

경리인을 위한 경매 용어 사전

심플한  
부동산 경매  
용어 모음.zip



**방방테크, 조마더**



# 경매 용어집 구성



CHAPTER

01

## 입문 단계

---

: 경매의 기초를 이해하는 단계

CHAPTER

02

## 권리분석 단계

---

: 권리 관계를 분석하는 단계

CHAPTER

03

## 입찰 단계

---

: 경매 참여 및 입찰 단계

CHAPTER

04

## 명도 단계

---

: 낙찰 후 명도 및 후속 절차

# 1. 입문 단계



## ★ 경매

채무자의 재산을 법원이 강제로 매각하여 채권자에게 배당하는 절차.

= 돈 빌려준 사람이 돈을 안갠 사람<sup>의</sup> 자산을 팔아달라고 법원에 요청하는 절차.

## ★ 구매

국가나 공공기관이 체납세액 징수를 위해 재산을 매각하는 절차.

= 국가 세금<sup>을</sup> 납부하지 않은 체납자<sup>의</sup> 자산을 국가가 강제로 판매하는 절차.

## ★ 낙찰

경매 입찰에서 가장 높은 가격을 써낸 사람에게 매각이 결정되는 것.

= 경매 입찰 과정에서 가장 높은 가격<sup>을</sup> 제시한 사람을 낙찰자라고 합니다

## ★ 유찰

입찰에 참여한 사람이 없어서 매각이 성사되지 못한 경우.

= 경매 사건에 아무도 입찰하지 않는다면, 유찰되고 법원은 20~30% 가격<sup>을</sup> 낮춘뒤 한달간 경매사건을 공고후 경매를 재진행합니다.

## ★ 채권자

돈을 받을 권리가 있는 사람.

= 돈 빌려준 사람.  
대개 은행이 채권자가 되지만 개인, 국가, 법인, 임차인도 채권자가 될 수도 있습니다

## ★ 채무자

돈을 갚아야 할 의무가 있는 사람.

= 돈 빌린 사람.  
돈을 갚지 않아 경매가 진행되도록 원인을 제공한 사람.

# 1. 입문 단계



## 법원경매

법원에서 진행하는  
부동산 경매 절차.

## 재매각

낙찰자가 **대금을 내지 않아**  
다시 경매를 진행하는 경우.

= 낙찰자가 개인적인 이유로  
낙찰대금을  
납부하지 않는 경우,  
법원은 다시 경매를 진행합니다.

## 감정평가액

감정평가사가  
해당 부동산의 가치를 평가하여  
책정한 금액.

= 경매 대상 부동산의  
객관적인 가치를 평가할 때  
감정평가사를 통해  
가치(금액)를 평가합니다.  
이런 **감정평가금액은**  
**경매의 최초 입찰 가격**이 됩니다.

## 최저매각가격

법원이 설정한  
회차별 경매 시작 가격.

= **법원이 정한**  
**입찰 최저 하한선 가격.**  
입찰자는 최소  
이 금액이상으로 입찰해야  
유효한 입찰이 됩니다.

## 경매 정지

경매 진행중 채권자 및  
권리의 변동사항이 생겨  
변동된 사항을 반영하기 위해  
잠시 경매를 중단하는 것

## 경매 변경

경매가 진행되는 과정중  
**법원이 직접 변경하거나,**  
**채권자의 요청에 따라**  
경매 매각기일이  
변경되는 것

## 2. 권리분석 단계



### ★★★★ ① 등기부등본 ①

부동산의 소유권, 권리 관계 등을 확인할 수 있는 공적 장부.

★ = 부동산의 소유자가 누구이며, 얼마만큼의 대출 받았는지 등 각종 중요한 권리사항 등을 확인할 수 있는 서류

### ★★★★ ① 근저당권 ①

돈을 빌려준 사람이 돈을 돌려받기 위해 설정하는 담보권.

= 등기부등본에 보통 은행이 설정하는 권리로서 "돈을 빌려주고 해당 부동산을 담보잡았음"을 표기한 등기.

