



## 2. 부동산 경매로 신혼집 마련하기

부동산 경매의 장점은 좀 더 싼 가격에 매입 기회를 가질 수 있다는 점  
권리분석, 가치분석 등 해당 물건에 대한 꼼꼼한 분석 '필수'

올해로 서른을 맞이한 홍길동 씨에게는 매우 사랑스러운 약혼녀가 있습니다. 그는 대학졸업과 군대, 취업준비기간을 거쳐 중소기업에 취직을 하게 되었습니다. 그곳에서 지금의 약혼녀인 나미녀 씨를 만난 홍길동 씨. 양가 형편이 넉넉지 않아 집 마련부터 혼수, 결혼식까지 스스로 해결해야 했던 그들은 3년 후 결혼을 약속하고, 신혼집 마련을 위해 적금을 들었습니다. 그러던 중 경매를 통해 집을 구입하면 시세보다 저렴하다는 것을 알게 되었고, 경매에 관심을 가지게 되었습니다.

### | 권리분석은 매수 후 추가 부담 발생여부 살펴야

경매에 초보였던 홍길동 씨는 밤이면 밤마다 인터넷을 통해 경매 사이트들을 두루 섭렵하였으며 경매서적을 공부하기 시작했습니다. 하지만 경매라는 것이 주위에서 '대~박'하던 소리와는 달리 공부를 하면 할수록 어렵다는 것을 알게 되었고, 행여 권리분석을 잘못하면 입찰보증금마저 잃게 된다는 사실도 알게 되었습니다.

그렇다면 홍길동 씨가 집장만을 위한 입찰에 참여하기 위해 가장 먼저 해야 할 것은 무엇일까요?

아마도 물건분석일 것입니다. 물건분석에는 권리분석과 가치분석이 있습니다.

**184** 경매로 내집마련 하기

권리분석이란 입찰하고자 하는 물건에 법적하자가 있는가를 살펴보는 것을 말하는데, 이러한 권리분석을 잘못하게 되면 최고가 매수가격 이외에 추가로 부담하여야 하는 비용이 발생할 수 있습니다.

따라서 권리분석은 매수 후 추가로 인수해야 할 비용의 발생여부를 살피는 과정이라 할 수 있는데 주거목적의 경매물건 입찰에 참여하기 위해서는 여러 가지 권리 중 특히 다음과 같은 권리를 살펴보아야 되겠습니다.

① 대항력은 있으나 확정일자 인이 없어 우선변제의 요건을 충족하지 못한 선순위 임차인 ② 대항력 및 확정일자 인을 받아 우선변제의 요건을 갖췄으나 배당요구를 하지 않은 선순위 임차인 ③ 대항력 및 우선변제의 요건을 갖추고 배당요구를 하였으나 보증금 일부를 배당받지 못한 선순위 임차인 ④ 배당요구를 하지 않은 선순위 전세권자의 전세보증금 등입니다.

경매로 매수한 집에 위의 예와 같은 임차인이 있는 경우에는 최고가매수인이 추가로 임차인의 보증금을 인수해야 합니다. 따라서 이런 점을 꼼꼼히 살펴 권리분석을 해야 하겠습니다.

## | 가치는 현재의 시세에 대한 분석

권리분석을 통해 하자가 없다고 판단되면 다음으로 '가치'에 대한 분석을 해야 합니다. 여기서 말하는 가치란 현재의 가치, 즉 현재의 시세에 대한 분석을 의미합니다. 시세분석을 하는데 있어 주의할 점은 법원에서 제시한 최초의 감정가가 때로는 시세를 정확히 반영하지 못할 수도 있다는 것입니다. 그 원인으로는 감정시점과 매각기일과의 시차를 들 수 있습니다.

일반적으로 하나의 물건이 경매 개시돼 첫 입찰이 진행되기까지는 약 6개월가량이 소요됩니다. 이 기간 동안 시세의 변동이 있을 수 있으므로 감정가격을 맹신하지 말고, 반드시 가까운 중개업소, 부동산 정보신문 등을 통해서 현재의 시세를 파악해야 합니다.

부동산경매의 장점은 좀 더 싼 가격에 부동산을 매입할 수 있는 기회를 가질 수 있다는 점입니다. 권리분석이나 가치분석을 소홀히 하게 되면 오히려 시세보다 비싸게 부동산을 구입하는 결과를 초래하게 되는 것이죠. 이런 측면에서 물건분석은 매우 중요하다 하겠습니다.

## 186 경매로 내집마련 하기