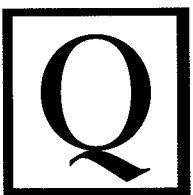


# 경매로 취득한 부동산의 인도(명도) 방법

최은순 변호사(www.womenlaw.co.kr)



**Q** 주택자인 갑돌이는 일반 시세보다 좀 더 저렴한 가격으로 직접 주택을 구입하고 자 서울지방법원 경매계에 가서 경매기록을 열람한 후 지하층 지상3층의 다가구 주택을 금 1억8천만원에 단독낙찰을 받았습니다. 그런데 위 낙찰 받은 다가구 주택에 소유자를 포함하

여 임차인 등 기가구가 거주하고 있어 낙찰자가 위 주택에 입주하려고 소유자 및 임차인들에게 주택의 명도를 요구하였으나 본인들은 절대로 주택을 비워 줄 수 없다고 하면서 법대로만 하라고 하는데 어떠한 방법으로 주택을 (인도)명도받아야 하는지요.



**A** 낙찰자는 낙찰대금을 완납한 후 6개월 이내에 경매부동산의 집행법원에 부동산인도명령을 신청하여 위 경매법원의 인도명령을 받아 점유자 등이 이에 불응할 경우에 낙찰자는 관할 집행관에게 인도명령정보과 송달, 확정증명원을 첨부하여 강제집행을 위임하여 강제인도집

행을 받을 수 있습니다.

위 인도명령신청의 상대방은 경매시에 채무자로 등기된 자, 소유자, 압류의 효력이 있는 후에(위 부동산상에 경매신청기입등기 이후에) 점유를 시작한 점유자들입니다. 위 인도명령신청을 할 수 있는 당사자는 낙찰대금을 납부한 낙찰자와 낙찰자의 상속인들 일반 승계인에 한하고, 낙찰자로부터 이 부동산을 매수한 사람은 인도명령신청을 할 수가 없습니다. 또한, 상대방이 낙찰자에게 대항할 수 있는 권원(예컨대, 주택임차인이 최선순위 근저당권 설정등기일 이전에 주택인도 및 전입신고가 된 경우와 같이 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 경우 등)을 가진 때에는 그러하지 아니합니다.

그리고 압류의 효력발생(경매기입등기)전에 이미 점유를 개시한 자는 그 권원이 낙찰자에게 대항할 수 없는 경우라도 인도명령의 상대방이 되지 않으며 압류의 효력 발생 전에 점유를 개시한 소액임차인은 배당의 실시여부와 관계없이 인도명령의 상대방이 될 수 없습니다. 그러나, 채무자나 소유자의 상속인 등 일반승계인은 인도명령의 상대방이 될 수 있습니다.

이러한 부동산 인도명령의 대상이 되지 않을 경우에는 관할법원에 별도로 건물명도 소송을 제기하여야 하는데, 갑돌이의 경우에 건물명도 소송을 제기해야 하는 경우로는 첫째, 인도명령신청 기한일

“ 인도명령신청을 할 수 있는 당사자는 낙찰대금을 납부한 낙찰자와 낙찰자의 상속인들 일반 승계인에 한하고, 낙찰자로부터 이 부동산을 매수한 사람은 인도명령신청을 할 수가 없습니다.”

인 낙찰대금 완  
납 후 6개월을 넘  
긴 경우 둘째, 경  
매신청기입등기 이  
전에 점유한 대항력  
없는 점유자로서 위  
인도명령 대상자가  
아닌 점유자의 경우  
등을 들 수 있습니다.  
이 경우에는 건물명도 소  
송으로 확정판결(채무명  
의)을 받아 위 인도명령의  
집행과 마찬가지로 부동산 소  
재지를 관할하는 집행관에 강  
제집행을 위임하여 명도를 받으  
면 됩니다. 그런데, 위 건물명도  
소송을 제기하기 전에 위 해당 부  
동산에 점유하는 명도 대상자들의  
인적사항, 점유부분의 면적, 점유 세대수  
등 상세 도면을 첨부하여 그들이 점유부분을 다른  
사람에게 불법으로 점유하지 못하도록 부동산점유  
이전금지가처분신청을 제기해야 합니다. 혹 부동산  
점유이전금지가처분 신청을 병행하지 않았을 때에  
는 점유자가 다른 사람에게 점유를 변경시켜 버리  
면 낙찰자는 위 다른 점유자를 상대로 또다시 명도



소송을 제기  
하여야 하는 불이익을 당  
할 수 있으므로 이점을 반드시 유념하  
셔야 할 것입니다. 대개 명도 소송기간은 4-6개월  
정도가 소요되며, 주택(단독, 다가구, 아파트, 빌라,  
연립, 다세대)이 아닌 상가, 빌딩, 공장 등도 동일한  
방법으로 인도(명도)를 받을 수 있습니다. 물론, 낙  
찰자로서는 시간적, 경제적 노력이 많이 드는 인도  
명령 및 명도소송에 앞서 우선 점유자들과 합의를  
시도해 보는 것도 좋은 해결책이 될 수 있으리라 생  
각됩니다. **PPPK**