### ★★★★ ① 전세권 ①

일정한 금액을 지급하고 해당 부동산을 일정 기간 동안 사용할 수 있는 권리.

= 전세 계약을 한 임차인이 자신의 권리를 보호하고자, 임대인과 임차인간 합의에 따라 등기부등본에 설정해 놓은 권리

### ★★★★ ① 가압류 ①

채권자가 채무자의 재산을 미리 확보하기 위해 법적으로 묶어 두는 절차.

= 채무자가 갖고 있는 재산을 마음대로 팔지 못하도록 임시로 압류하는 법원의 처분 절차.

### ★★★★ ① 소유권 청구이전 가등기 ①

소유권 이전을 미리 예약하기 위해 하는 등기.

= 부동산 소유권을 이전하기 위해 미리 설정해 놓은 임시 등기.

### ★★★ ① 법정지상권 ①

건물과 토지 소유자가 다를 때, 건물을 철거하지 않고 사용할 수 있는 권리.

= 경매에서의 법정지상권은 토지에 저당권을 설정할 당시 건물이 있었고, 토지주인 = 건물주인이었다가 경매를 통해서 토지주인과 건물주인이 달라지는 경우에 성립

## 2. 권리분석 단계



### ☆☆☆ 임차권 등기명령 ☆☆☆

임차인의 권리를 보호하고 보증금을 돌려받기 위해 임차권을 등기하는 절차.

= 보증금을 돌려받지 못한채 전입을 빼고 이사를 가게 될 때, 임차인의 대항력은 소멸할 수 있겠지만, 임차권을 설정해놓으면? 대항력이 유지됩니다.

### ☆☆☆☆ 우선변제권 ☆☆☆

거주와 전입신고, 확정일자를 갖춘 임차인이 보증금을 다른 채권자보다 먼저 받을 수 있는 권리.

= 임차인의 대항력이 말소기준권리보다 먼저 형성되어야 우선변제권을 인정받을 수 있습니다.

### ☆☆☆☆ 대항력 ☆☆☆

집주인이 바뀌어도 임차인의 권리(ex. 보증금, 전세금)를 주장할 수 있는 힘.

= 대항력을 주장하기 위해서는 임차인의 대항력 발생일이 말소기준권리보다 먼저 형성되어야 합니다.

(대항력은 전입신고한 날 다음날 0시부터 효력 발생)

### ☆☆☆☆ 배당요구종기일 ☆☆☆

경매 절차에서 채권자에게 법원이 부여하는 배당 요구 신청 마감일.

= 채권자는 배당요구신청을 해야 낙찰대금에서 돈을 돌려받을 수가 있는데, 이러한 배당요구를 할 수 있는 마지막날을 의미

### ☆☆☆☆ 말소기준권리 ☆☆☆☆☆

경매사건에서 낙찰자가 소유권을 가져올 때, 어떤 권리들이 사라지고 어떤 권리들은 인수되는지에 대한 기준을 나타내는 권리

= 이러한 말소기준 권리는 총 다섯 가지[(근)저당권, (가)압류, 경매기입등기, 담보가등기, (배당요구, 경매신청)전세권]가 있는데, 이 권리들은 돈을 요구하는 권리로서, 등기부등본상 이 권리들보다 늦은 권리는 경매 건의 낙찰자가 소유권을 가져올 때, 다 소멸하고 깨끗한 상태로 소유권을 가지고 옵니다

### 3. 입찰 단계



#### 입찰

경매에 참여하여 원하는 가격을 써내는 일

= 법원이 경매를 진행하여 참여를 희망하는 자들은 경매절차에 따라 입찰을 준비해야 합니다.

#### 기일입찰

정해진 날짜에 법원에 방문해 입찰하는 방식.

#### 현장조사

경매 참여 전에 부동산 현장을 방문하여 상태를 확인하는 과정.

#### 입찰보증금

입찰 참여를 위해 법원에 제출하는 금액  
(최저매각가격의 10%).

