

Part 6. 권리분석 특수사례 분석(5편)

□ 예고등기 있는 근린주택

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
근린 주택	96-26060 박옥순 한경애	도봉 쌍문동	대147.4	409,603,090	2000 신우철	예등96.08.26
		315-353	1층소매점 25.2	327,682,472	95.06.25	북부지원
		▷철근콘크리	주차장32.94		서한석95.07.03	임의96.10.16
		트조 슬래브지	2층사무실59.87	97.01.27유찰	(3층)	박옥순
		붕	3층사무실59.87	97.01.14변경	남광훈96.09.09	저당96.06.27
		▷송미초교 동	(방2)		2000 김은주	이경재
		측 원편	4층주택59.87		96.10.09	25000만
		▷쌍문역 및 버	(방3)		(확정)96.10.09	저당96.06.27
		스(정)인근	5층주택59.87		(4층)	지병구
		▷일반주거지역	(방2)		차인옥	15500만
▷주차장 정비	지층다방58.14		(5층)	저당96.06.27		
지구	(공실제시외건		1200방한수	박옥순		
▷개별가스	32.7)		(옥탑)	4500만		
		(92.01.20준공)				

▶ 현재 이 근린 주택에는 임차인이 거주하고 있으나 주민등록상 전입과 전입일이 확인되고 있지 않아 경락인의 임차보증금 인수 여부를 판단할 수 없다. 따라서 응찰자는 임대차 관계가 분명치 않은 상태에서 입찰을 해서는 안된다. 등기부 상의 권리관계는 등기상 소멸기준권리의 선·후와는 무관하게 인수되는 예고 등기가 있으므로 특히 주의 를 요하는 물건이다. 주)

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

범례 : 인수(▽), 소멸기준(☆), 소멸(△), 임의경매(◆)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1995.06.25 전입 신우철 2,000만원	▽	
2	1995.07.03 전입 전입 서한석	▽	보호안됨
3	1996.08.26 예등 북부지원	▽	
4	1996.06.27 저당 이경재 2,500만원	☆	
5	1996.06.27 저당 지병구 4,000만원	△	
6	1996.06.27 저당 박옥순 4,500만원	△	
7	1996.09.09 전입 남광훈	△	
8	1996.10.09 전입 김은주 2,000만원	△	
9	1996.10.09 확정일자 김은주 점유 차인옥	△	
10	1996.10.16 임의경매	◆	

주1) 저당권자 이경제는 등기 접수순에 의해 소멸기준권리가 된다. 위의 (근)저당권들의 경우 동순위가 되려면 하나의 등기번호에 공동명의로 했어야 함.

□ 특수주소변경 변경사유 따라 전입일 달라져

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
주택	98-23539 국민은행 김규호 김후순	강북 수유동 540-40 기본별마 지층 801호 ▷철근콘크리트조 및 벽돌조 평층 래브지붕 ▷천:801호,802호 로 구분 되어 있음 ▷도시가스노상 ▷일반주거지역 ▷최고고도지구	대22.2/145 건154.84 (20.9평형-방3) (4층 93.12.31 보존)	58,000,000 29,696,000 98.10.17유찰 98.11.23유찰 98.12.23유찰	2000송수민 95.11.22 (확정)96.05. (배당요구) 98.06.19 2500조정동 98.06.18 (확정)96.12.24 (배당요구) 98.07.03 96.03.09 백민석1500 802호로전입 801호 특수 주소변경 98.06.01	임의98.06.02 국민은행 저당97.09.01 국민은행 3600만 해화동

▶ 이 물건은 임차인 백민석이 96.3.9 주민등록 전입 신고할 때 [B02]로 전입신고를 했다가 98년6월1일 [B01]로 특수주소를 변경한 경우이다. 임차인의 실수나 건축주가 문패를 잘못 명시한 경우 등 착오가 발생하는 경우는 원래 주민등록상의 전입일이 인정이 안 되며 특수주소 변경을 한 그 때부터 임대차 보호를 받을 수 있다. 특수주소가 무엇인지 알 필요가 있다. 즉 ○ ○ 아파트 ○ 동 ○ 호를 변경하는 것이 특수주소 변경이다.

