

◆ ExitWise Academy 발행 · 교육용 무료 만화

특수경매 실전사례 — 유치권·법정지상권·지분경매 의 함정

싸 보이는 특수물건, 진짜 리스크는 권리분석에 숨어 있다

유치권의 함정 — 신고금액이 아니라 점유개시 일자

"유치권 5억 신고"라는 빨간 딱지, 정말 5억을 물어줘야 할까?

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

김초보

실장님, 이 상가 경매 물건에 "유치권 5억 신고"라고 빨간 딱지가 붙었어요. 낙찰받으면 5억을 제가 물어줘야 하나요?



김초보

박실장

진정해. 유치권은 "신고했다"고 성립하는 게 아니야. 요건을 갖췄는지, 그리고 언제부터 점유했는지가 진짜 관건이지.



박실장



나변호사

나변호사

유치권이 성립하려면 세 가지가 다 맞아야 합니다. ①타인의 물건을 점유하고 ②그 물건에 관해 생긴 채권(견련성)이 있으며 ③그 채권의 변제기가 도래했을 것.

유치권의 성립요건 (민법 § 320①)

타인의 물건을 점유한 자는 그 물건에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우 그 채권을 변제받을 때까지 물건을 유치할 수 있다. 점유는 성립요건이자 존속요건이라, 점유를 잃으면 유치권도 소멸한다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

견련성이요? 공사대금 5억이면 이 건물에 관해 생긴 채권 맞잖아요.



김초보

나변호사

채권 성질은 그렇다 쳐도, 낙찰자가 그 유치권을 인수하느냐는 별개 문제예요. 여기서 "점유를 언제 시작했는가"가 승부를 가릅니다.



나변호사

박실장

경매가 시작되면 법원이 "경매개시결정 기입등기"를 해. 이게 압류야. 이 순간부터 채무자는 그 부동산을 함부로 처분하지 못해 — 처분금지효가 걸리거든.



📎 압류의 처분금지효 (민사집행법 § 92· § 83④)

경매개시결정의 기입등기(압류)가 되면 채무자는 목적물의 처분으로 압류채권자·매수인에게 대항하지 못한다. 압류 후 새로 만들어진 점유이전도 이 처분금지효에 저촉된다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

그럼 압류가 걸린 다음에 채무자가 시공사한테 점유를 넘겨 유치권을 만들면요?

나변호사

바로 그게 함정이예요. 압류 이후에 점유를 이전받아 뒤늦게 성립시킨 유치권은 처분금지효에 저촉돼, 낙찰자에게 대항하지 못합니다.



탁!



📎 압류 후 점유이전 유치권은 대항 불가 (대법원 2005다22688)

채무자 소유 부동산에 경매개시결정 기입등기가 된 뒤, 채무자가 점유를 이전해 제3자가 유치권을 취득하게 한 경우 그 점유이전은 압류의 처분금지효에 저촉되므로, 유치권자는 경매절차의 매수인에게 유치권을 주장할 수 없다.

1차 출처 확인 ↗

박실장

그래서 유치권 물건은 "신고금액 5억"에 겁먹을 게 아니라, 등기부의 압류일과 시공사의 실제 점유개시일을 대조해야 해. 점유가 압류보다 늦으면 그 유치권은 종이호랑이야.



유치권 대항력 — 점유개시 vs 압류 (가상 예시)

① 경매개시결정 기입등기(압류)

3월 2일

② 시공사 점유개시(유치권 주장)

5월 20일(압류 이후)

결론 — 낙찰자 인수 여부

대항 불가(인수 안 함)

신고금액 5억이 아니라 "점유가 압류보다 뒤"라는 사실이 유치권을 무력화한다.

김초보

반대로 점유가 압류보다 "먼저"였다면요?



김초보

나변호사

그때는 요건을 갖춘 진짜 유치권일 수 있어요. 이 경우 낙찰자는 그 채권을 변제할 책임을 인수하니, 반드시 매입가에서 차감해야 합니다.



나변호사

인수되는 유치권 (민사집행법 §91⑤)

매각으로 저당권 등은 소멸하지만, 유치권은 소멸하지 않고 매수인이 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임을 진다. 성립이 인정되는 유치권은 낙찰가에 더해지는 실질 인수부담이다.

1차 출처 확인 ↗

박실장

기억해. 유치권은 신고금액이 아니라 "점유개시 일자"가 관건이다 — 압류보다 늦은 점유는 대항 못 한다!

정리!



박실장

다음 화 — 토지만 낙찰받았더니 그 위에 남의 건물이 버티고 있다. 철거는 될까? 법정지상권의 함정.



김초보

김초보

유치권은 이제 무섭지 않아요. 다음은 토지·건물이 갈린 물건이라고요?