= 경매사건에 참여하기 위해서 경매물건의 최저매각 가격의 10%의 보증금을 준비해야 합니다.  
(수표는 한 장으로!)

#### 기간입찰

일정 기간 동안 입찰이 가능한 방식.

#### 기일입찰표

경매 입찰 참여자가 작성하여 제출하는 서류.

= 입찰기일표에는 경매입찰자의 인적사항과 경매사건정보, 경매입찰가격 등을 기록하게 됩니다.

### 3. 입찰 단계



#### ★ 개찰

입찰 마감 후  
법원이 제출된 입찰서를  
공개하는 절차.

= 입찰표 제출 시간이 마감되면  
입찰자들이 보는 앞에서  
입찰서를 공개하는  
개찰을 진행합니다.

#### ★ 낙찰자

경매에서 가장 높은 가격을  
써낸 사람.

#### ★ 대금납부기한

낙찰자가 법원에  
낙찰대금을  
납부해야 하는 기한.

#### ★ 공동입찰

하나의 경매 사건에  
2인 이상이 공동으로  
입찰하는 것.

= 공동이 입찰하여  
낙찰을 받는다면  
소유권은 각각 1/2이 된다.

#### ★ 차순위매수신고

낙찰자가 대금을 납부하지 않을 경우  
차순위자가 낙찰받을 수 있도록 신고하는 절차.

= 경매 절차에서 1등 낙찰자를 호명하면  
즉시 차순위매수 신고를 할건지 입찰자들에게 물어봅니다.  
차순위 매수 신고를 할수 있는 자는 "1등 낙찰가격"에서  
"입찰보증금을 뺀 가격"보다 "높게 입찰가격을 제출한 입찰자"가  
차순위 매수 신고를 할수 있습니다.



## 4. 명도 단계



### ★ 명도

낙찰자가 낙찰받은 부동산에 살고 있는 거주자를 내보내는 일

### ★ 점유자

해당 부동산에 살고 있는 사람

### ★★ 인도명령

경매 부동산에 살고있는 사람이 자진하여 집을 비워 주지 않을 때, 경매 관할 법원에 그 집을 비워달라고 제기하는 소송

### ★★ 명도소송

점유자가 자발적으로 안나갈 때 진행되는 소송.

= 경매를 통해 집을 낙찰받고 대금 납부 후 6개월이 경과했음에도 점유자가 자진하여 집을 비워 주지 않을 때 관할 법원에 제기하는 소송.

### ★★ 강제집행

경매에서 인도명령 및 명도소송을 통한 법원의 판결로 점유자를 강제로 퇴거시키는 절차.

### ★ 집행관

경매 진행 및 강제집행 절차를 담당하는 공무원.

## 4. 명도 단계



### 명도확인서

점유자(살고 있는 사람)가  
낙찰자에게  
부동산을 인도했음을  
증명하는 문서.

### 유치권

타인의 물건을 점유한 사람이  
비용을 받기 전까지  
물건을 반환하지 않을 수 있는  
권리.

### 임의경매

근저당권, 전세권등과 같은  
부동산에 설정된 담보권을  
토대로 경매를 신청하는 것

### 강제경매

법원 판결, 공정증서에 의해  
경매를 신청하는 것.

= 대표적으로 임차인이  
집주인에게 보증금을  
돌려받지 못해 법원으로부터  
보증금 반환 판결을 받고  
경매를 신청하는 절차

### 매각물건명세서

★ 법원이 경매 진행에  
제출된 서류들을 토대로  
직접 정리하고 발부한 문서

이 문서로 권리분석상 문제가  
있는 물건인지 확인할 수 있다.  
입찰날짜 7일전 게시됨

### 배당

경매 낙찰대금을 채권자들에게  
법원이 나누어 주는 절차.

