

## Part 6. 권리분석 특수사례 분석(3편)

### □ 특수사례분석1.(안분 후 흡수배당)

#### 특수사례분석 1 (안분 후 흡수배당)

권리 순위	권리 내역
1	가압류 A 2000
2	근저당 B 2000
3	근저당 C 1000
4	가압류 D 1000
5	근저당 E 1000
6	가압류 F 1000
7	근저당 G 1000

## 1. 1차 안분 (안분 후 흡수배당)

배당할금액 6300만원

권리자	안분 계산	금 액	비 고
A 가압류	$6,300 \times \frac{2,000}{9,000}$	1400	최선위 가압류는 안분 후 고정 한다.
B 근저당	$6,300 \times \frac{2,000}{9,000}$	1400 + 600 = 2000	B 근저당은 후순위채권자에게 본인이 받을 금액을 빼어옴.
C 근저당	$6,300 \times \frac{1,000}{9,000}$	700 + 300 = 1000	C 근저당도 후순위채권자에게 본인이 받을 금액을 뺏어옴.
D 가압류	$6,300 \times \frac{1,000}{9,000}$	700	D 부터는 가압류이기 때문에 2차 안분을 다 시 한다.
E 근저당	$6,300 \times \frac{1,000}{9,000}$	700	
F 가압류	$6,300 \times \frac{1,000}{9,000}$	700	
G 근저당	$6,300 \times \frac{1,000}{9,000}$	700	

## 2. 2차 안분 (안분 후 흡수배당)

1차 배당후 남은금액 1900만원

권리자	안분 계산	금 액	비 고
D 가압류	$1,900 \times \frac{1,000}{4,000}$	475	D는 안분 후 고정 한다.
E 근저당	$1,900 \times \frac{1,000}{4,000}$	475 + 525 = 1000	E는 근저당이기 때문에 후순위 채권자에게 흡수한다.
F 가압류	$1,900 \times \frac{1,000}{4,000}$	475	F 부터는 가압류이기 때문에 3차 안분을 다 시 한다.
G 근저당	$1,900 \times \frac{1,000}{4,000}$	475	

### 3. 2차 안분배당

2차 배당하고 남은금액 425만원

권리자	안분계산	금액	비고
F 가압류	$425 \times \frac{1,000}{2,000}$	212.5	F는 안분 후 고정한다.
G 근저당	$425 \times \frac{1,000}{2,000}$	212.5	G는 남은금액 받고 끝난다.

### 4. 배당내역

권리 순위	권리내역	배당내역
1	가압류 A 2000	1400
2	근저당 B 2000	2000
3	근저당 C 1000	1000
4	가압류 D 1000	475
5	근저당 E 1000	1000
6	가압류 F 1000	212.5
7	근저당 G 1000	212.5

## □ 건축물 대장에 위법 건축물로 기록

### 1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
연립	97-23095 조흥상호 최선희	은평구 진관 외동479-196 서광그린빌 103호 ▷박석고개 북서측 ▷일반주거지역 ▷건축물대장상 위법건축물	대44.15/922 건108.8(46평형) 공유면적: 44.6 (32.19평-방4) (4층-95.06.21 보존)	220,000,000 112,640,000 97.12.09변경 98.01.13유찰 98.02.10유찰 98.03.17유찰 98.04.28유찰	-	임의97.09.23 조흥상호 저당95.12.06 조흥상호3억

▶ 감정평가서에 나타난 기록을 보면 이 물건은 건축물 대장상 위법 건축물로 되어 있다. 이러한 사실 자체가 경락에 미치는 영향은 없다. 단, 소유자가 된 후 매매에 있어 가격 하락 요인이 될 여지는 있다. 그러나 응찰 전 위법 건물로 기록된 원인이 무엇인지는 확인해 보는 것이 안전하다. 만일 중대한 하자가 있다면 차후 매매에 어려움을 겪을수 있기 때문이다. 또한 관할 시, 군, 구청에서 원상복구 명령과 이행강제금을 6개월 마다 부과하는 수가 있고, 형사고발 될 수도 있으니 해당 건축과에 문의하여 어떠한 위법사항이 있는지 확인해 보는 것이 좋다.1)

### ▶권리의 인수소멸표◀

법례 : 인수(▽),소멸기준(☆),소멸(△),임이경매(◆)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1995.12.06 저당 조흥상호 3억	☆	
2	1997.09.23 임의 조흥상호	◆	

1) 위법건축물이란 기록이 없어도 건축과 단속계에 가서 위법건축물 단속대장을 열람해 보는 것도 좋은 경매사의 자세이다.