교훈 유치권 성립은 ①점유 ②견련성 있는 채권 ③변제기라는 3요건이 관건이고, 낙찰자 인수 여부는 신고금액이 아니라 "점유를 언제 시작했느냐"로 갈린다. 경매개시결정 기입등기(압류) 이후에 점유를 넘겨받아 만든 유치권은 낙찰자에게 대항하지 못한다.

법정지상권 — 토지만 샀는데 건물이

토지만 싸게 낙찰받았다. 그런데 그 위 건물, 철거 못 시킨다고?

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

김초보

실장님! 이 토지, 시세보다 40%나 싸게 낙찰받았어요. 건물은 감정에서 빠졌던데 나중에 철거하면 되죠?



김초보

박실장

...그 "싼 이유"가 바로 건물이야. 함부로 철거 못 할 수 있어. 나변호사님한테 확인 해보자.



박실장



나변호사

나변호사

핵심은 이겁니다. 저당권을 설정할 그 시점에 토지와 건물이 "같은 사람" 소유였나요? 그렇다면 경매로 소유자가 갈리는 순간 건물 쪽에 법정지상권이 생깁니다.

법정지상권 (민법 § 366)

저당물의 경매로 토지와 그 지상 건물이 다른 소유자에게 속하게 된 경우, 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. 지료는 당사자 청구로 법원이 정한다. 건물 철거를 막는 강행규정으로, 당사자 특약으로 배제할 수 없다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

그런데 등기부엔 지상권 등기가 없던데요? 등기가 없으면 효력도 없는 거 아닌가요?



김초보

나변호사

법정지상권은 법률 규정으로 "당연히" 성립합니다. 등기가 필요 없어요. 등기부에 안 보인다고 없는 게 아닙니다 — 그래서 더 위험하죠.



나변호사

박실장

정리하면 — 토지 낙찰자인 우리는 건물을 철거시킬 수 없어. 건물주는 정당한 권원으로 땅을 쓰는 거니까. 우리가 받을 수 있는 건 "치료"뿐이야.



법정지상권 성립 흐름 (가상 예시)

- | | |
|--------------------|------------------|
| ① 저당권 설정 당시 | 토지·건물 동일인 소유 |
| ② 경매로 분리 | 토지=낙찰자 / 건물=원소유자 |
| ③ 건물 쪽 법정지상권 | 당연 성립·등기 불요 |
| ④ 토지 낙찰자가 할 수 있는 것 | 철거 불가 · 치료만 청구 |

싸게 낙찰받은 토지의 "숨은 부담" — 철거가 아니라 치료가 현실적 출구다.

김초보

이건 저당권 경매라 그렇다 치고, 그냥 매매나 강제경매로 소유자가 갈려도 마찬가지예요?



김초보

나변호사

그 경우엔 "관습법상 법정지상권"이 문제가 됩니다. 판례가 오래 인정해 온 법리인데, 최근 전원합의체도 그 유효성을 재확인했어요.



나변호사

📎 관습법상 법정지상권 (대법원 2017다236749 전원합의체)

토지와 건물이 동일인 소유였다가 매매·증여·강제경매 등으로 소유자가 달라진 경우, 건물 철거 특약이 없으면 건물 소유자는 관습법상 법정지상권을 취득한다. 전원합의체가 이 관습법이 현재도 여전히 유효함을 확인했다.

1차 출처 확인 ↗



나변호사

나변호사

그러니 토지만 나온 물건은 반드시 물어야 합니다. "저당권 설정 당시 건물이 이미 있었나, 그때 소유자가 같았나." 이 두 가지가 법정지상권 성립을 좌우해요.

김초보

그럼 이 물건, 손해만 보는 건가요?



김초보

박실장

아니. 지료를 정상화해 협의하거나, 건물주와 합쳐 토지+건물을 함께 되파는 출구가 있어. 리스크를 알고 값을 매기면 기회가 되지.



박실장

박실장

기억해. 토지만 사도 건물은 못 부순다 — 법정지상권은 등기 없이 당연 성립, 남는 건 지료다!

정리!



박실장

다음 화 — 최고가로 낙찰받아 손뻥 쳤는데, 다른 공유자가 같은 값에 "제가 사겠습니다". 뒤집힌 낙찰.



김초보

김초보

이번엔 지분만 나온 물건이라고요? 왜 위험하다는 거죠?

교훈 저당권 설정 당시 토지와 건물이 같은 사람 소유였다가 경매로 소유자가 갈리면, 건물 소유자에게 법정지상권이 법률상 당연히 성립한다. 등기가 없어도 성립하고, 토지 낙찰자는 건물을 철거시키지 못하며 지료만 청구할 수 있다. 관습법상 법정지상권은 매매·강제경매로 갈린 경우에도 인정된다.

