입찰 전 체크리스트

법원경매 입찰표를 쓰기 전에 하나씩 지워 가세요. 서류 · 권리 · 현장 · 돈 · 입찰 당일 · 낙찰 후 순서예요.

서류 읽기

- [ ] 매각물건명세서
  최선순위 설정일자, 대항력 있는 임차인, '매각으로 소멸되지 않는 권리' 비고란을 확인
- [ ] 등기부등본 (건물·토지)
  말소기준권리(가장 앞선 근저당·가압류·담보가등기·경매개시결정 등기 등)를 찾아 날짜를 적어 두기
- [ ] 감정평가서
  평가 시점과 지금 시세의 차이, 전용면적, 대지권 포함 여부
- [ ] 현황조사서
  누가 살고 있는지(소유자·임차인·불명), 전입 일자
- [ ] 건축물대장 · 토지이용계획
  위반건축물 표시, 용도, 개발·규제 지역 여부

권리분석

- [ ] 말소기준권리보다 앞서 전입한 임차인이 있나?
  있으면 대항력이 있어 보증금 중 배당받지 못한 금액을 낙찰자가 떠안을 수 있어요
- [ ] 그 임차인이 배당요구를 했나? 확정일자는?
  배당요구 여부와 순위에 따라 인수 금액이 달라져요
- [ ] 소멸되지 않는 권리가 있나?
  선순위 가처분·가등기·지상권·전세권, 유치권 신고, 법정지상권, 대지권 미등기, 토지별도등기
- [ ] 인수할 돈을 최대 입찰가 계산에 넣었나?

현장 확인

- [ ] 실제 사는 사람과 상태 (우편물, 계량기, 관리사무소 문의)
- [ ] 체납 관리비
  공용 부분 관리비는 낙찰자가 부담하게 될 수 있어요
- [ ] 누수 · 결로 · 하자, 수리 범위 어림
- [ ] 최근 실거래가와 급매 가격 (국토교통부 실거래가, 인근 중개사무소)

돈 계산

- [ ] 경락잔금대출 상담 2곳 이상
  내 소득·주택 수·지역 규제에 따라 한도가 달라요. 계산기 결과는 어림값
- [ ] 입찰보증금 준비
  보통 최저매각가격의 10%, 재매각 사건은 20~30%인 곳도 있어 공고 확인
- [ ] 취득세 · 법무비 · 명도비 · 수리비 · 이자까지 합친 '필요한 내 돈'
- [ ] 최대 입찰가를 미리 정하고 현장에서 올리지 않기

입찰 당일

- [ ] 신분증 · 도장 · 보증금 수표
  대리 입찰은 위임장과 본인 인감증명서가 필요해요
- [ ] 사건번호 · 물건번호를 정확히
  물건번호가 여러 개인 사건은 꼭 적어야 해요
- [ ] 입찰 금액 칸은 고치지 않기
  고치면 무효예요. 틀리면 새 용지에 다시 쓰고, 0의 개수를 두 번 확인
- [ ] 입찰 마감 시각 확인 (법원마다 달라요)

낙찰 후

- [ ] 보증금 영수증 보관
- [ ] 매각결정기일(보통 1주 뒤) → 확정(다시 1주) 날짜 기록
- [ ] 대금지급기한 통지서의 잔금 날짜 확인
  기한 안에 못 내면 보증금을 돌려받지 못해요
- [ ] 인도명령은 잔금 낸 뒤 6개월 안에 신청

확인한 날짜 _____ 사건번호 _____ 최대 입찰가 _____ 원