= 채권자는 법원으로부터  
자신들이 받아야 할 돈을  
배당받기 위해서는  
경매절차에서 배당요구신청을  
배당요구종기일전에 해야 함

## 5. 김과장의 도전 사례로 단어 이해하기



### 경매 초보 김과장의 첫 도전! (입문편)

김과장은 부동산 투자에 관심이 많았지만, **경매**라는 단어만 들어도 어렵게 느껴졌어요. 그러다 지인이 "요즘 법원에서 진행하는 법원 경매에 좋은 물건이 많다"는 말을 듣고 관심을 가지게 되었죠.

어느 날, 경매 사이트를 보던 김과장은 **감정평가액** 5억 원짜리 아파트가 **최저매각가격** 3억 원으로 경매에 나온 것을 발견했어요. "어? 감정평가액보다 싸게 나왔네?" 하고 궁금해진 김과장은 경매사건을 자세히 들여다봤어요.

등기부등본을 보니, 이 아파트는 원래 **채무자**(빌린 돈을 갚아야 하는 사람)가 은행에서 대출을 받아 구입했지만, 대출을 갚지 못해서 은행(=**채권자**)이 경매를 신청한 것이었어요. 은행은 대출금을 회수하기 위해 법원에 경매를 요청했고, 법원에서 강제적으로 매각을 진행하는 거였죠.

김과장은 **입찰**을 해보기로 결심했어요. 그런데 경매 당일, 아무도 입찰을 하지 않아서 **유찰**이 되어버렸어요! 법원은 한 번 유찰된 물건의 가격을 20~30% 낮춰서 다시 경매를 진행해요. "오, 한 번 더 기다리면 더 싸게 살 수도 있겠네!" 김과장은 전략적으로 다음 기회를 기다리기로 했어요.

그런데 예상치 못한 일이 생겼어요. 경매가 예정된 날짜 전에 **경매 변경** 공지가 뜬 거예요. 자세히 알아보니, 채권자가 법원에 요청해서 경매 일정을 조정한 것이었어요. 경매 일정이 바뀌면서 김과장은 다시 일정에 맞춰 준비해야 했어요.

결국, 두 번째 경매에서 김과장은 2억 8천만 원을 써내고 낙찰을 받을 수 있었답니다!

## 6. 김과장의 도전 사례로 단어 이해하기



### 경매 초보 김과장의 첫 도전! (권리분석편)

김과장은 지난번 첫 경매에 참여해서 낙찰까지 받았어요.  
경매에 흥미가 생긴 김과장은 권리분석을 제대로 하지 않으면  
추가 비용이 발생할 수도 있다는걸 알았어요, 대체 무슨 뜻일까요?

#### 📌 1. 등기부등본을 확인하자!

김과장은 가장 먼저 등기부등본을 떼어봤어요.

- ✓ **소유자**: 김과장이 낙찰받기 전 채무자(이전 집주인)의 이름이 적혀 있었어요.
- ✓ **근저당권**: 은행이 설정한 1억 원짜리 근저당이 있었어요.
- ✓ **전세권**: 세입자가 5,000만 원의 전세금으로 거주 중이었어요.
- ✓ **가압류**: 채무자가 빚을 갚지 않아 한 채권자가 미리 가압류를 걸어 둔 상태였어요.

"이걸 어떻게 해석해야 하지?" 김과장은 혼란스러웠어요.

#### 📌 2. 근저당과 전세권, 해결해야 할 돈이 있을까?

김과장은 **근저당권**이 설정되어 있으면,  
낙찰자가 이걸 인수해야 하는지 궁금했어요.  
다행히 경매가 진행되면 근저당권은 소멸된다는 걸 알았어요.  
하지만 은행이 **배당**을 우선적으로 가져간다는 점도 이해했죠.

그다음, 세입자의 권리를 살펴봤어요. 만약 세입자가 **대항력**을 갖춘  
상태면, 김과장이 전세금을 떼안을 수도 있었어요.  
하지만 다행히 세입자는 **배당요구**를 한 상태였고,  
전세보증금도 배당으로 해결될 예정이었어요!