지분경매 — 뒤집힌 낙찰

최고가로 낙찰받았다. 그런데 옆에 있던 공유자가 손을 든다.

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

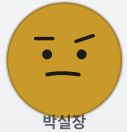
김초보

실장님, 이 아파트 1/2 지분 경매, 제가 최고가 써서 낙찰받았어요! 이제 제 거죠?



박실장

잠깐. 이 물건 "지분"경매지? 나머지 절반을 가진 공유자가 아직 카드 한 장을 쥐고 있어.



경매법원

본 사건은 공유지분 매각입니다. 매각기일 종결 전, 다른 공유자의 우선매수 신고가 있는지 확인합니다.

공유자의 우선매수권 (민사집행법 § 140①②)

공유물 지분 경매에서 다른 공유자는 매각기일까지 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다(제1항). 이 신고가 있으면 법원은 그 공유자에게 매각을 허가하여야 한다(제2항).

1차 출처 확인 ↗

경매법원

공유자 측에서 최고가와 동일한 가격으로 우선매수를 신고했습니다. 매각은 신고 공유자에게 허가합니다.

김초보

네?! 제가 최고가로 썼는데, 같은 값이면 저 사람이 가져간다고요?



저요!



박실장

그래. 공유자우선매수권이 이래서 무서워. 네가 시간·비용 들여 분석하고 최고가를 써도, 공유자가 "같은 값"만 부르면 낙찰이 그대로 그쪽으로 넘어가.



박실장

지분경매 — 낙찰이 뒤집히는 흐름 (가상 예시)

- | | |
|------------------|--------------|
| ① 외부 입찰자(우리) 최고가 | 3억 2천만 원 |
| ② 공유자 우선매수 신고 | 동일가 3억 2천만 원 |
| ③ 법원의 매각허가 | 공유자에게 허가 |
| ④ 우리 결과 | 낙찰 무효·보증금 반환 |

최고가를 써도 공유자의 동일가 우선매수 한 번에 낙찰이 뒤집힌다.

김초보

그럼 지분경매는 아예 하면 안 되는 건가요?



김초보

나변호사

못 할 건 없지만, 이 불확실성을 값에 반영해야 해요. 공유자가 우선매수권을 쓸 유인이 있는지 — 실거주 중인지, 자금 여력이 있는지 — 를 먼저 봐야 합니다.



나변호사

박실장

지분을 낙찰받아도 결국 남는 공유자와 협의가 필요해. 공유물분할 청구로 정리하거나, 지분을 공유자에게 되파는 출구를 미리 그려둬야 하지.



박실장

김초보

그래서 지분경매는 "낙찰=끝"이 아니라 "낙찰=협상 시작"이군요.



김초보

박실장

정확해. 확실성이 낮은 만큼, 뒤집힘까지 감안한 시나리오 없이는 들어가면 안 돼.



박실장

박실장

기억해. 지분경매는 최고가로도 뒤집힌다 — 공유자우선매수권을 계산에 넣지 않은 입찰은 위험하다!

정리!



다음 화 — 유치권·법정지상권·지분까지 배웠다. 이제 인수주의로 부담을 계산하고 명도까지 끝내는 진짜 출구.



김초보

리스크는 알겠어요. 그럼 이걸 어떻게 "돈 되는 물건"으로 정리하죠?

교훈 공유물의 일부 지분이 경매에 나오면, 다른 공유자는 매각기일까지 보증금을 걸고 "최고가와 같은 값에 사겠다"고 우선매수를 신고할 수 있다. 외부인이 최고가로 낙찰받아도 공유자에게 매각이 허가돼 낙찰이 뒤집힌다. 그래서 지분경매는 확실성이 근본적으로 낮다.

출구 — 인수주의로 정리하고 명도까지

특수물건의 진짜 실력은 "무엇이 소멸하고 무엇이 인수되는가"를 값으로 바꾸는 데 있다.

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

김초보

실장님, 결국 유치권 있는 이 상가를 낙찰받았어요. 뭐부터 계산해야 하죠?



김초보

박실장

"무엇이 소멸하고 무엇이 인수되는가"부터야. 경매는 원칙적으로 소멸주의니까, 저당권은 순위 상관없이 다 지워져.



박실장

나변호사

저당권은 항상 소멸하기 때문에, 등기부상 최선순위 저당권이 "말소기준권리"가 됩니다. 그 뒤에 붙은 권리는 원칙적으로 소멸하고, 앞선 대항력 있는 권리는 낙찰자가 인수하죠.



