

◆ ExitWise Academy 발행 · 교육용 무료 만화

NPL 실전사례 — 부실채권, 이렇게 돈이 된다

입문부터 출구까지, 만화로 따라가는 NPL 실무

첫 NPL — 근저당권부 채권을 산다

"부실채권으로 돈을 번다"는 말, 대체 뭘 산다는 걸까?

본 만화의 인물·사건·수치는 교육용 가상 시나리오입니다(특정 사건·판례 아님).

김초보

실장님, NPL 투자가 부실채권을 싸게 사는 거라던데... 부동산을 사는 건가요?



박실장

아니. 부동산이 아니라, 그 부동산에 걸린 "채권"을 사는 거야.



박실장

은행 대출이 이자·원금 90일 넘게 밀리면 "부실채권(NPL)"으로 분류돼. 은행은 이걸 오래 들고 있으면 손해라 싸게 팔지.



NPL (Non-Performing Loan)

이자·원금이 3개월(90일) 이상 연체된 대출채권. 은행 회계상 "고정 이하"(고정·회수의문·추정손실) 여신이 통상 대상.

은행 담당

이 3억짜리 부실채권, 2억에 넘기겠습니다.



박실장

액면 3억을 2억에... 33% 할인이군요.



액면가 vs 매입가 (가상 예시)

채권 액면가(원리금 합계)	3억 원
매입가	2억 원
표면 할인	약 33%
단, 할인율이 곧 수익은 아니다 — 회수액이 관건.	

김초보

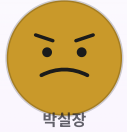
와, 1억 남는 장사네요!



김초보

박실장

성급해. 그 "채권"이 담보에서 실제로 얼마를 회수하느냐를 먼저 봐야 해.



박실장

박실장

이 채권엔 근저당권이 붙어 있어. 채권최고액이 배당에서 받을 수 있는 "천장"이야. 그 이상은 못 받아.



박실장

근저당권 · 채권최고액 (민법 § 357)

장래 증감하는 채무를 채권최고액 한도로 담보. 경매 배당에서 이 최고액이 상한이며, 이자·비용도 그 안에서 배당된다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

그럼 뭘 확인해야 해요?



김초보

박실장

담보 부동산의 예상 낙찰가, 선순위 채권, 최우선변제 임차인. 이게 회수액을 결정해.



박실장

박실장

기억해. NPL은 "채권"을 사는 것, 수익은 "회수액"에서 나온다!

정리!



박실장

다음 화 — 넘겨받은 채권, 법적으로 "내 것"이 되려면? 대항요건의 함정.



김초보

김초보

채권을 안전하게 넘겨받는 법부터 배워야겠네요!

교훈 NPL은 부동산이 아니라 그 부동산에 걸린 (근)저당권부 "채권"을 사는 것. 싸게 산 것 자체가 수익이 아니라, 담

보에서 얼마를 회수하느냐가 수익이다.

채권을 넘겨받다 — 대항요건의 함정

계약서에 서명했으니 이제 내 채권? 통지 하루가 승부를 가른다.

교육용 가상 시나리오입니다(특정 사건·판례 아님). 넘겨받은 채권을 지키는 법을 따라가 봅시다.

김초보

실장님, 은행이 그 대출채권을 통째로 넘겨준대요! 이런 걸 뭐라고 부르죠?

박실장

대출채권을 사고파는 거래, "론세일"이라고 해. 채권에 딸린 근저당권도 함께 넘어와.



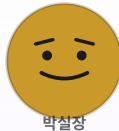
김초보



박실장

박실장

한 가지만 짚자. 이건 은행이 담보 잡고 돈 빌린 게 아니라 채권을 "완전히 판 것" — 진정양도 (true sale)여야 해. 그래야 은행이 나중에 망해도 내 채권이 은행 재산으로 되돌아가지 않아.



박실장

📎 진정양도 (true sale)

채권 양도가 담보 설정이 아니라 완전한 매각으로 인정되는 것. 매매·교환일 것, 수익·처분권이 양수인에게 갈 것 등의 요건을 갖추면 매도인(은행) 도산 시에도 넘긴 채권이 분리 보호된다. 집을 사고파는 게 아니라 "채권"이라는 재산권의 양도라는 점이 핵심.

김초보

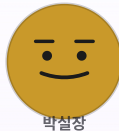
계약서에 도장 찍었으니 이제 완전히 제 채권이죠?

박실장

아직 아냐. 채무자에게 "이 채권 넘어갔다"고 통지하거나 채무자의 승낙을 받아야 대항할 수 있어.



김초보



박실장

📎 지명채권 양도의 대항요건 (민법 § 450)

양도인의 통지 또는 채무자의 승낙이 있어야 채무자에게 대항할 수 있고(제1항), 확정일자 있는 증서(내용증명·공증 등)라야 채무자 외의 제3자에게도 대항할 수 있다(제2항).