남양주시 화도읍 창현리 11번지
(일반주소)

두산아파트 105동 1403호
(특수주소)

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

범례 : 인수(▽), 소멸기준(☆), 소멸(△), 임의경매(◆)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1995.11.22 전입 송수민 2,000만원	△	송수민은 인수대상이나 확정일자 받고 배당요구를 했으므로 배당 받으면 소멸 됨, 이때는 인수인됨
2	1996.05.07 확정일자(배당요구)	△	
3	1996.03.09 전입 백민석 1,500만원	효력없음	
4	1997.09.01 저당 국민B 3,600만원	☆	
5	1998.06.01 특수주소변경 백민석	효력발생	백민석은 98.6.1특수주소 변경 일자가 전입일로 됨으로 인수인됨
6	1998.06.18 전입 조정동 2,500만원	△	조정동은 확정일자는 일찍 받았으나 전입신고가 늦어 효력은
7	1996.12.24 확정일자, 조정동 배당요구	△	98.6.19 0시부터 발생함

□ 전 소유자가 임차인일 땐 등기부 확인하라! 주1)

1. 물건현황

종목	사건번호 채권채무	소재지	면적(평방)	감정평가액 최저경매가	임차금(만) 입주일	등기부상의 권리관계
주택	97-17459 주택은행 이순덕	영등포 신길동 2422 ▷시멘트블록조 기외지붕 ▷영진시공복사측 1504지점 ▷바스(정)도보 10분 (12월 : 17,500,000원 - 낙찰 (5월 8,800,000원 - 낙찰) (8월 9,000,000원 - 낙찰)	대40(12.1평) 건30.99(실:33) (9.4명-방3) 제시외부역3 변소1.5 (92.11.21보존)	33,525,700 5,624,670 97.09.12유찰 97.10.06유찰 97.11.03유찰 97.12.01유찰 98.02.02유찰 98.03.09유찰 98.04.06유찰 98.05.04유찰	1,500 이근태 89.10.21 (배달요구) 97.12.01 (전소유자)	가입97.06.07 국민은행 2,403만 입의97.06.16 주택은행 가입97.08.06 외환카드 376만 저당97.03.31 신춘기1,900만

▶ 전 소유자가 임차인으로서 효력발생일은 언제부터 일까?

「소유권이전등기가 된 다음날」이 전소유주가 임차인으로서 효력발생일이라 보아야 한다. 즉, 소유권이전 등기일을 전입신고일로 보고 분석하여 인수 여부를 판단하여야 한다.

▶ 권리의 인수소멸표 ◀

범례 : 인수(▽), 소멸기준(☆), 소멸(△), 임의경매(◆)

권리순위	권리내역	소멸기준(인수/소멸)	비 고
1	1989.10.21 전입 이근태 1,500만원	▽/△	이근태로부터 이순덕으로 소유권이전등기된 날을 파악하여 인수소멸여부를 판단하여야 함
2	1997.03.31 저당 신춘기 1,900만원	☆	
3	1997.06.07 가압 국민B 2,043만원	△	
4	1997.08.06 가압 외환카드 376만원	△	

주1) 갑이 1988.08.30 당해 주택에 관하여 자기 명의로 소유권이전등기를 경료하고 같은 해 10.01에 그 주민등록 전입신고까지 마친 후 이에 거주하다가 1993.12.23 을과의 사이에 그 주택을 을의 거주관계를 바꾸어 갑이 임차인의 자격으로 이에 거주하는 것으로 약정하고 계속하여 거주해 왔으나 그 주택에 관하여 갑으로부터 을 앞으로 소유권이전등기는 1994.03.09 에야 비로소 경료 된 경우 제3자로서는 그 주택에 관하여 갑으로부터 을 앞으로 소유권이전등기가 경료되기 전에는 갑의 주민등록은 그

주택에 관하여 을 명의의 소유권이전등기가 경료 된 1994.03.09 이전에는 주택임대차의 대항력 인정의
요건이 되는 적법한 공시방법으로서의 효력이 없고, 그 이후에야 비로소 갑과 을 사이의 임대차를 공시
하는 유효한 공시방법이 된다고 본 사례(대법원1999.04.23 선고98다32939 판결, 건물명도)