나변호사

소멸주의와 말소기준 (민사집행법 § 91②③)

매각부동산 위의 저당권은 매각으로 소멸한다(②). 지상권·전세권·등기임차권 등은 저당권·압류채권에 대항할 수 없으면 소멸한다(③). 순위 무관 항상 소멸하는 최선순위 저당권이 말소기준권리가 된다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

그럼 인수되는 건 뭐가 남아요?



김초보

나변호사

대표적으로 유치권입니다. 저당권처럼 지워지지 않고 매수인이 변제책임을 인수하죠. 선순위 전세권은 원칙 인수지만, 전세권자가 배당요구를 하면 소멸합니다.



나변호사

인수되는 부담과 전세권 특칙 (민사집행법 § 91④단서·⑤)

저당권에 대항할 수 있는 선순위 지상권·전세권·등기임차권은 매수인이 인수한다(④본문). 다만 선순위 전세권자가 배당요구를 하면 그 전세권은 소멸한다(④단서). 유치권은 소멸하지 않고 매수인이 그 담보채권을 변제할 책임을 진다(⑤).

1차 출처 확인 ↗

김초보

낙찰받았으니 이제 세입자 내보내면 되죠? 명도는 어떻게 해요?



김초보

박실장

대금을 완납했으면 "인도명령"을 신청해. 소송까지 안 가고 빠르게 점유를 넘겨받는 절차야. 단 신청 기한이 있어.



박실장

나변호사

인도명령은 대금 완납 후 6개월 이내에 신청해야 합니다. 채무자·소유자·대항력 없는 점유자가 대상이에요. 다만 "대항할 수 있는 권원"으로 점유하는 사람에겐 인도명령이 안 되고, 명도소송으로 가야 합니다.



나변호사

인도명령 (민사집행법 § 136①)

매수인이 대금을 낸 뒤 6개월 이내에 신청하면, 법원은 채무자·소유자 또는 대항력 없는 부동산 점유자에 대하여 부동산을 매수인에게 인도하도록 명할 수 있다. 대항할 수 있는 권원을 가진 점유자에게는 인도명령을 할 수 없다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

명도 진행 중에 점유자가 다른 사람한테 넘겨버리면요?



김초보

나변호사

그걸 막으려고 "점유이전금지가처분"을 먼저 걸어둡니다. 소송·집행 중에 점유가 제3자로 넘어가 절차가 무력화되는 걸 방지하는 보전처분이에요.



나변호사

점유이전금지가처분 (민사집행법 § 300)

다툼의 대상에 관한 가처분은 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 실행이 매우 곤란할 염려가 있을 때 할 수 있다. 명도 국면에서 점유가 제3자로 이전되어 집행이 무력화되는 것을 막는 보전처분으로 활용된다.

1차 출처 확인 ↗

김초보

이사비는 얼마나 줘야 하는 건가요? 법으로 정해져 있어요?



김초보

박실장

아니. 이사비는 법정 의무가 아니라 협상 산물이야. 강제집행에 들 예상비용 언저리에서 합의하고, 명도확약서로 문서화하면 깔끔해.



박실장

박실장

숫자로 보자. 인수부담을 다 차감하고도 남아야 진짜 수익이야.



짜잔

특수물건 인수부담 차감 후 출구 (가상 예시)

낙찰가(대금 완납)	10억 원
인수 유치권 변제(§ 91⑤)	3억 원
명도 비용(가처분·이사비 협상)	5천만 원
밸류업 투자	1억 5천만 원
정리 후 재매각가(출구)	20억 원
세전 차익	약 5억 원

소멸·인수를 값으로 환산해 부담을 먼저 차감(총 투입 15억)한 뒤라야, 재매각 20억이 진짜 수익이 된다.

김초보

결국 특수경매는 "함정을 값으로 바꾸는" 게임이네요.

박실장

그래. 소멸·인수를 계산하고 명도까지 끝내야 출구가 열린다 — 부담을 값으로 바꾸는 자가 이긴다!



정리!



특수경매 완주 — 유치권 점유일자 → 법정지상권 → 지분 우선매수 → 인수주의·명도. 정리한 상가, 마지막 상업용 매각은 ExitWise IM으로 3분 만에.

김초보

이제 이 물건, ExitWise로 매각 IM 만들어 내놓을게요!

박실장

좋아. 특수물건의 리스크를 값으로 정리하고 재매각으로 잇는 게 출구전략의 완성이다.



교환 경매는 원칙적으로 소멸주의라 저당권은 순위 무관 항상 소멸(그래서 말소기준)하지만, 유치권 같은 예외는 낙찰자가 인수한다. 인수부담을 매입가에서 정확히 차감하고, 명도는 인도명령(6개월 내)·점유이전금지가처분으로 걸되 이사비는 협상으로 푼다. 부담을 값으로 환산해 정리한 뒤 밸류업·재매각으로 출구를 잡는 것이 특수경매의 완성이다.

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