### 📌 3. 김과장의 최종 확인 : 말소기준권리와 배당요구종기일

김과장은 이제 **말소기준권리**를 찾았어요.  
등기부등본에서 \*은행의 근저당권(1억 원)\*이 말소기준권리였고,  
이것보다 후순위인 가압류, 전세권등은 모두 소멸되는 것을 알았어요.

또한 **배당요구종기일**까지 배당요구신청을 한 임차인의 경우  
만약 임차인이 대항력을 갖췄다면,  
낙찰대금에서 임차인의 보증금이 전부 배당받아야지만  
낙찰자가 임차인의 권리를 떠안지 않고,  
그렇지 못했을 때 낙찰자가 책임질 수도 있다는 점을 배웠죠.

김과장은 "이제야 감이 잡히네!"라고 생각하며  
경매의 권리분석이 왜 중요한지 몸소 체험했어요.

"이제 경매는 단순히 싸게 사는 게 아니라,  
권리분석이 경매입찰에 첫걸음이구나!"라고 생각하며,  
다음 경매를 더 철저히 준비하기로 했어요.

## 7. 김과장의 도전 사례로 단어 이해하기



### 경매 초보 김과장의 첫 도전! (입찰 단계편)

김과장은 권리분석까지 마친 후 드디어 자신 있게 경매에 입찰하기로 결심했어요. 하지만 입찰 과정이 어떻게 진행되는지 막막했어요.

"그냥 가서 가격만 쓰면 되는 건가?"

#### 1. 입찰 전 필수 준비: 현장조사 & 입찰보증금

김과장은 먼저 **현장조사**를 하러 경매 물건을 직접 방문했어요.

건물 외관 상태를 확인하고, 주변 시세를 비교했죠.

"오, 이 정도면 감정평가액보다 싸게 낙찰받으면 좋은 투자 기회가 될 것 같아!"라고 생각했어요.

그다음, 김과장은 법원이 정한 \*최저매각가격의 10%\*인

**입찰보증금**을 준비했어요. 이 보증금은 낙찰되면

매각 대금에 포함되고, 낙찰되지 않으면 돌려받을 수 있는 돈이었죠

#### 2. 기일입찰 vs 기간입찰, 어떤 걸 선택할까?

김과장은 입찰 방식이 두 가지라는 걸 알았어요.

✓기일입찰: 정해진 날짜에 직접 법원에 가서 입찰하는 방식

✓기간입찰: 일정 기간 동안 입찰서를 제출하는 방식

김과장은 법원에서 **기일입찰**로 진행된다는 걸 확인하고, 입찰 당일 법원으로 향했어요.

#### 3. 입찰서 작성 & 제출 (기일입찰표)

김과장은 법원에서 기일입찰표를 작성해야 했어요.

입찰표에는?

- ✓ 입찰자의 이름 & 연락처
- ✓ 경매 사건번호
- ✓ 입찰 가격 & 입찰 보증금액

김과장은 주변 시세와 감정평가액을 고려해 "2억 7천만 원"을 적었어요. 이 가격은 적당한 수준이었고, 경쟁자가 많다면 더 높은 금액을 쓸 수도 있었어요.

#### 4. 개찰 & 낙찰 결과 발표!

입찰 시간이 마감되자, 법원에서 입찰표를 공개하는 **개찰**이 시작되었어요. 여러 사람이 써낸 입찰가격이 공개되었고, 가장 높은 가격을 써낸 사람이 **낙찰자**가 되었어요.

김과장은 두근거리는 마음으로 결과를 기다렸어요 그리고 결과는?  
**김과장, 낙찰 성공!**

다른 경쟁자들이 많았지만, 김과장의 2억 7천만 원이 가장 높은 금액이었어요!

#### 5. 대금 납부 & 차순위매수신고

하지만 경매는 낙찰만 받는다고 끝이 아니었어요. 이제 **대금납부기한**까지 잔금을 모두 납부해야 했어요. 김과장은 신속하게 대금을 마련해 기한 내에 납부했고, 재매각 위험 없이 안전하게 매각이 확정되었어요.

