

Part 6. 권리분석 특수사례 분석(4편)

□ 특수사례분석1.(순환배당)

특수사례분석 2 (순 환 배 당)

권리 순위	권리 내역
1	가압류 갑 4000
2	근저당 을 2000
3	압류 병 3000 단.(당해세 아님 법정기일 3순위)
4	가압류 정 1000

1. 1차 안분 (안분 후 흡수배당)

배당할금액 5000만원

권리자	안분 계산	금액	비고
갑 가압류	$5000 \times \frac{4,000}{10,000}$	$2000 - 2000 = 0$	갑은 최선위 가압류는 안분 후 고정 한다.
을 근저당	$5000 \times \frac{2,000}{10,000}$	$1000 + 1000 = 2000$	을 근저당은 후순위채권자에게 본인이 받을 금액을 빼어옴.
병 압류	$5000 \times \frac{3,000}{10,000}$	$1500 + 500 = 2000 + 1000 = 3000$	병 압류는 후순위채권자에게 본인이 받을 금액을 빼어오고 그래도 모자라면 선순위 가압류한테도 뺏어온다.
정 가압류	$5000 \times \frac{1,000}{10,000}$	$500 - 500 = 0$	정은 한푼도 못 받음.

ex) 같은 선순위 기압류지만 후순위압류는 선순위기압류 보다 우선이기 때문에 후순위 채권자들에게 배당을 뺏어와서도 본인의 금액에 못 미치면 선순위 기압류에게도 영향을 미친다.

흡수 한도설

(현행 법원실무재요에서는 배당을 흡수한도설 따름)

권리자	채권금액	1차 안분금액	흡수 한도설	1차 흡수금액	2차 흡수금액
갑	4000	2000	0	2000	500
을	2000	1000	1000	2000	2000
병	3000	1500	1500	1000	2500
정	1000	500	0	0	0

□ 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 복서측 ▷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(△), 임의경매(◆)

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 열람해보는 것도 좋은 경매사의 자세이다.