1차 출처 확인 ↗

박실장

통지를 보낼 땐 채무자에게 "이의 없는 승낙"을 받아두면 좋아. 채무자가 원래 은행한테 주장할 수 있던 항변 — 이미 갚았다, 상계할 게 있다 — 을 나한테는 못 들이밀거든.



박실장

김초보

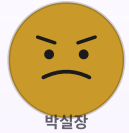
엇... 그런데 같은 채권을 다른 투자자에게도 이중으로 팔았다는 소문이...



김초보

박실장

드물지만 있는 사고야. 이럴 땐 누가 이기느냐 — 확정일자 "날짜"가 아니라 통지가 채무자에게 "도달한 시점"으로 갈려.



박실장

박실장

봐. 우리 통지는 6월 1일 도달, 다른 양수인 통지는 6월 3일 도달. 도달이 앞선 우리가 우선이야.

탁!



박실장

이중양도 — 도달 순서로 우열 (가상 예시)

양수인 A(우리) — 통지 6/1 도달

먼저 도달

양수인 B — 통지 6/3 도달

나중 도달

판단 기준

도달 일시의 선후

확정일자 날짜가 아니라 채무자에게 "도달한 일시"의 선후로 우열 판단(도달시설).

김초보

그래서 내용증명·배달증명으로 "언제 도달했는지"를 기록해 뒀야 하는군요.



김초보

박실장

정확해. 통지 발송이 아니라 "도달 관리"가 곧 권리 방어야.



박실장

박실장

기억해. "서명했다"와 "권리를 확보했다"는 달라 — 확정일자 통지의 도달까지 마쳐야 끝!

정리!



박실장

다음 화 — 이제 안전하게 넘겨받은 채권, 경매에서 실제로 얼마나 배당받을까? 배당의 함정.



김초보

드디어 회수! 배당표부터 그려봐야겠어요.

교훈 채권양수도서 서명이 끝이 아니다. 확정일자 있는 통지가 "채무자에게 도달한 시점"까지 관리해야 비로소 권리가 지켜진다. 우열은 확정일자 날짜가 아니라 도달 일시의 선후로 갈린다.

배당의 함정 — 예상배당 vs 실제배당

"채권최고액 6억이니 원금은 다 회수"... 정말 그럴까?

교육용 가상 시나리오입니다(특정 사건·판례 아님). 배당표 한 장이 회수액을 어떻게 뒤집는지 봅니다.

김초보

채권최고액 6억짜리 근저당을 4억에 매입했어요. 낙찰만 되면 원금 다 회수죠!



김초보

박실장

그 "최고액"은 최대 한도일 뿐이야. 배당표를 열어보기 전엔 아무것도 확정된 게 아니지.



박실장

박실장

매각대금이 모든 채권자를 만족시키지 못하면, 법원은 법정 우선순위로 순차 배당해. 내 근저당 "앞에" 몇 명이 서 있느냐가 회수율을 정하지.



박실장

매각대금의 배당 (민사집행법 § 145)

매각대금이 배당에 참가한 모든 채권자를 만족시킬 수 없는 때에는, 법원은 민법·상법 등 법률에 의한 우선순위에 따라 배당한다.

1차 출처 확인 ↗

배당순위는 대체로 이 흐름 — 집행비용 → 최우선변제 → 조세 → 근저당 → 후순위.



경매법원

경매법원

이 사건, 배당재원은 낙찰가 5억입니다. 순위대로 배당표를 작성합니다.

김초보

앞자리가 이렇게 많다고요…?

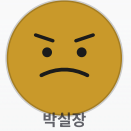
박실장

집행비용, 소액임차인 최우선변제, 그리고 근저당 설정일보다 법정기일이 빠른 조세채권. 다 내 앞이야.



김초보

착착



박실장

배당표 — 채권최고액 6억, 낙찰가 5억 (가상 예시)

① 경매집행비용	2천만 원
② 최우선변제(소액임차인)	4천만 원
③ 당해세 등 조세채권	1억 4천만 원
④ 내 근저당권(매입 NPL)	실배당 3억
⑤ 후순위 근저당·일반채권	0원(잔여 없음)

채권최고액 6억이라도 선순위 2억 공제 후 실배당은 3억. 매입가 4억에 못 미쳐 손실.

박실장

봤지? 채권최고액은 "천장"이지 "보장액"이 아니야. 실제 잔여 배당액으로 매입가를 역산해야 해.



박실장

📎 채권최고액은 천장, 보장액이 아니다

근저당권자가 우선변제받는 한도는 채권최고액까지이나, 그 안에서 실제 배당액은 집행비용·최우선변제·선순위 조세 등을 공제한 잔여 재원에 좌우된다. 최고액=회수액이 아니다.

김초보

그럼 낙찰가가 너무 낮게 나올 것 같으면 손 놓고 봐야 하나요?

박실장

아니. 카드가 있어. 지나치게 싼 낙찰을 막는 "방어입찰", 또는 내가 직접 낙찰받는 "유입"이지.



