저당권을 지분만큼 매수자가 인수해야 한다는 것이다.

□ 대지권 미등기라는 표기가 있는 경우

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
아파트	97-38111 신용대 배순자 고병문	강서 방화동 택지 개발지구 동성06동712호 ▷철근콘크리트벽 ▷방화벽복서측 인근 ▷버스(정)인근 소재 ▷부정할당토지 ▷가선보일러	대지권 미등기 건64.65 (24평형-방3) (14층-94.01.10 보존)	160,000,000 102,400,000 98.02.23유찰 99.03.23유찰	4,000주광일 96.09.12 (확정) 97.10.14	가압97.11.10 김의숙 4,600만외 입의97.12.10 국민은행 저당93.10.23 국민은행 3,600만 외

▶ 이 아파트는 아직 지적 정리나 토지소유권에 대한 정리가 돼 있지 않아 대지권이 등기되지 못한 것으로 나타나 있다. 대지권 미등기로 표시된 아파트인 경우 감정가에 대지권 가격이 포함돼 있다면 향후 대지권에 대한 소유권을 넘겨받을 수 있지만 그렇지 않을 때는 대지권을 따로 매입하여야 하든지, 그렇지 않으면 대지권자 해당 대지권의 건물 부분을 시가로 매도할 것을 청구하면 건물을 시가로 매도하여야 하는 경우가 발생할 수 있다. 대지권이 경매대상에 포함되어 있는지의 여부는 매각물건명세서에 있는 감정평가서를 보아야 한다. 감정가격에 포함되어 있는지 여부를 확인하여야 한다. 주1)

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

범례 : 인수(▽), 소멸기준(☆), 소멸(△), 임의경매(◆)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1993.10.23 저당 국민B 3,600만 외	☆	
2	1996.09.12 전입 주광일 4,000만원	△	
3	1997.10.14 확정일자	△	
4	1997.11.10 가압 김의숙 4,600만원 외	△	

주1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제7조 『구분소유권 매도청구권』 대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 점유부분의 철거를 구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.