만약 김과장이 대금을 납부하지 못했다면, **차순위매수신고**를 한 사람이 대신 낙찰받을 수도 있었어요 "다행히 이런 실수 없이 잘 진행했구나!" 김과장은 스스로 뿌듯했어요.

#### 김과장이 배운 교훈

"경매는 그냥 가서 가격만 적는 게 아니라, 철저한 준비가 필요하다!" 김과장은 현장조사부터 입찰 전략까지 꼼꼼히 준비한 덕분에 좋은 가격으로 낙찰을 받을 수 있었어요. 이제 대금 납부 후 소유권 이전과 명도 절차만 남았어요!

## 8. 김과장의 도전 사례로 단어 이해하기



### 김과장의 명도 도전! (명도 단계 사례)

김과장은 드디어 낙찰받은 아파트의 소유권 이전까지 완료했어요!  
이제 자신이 정식 집주인이 되었죠.  
하지만 한 가지 문제가 남아 있었어요.

"이제 내가 이 집을 사용할 수 있는 거 맞지?  
런데 아직 **점유자**가 살고 있잖아…?"

### 📌 1. 명도의 시작! 먼저 대화부터 해보자

김과장은 **명도**란 점유자가 집을 비우는 과정이라는 걸 알았어요.  
하지만 무작정 가서 나가라고 할 순 없었어요.

#### **점유자**는 누구일까?

- ✓ 전 주인이 계속 살고 있을 수도 있고
- ✓ 세입자가 남아 있을 수도 있어요.
- ✓ 또는 불법 점유자가 있을 수도 있죠.

김과장은 먼저 정중하게 세입자와 대화를 시도했어요.  
다행히 세입자는 배당을 받고 이사 준비를 하고 있는 상황이었어요.  
"좋아, 이 정도면 원만하게 해결될 수도 있겠어!"

### 📌 2. 점유자가 나가지 않는다면? 인도명령 신청!

그런데… 시간이 지나도 세입자가 이사를 가지 않았어요!  
김과장은 더 이상 기다릴 수 없어 인도명령을 신청하기로 했어요.



## ✓ 인도명령이란?

- 명도소송보다 빠르게 진행할 수 있는 방법
- 법원이 점유자에게 집을 비우라고 명령하는 것

김과장은 서류를 준비해 법원에 **인도명령신청**을 했고, 법원은 세입자에게 집을 비워야 한다는 판결을 내렸어요. 하지만 세입자는 끝까지 버티겠다고 했어요.

## 📌 3. 최후의 수단, 명도소송과 강제집행!

김과장은 결국 명도소송을 진행하기로 결심했어요.

## ✓ 명도소송이란?

- 점유자가 자발적으로 나가지 않을 때 진행하는 소송
- 법원의 판결을 받아 강제로 명도를 진행할 수 있음

소송 끝에 김과장이 승소했고, 법원은 강제집행을 허가했어요. 이제 집행관과 함께 명도를 진행할 수 있게 되었죠!

집행관이 강제집행 날짜를 통보하자, 점유자는 결국 이사할 수밖에 없는 상황이 되었어요. 드디어 김과장은 자신의 아파트를 온전히 사용할 수 있게 되었어요!

### 김과장이 배운 교훈

"낙찰받았다고 끝이 아니구나...!"

명도까지 완료해야 진짜 내 것이 된다!"

김과장은 이번 경험을 통해 명도의 중요성을 깨닫고, 다음부터는 점유 상태를 미리 체크하는 습관을 들이기로 했어요.



이 전자책이  
경매에 첫 발을 내딛는 분들께  
도움이 되기를 바랍니다.

용어를 이해하면 경매 절차가  
훨씬 친근하게 다가올 것입니다.

경매는 복잡하지 않습니다.

하나씩 차근히, 기초부터!

방방테크, 조마더와 함께라면  
여러분도 쉽게 경매를 접할수 있습니다 😊