김초보



박실장

박실장

방어입찰할 때 근저당권자는 유리해. 내가 낙찰받으면 배당받을 금액만큼은 현금 대신 "상계(차액지급)"로 처리하거든. 실제로 낼 돈이 확 줄어.



상계(차액지급) · 방어입찰

근저당권자가 직접 낙찰받으면 자기 배당분만큼은 현금 납부 대신 상계 처리할 수 있어 유입 부담이 준다. 지나치게 낮은 낙찰을 저지하는 방어입찰의 지렛대가 된다.

박실장

배당표를 직접 그려보지 않은 매입은 눈감고 던지는 입찰이다!

정리!



다음 화 — 배당으로 부족하면 직접 낙찰(유입). 그런데 유입한 물건은 왜 값이 오를까? 소멸주의와 출구.



김초보

유입까지 가봐야겠네요. 출구가 진짜 승부니까!

교훈 채권최고액은 배당의 "천장"일 뿐 "보장 금액"이 아니다. 집행비용·최우선변제·조세채권이 내 근저당보다 먼저 빠져나가면 실배당은 급감한다. 배당표를 직접 그려 실제 잔여 배당액으로 매입가를 역산하라.

출구 — 유입과 clean title

싸게 산 게 수익이 아니다. "깨끗하게" 산 물건을 되팔 때 수익이 확정된다.

교육용 가상 시나리오입니다(특정 사건·판례 아님). 유입한 물건의 가치가 어디서 오는지 따라갑니다.

김초보

결국 우리가 직접 낙찰받았어요. 이게 "유입"이죠?



박실장

맞아. 채권 회수 대신 담보 부동산 자체를 소유로 가져오는 거야. 이제 진짜 가치가 만들어져.



박실장

핵심은 낙찰과 동시에 이 부동산에 얹혀 있던 저당권·후순위 부담이 대부분 소멸한다는 거야. 이걸 "소멸주의"라고 해.



소멸주의 (민사집행법 §91②)

매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸한다. 순위와 무관하게 지워져, 매수인은 부담 없는 "깨끗한 소유권(clean title)"을 얻는다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

아하 — 그래서 다음 매수인한테 부담 없는 물건을 넘길 수 있는 거네요!



박실장

그게 바로 가치의 원천이야. "싸게 사서"가 아니라 "깨끗하게 사서" 값이 붙는 거지.



박실장

단, 저당권은 다 지워져도 유치권 하나는 안 지워지고 낙찰자가 인수해. 공사대금 못 받은 시공사가 유치권을 주장하면 그 채권을 내가 변제해야 하니, 실사에서 반드시 걸러야 해.



박실장

📎 인수되는 부담 — 유치권 (민사집행법 §91⑤)

저당권 등은 소멸하지만 유치권은 소멸하지 않고 매수인이 인수해 변제책임을 진다. 유입 수익 시뮬레이션에서 반드시 차감할 잔존 리스크.

1차 출처 확인 ↗

김초보

그럼 이 상가, 어떻게 출구를 잡죠?



김초보

박실장

clean title이 됐으니 밸류업 후 재매각하거나 임대료를 정상화해 캡레이트를 재평가받는 거야. 우리는 재매각으로 간다.



박실장

박실장

숫자로 보자. 매입가보다 재매각가가 높아야 비로소 수익이야.



박실장

짜잔

유입 후 재매각 수익 (가상 예시)

NPL 채권 매입가	11억 원
낙찰 대금(유입·상계 활용)	3억 원 추가
유치권 변제·밸류업 투자	5억 원
clean title 재매각가(출구)	24억 원
세전 차익	약 5억 원

재매각가 24억 > 총 투입 19억. clean title이 만든 가치가 매입가·할인율을 넘어선다.

김초보

결국 1화에서 하신 말씀이 여기서 완성되네요 — "할인율이 곧 수익은 아니다."



김초보

박실장

그래. 할인율은 착시아. clean title로 되파는 그 순간이 진짜 수익이지.



박실장

박실장

기억해. 할인율이 아니라 clean title이 가치의 원천이다 — 되팔릴 때 수익이 확정된다!

정리!



박실장

NPL 파이프라인 완주 — 채권 매입 → 대항요건 → 배당 → 유입 → clean title 출구. 마지막 관문 "상업용 매각"은 ExitWise IM으로 3분 만에.

김초보

이제 이 물건, ExitWise로 매각 IM 만들어 내놓을게요!



김초보

박실장

좋아. 회수를 재매각 수익으로 잇는 게 출구전략의 완성이다.



박실장

교훈 할인율이 곧 수익이 아니다. 유입 후 소멸주의로 얻는 clean title(깨끗한 소유권)이 재매각 가치의 원천이며, 매입가보다 높은 재매각가로 되팔릴 때 비로소 수익이 확정된다.

면책 본 만화는 ExitWise Academy 교육용 자료로 법률자문이 아닙니다. 등장하는 사례·수치는 이해를 돕기 위한 가상 예시이며 특정 사건·판례가 아닙니다. 실제 NPL 투자·경매는 반드시 변호사·법무사 등 전문가와 상담하십시오.