

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

법원 경매 낙찰 후 해야 할 일: 대금 완납,...

루리의 줍줍이 정리한 글



법원 경매 낙찰 후 해야 할 일: 대금 완납, 배당기일, 인도명령, 명도까지 낙찰자 순서 정리

루리

낙찰받으면 법원이 정한 대금지급기한(매각허가결정 확정일부터 1개월 안의 날)까지 잔금을 내야 하고, 다 낸 때 소유권을 취득해요. 점유자가 안 나가면 대금 납부 후 6개월 안에 인도명령을 신청하고, 안 따르면 집행관에게 집행을 맡겨요.

낙찰받으면 법원이 정한 대금지급기한(매각허가결정 확정일부터 1개월 안의 날)까지 잔금을 내야 하고, 다 낸 때 소유권을 취득해요. 점유자가 안 나가면 대금 납부 후 6개월 안에 인도명령을 신청하고, 안 따르면 집행관에게 집행을 맡겨요.

2026-10-30 기준 찾기쉬운 생활법령정보(법제처), 국가법령정보센터 민사집행법 제136조, 대법원 안내를 정리한 일반 설명이에요. 법률·세무·금융 상담이 아니며, 개별 사건의 기한과 금액은 사건을 맡은 경매계와 법원에 **공식 확인**이 필요해요. 법원경매정보(courtauction.go.kr)와 대법원 일부 안내 화면은 이번에 본문을 열어 보지 못해서, 그 내용은 쓰지 않았어요.

1. 「경매낙찰후 대금완납했습니다」: 완납하면 일어나는 일

시점	일어나는 일	출처
매각허가결정 확정	법원이 확정일부터 1개월 안의 날로 대금지급기한을 정해 매수인에게 통지해요	생활법령 (https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf? /CnpClsMain.laf? popMenu=ov&csmSeq=306&ccfNo=4&cciNo=2&cnpClsNo=4)
대금 완납	경매 목적인 권리를 취득해요 (민사집행법 제135조, 민법 제187조 (https://www.law.go.kr/ 법령/민법/제187조))	생활법령 (https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf? /CnpClsMain.laf? popMenu=ov&csmSeq=306&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=1)
완납 직후	법원사무관 등이 소유권이전등기와 말소등기를 등기소에 촉탁해요 (제144조제1항)	위와 같음
완납 후	법원이 배당기일을 열어 채권자에게 배당해요	생활법령 매각대금 지급 페이지
완납 후 6개월	인도명령 신청 기한이에요 (제136조제1항)	국가법령정보센터 (https://www.law.go.kr/lsLinkProc.do? lsNm=%EB%AF%BC%EC%82%AC%EC%A7%91%ED%96%89%EB%B2%95&joNo=013600&efYd=20021127&mode=11)

aw.go.kr/lsLinkProc.do?lsNm=%EB%AF%BC%EC%82%AC%EC%A7%91%ED%96%89%EB%B2%95&joNo=013600&efYd=20021127&m
ode=11))

납부 방법은 법원담당공무원에게 법원보관금납부명령서를 받아 법원 지정 취급점에 내고, 법원보관금영수증서를 받는 순서예요. 입찰 때 현금으로 낸 매수신청보증은 빼고 나머지만 내요. 등기·말소 비용은 매수인이 부담하고(제144조제3항), 취득세는 표준세율 1000분의 40이에요(농지 1000분의 30, 주택은 감경 규정 있음). 주택 세율의 구체 구간은 **공식 확인**이 필요해요.

2. 「경매 낙찰후 대금지금 완납빨리하면 좋나요?」

공식 자료가 알려 주는 사실은 이렇게 세 가지예요.

- 소유권 취득 시점이 「대금을 다 낸 때」예요. 인도명령 6개월도 대금 납부일부터 세요.
- 배당기일은 매수인이 대금을 낸 뒤에 정해져요(제146조). 그래서 대금을 낸 시점이 이후 일정의 출발점이에요.
- 기한을 지키지 못하면 차순위매수신고인이 있을 때는 그에게 매각허가 여부를 결정하고, 없으면 법원이 직권으로 재매각을 명해요.

일찍 내는 것이 유리한지는 이자·점유 상황에 따라 달라서 공식 자료에 일반 기준이 없어요. 기한 전 납부 가능 여부와 절차는 경매계에 **공식 확인**하세요.

3. 「낙찰금액 완납후 배당기일까지는 보통」

민사집행법 제146조는 매수인이 대금을 내면 법원이 배당기일을 정해 이해관계인과 배당요구 채권자에게 통지한다고 정해요. 배당표 원안은 배당기일 3일 전에 법원에 비치돼요(생활법령 주택임대차 배당요구 안내 기준, <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=5>, (<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=5>), 본문은 직접 열어 보지 못해 **공식 확인** 필요).

완납 후 배당기일까지 보통 며칠 걸리는지는 이번에 확인한 공식 자료에 수치가 없어요. 사건마다 달라서 **공식 확인**이 필요하고, 배당기일은 법원경매정보의 사건 내역이나 경매계 문의로 알 수 있어요.

4. 「경매 낙찰후 인도명령 질문 드립니다」

- 신청 가능 기간: 대금 납부 후 6개월 안이에요(제136조제1항).
- 신청 대상: 채무자, 소유자, 점유자예요. 점유자가 매수인에게 대항할 수 있는 권원(예: 대항력 있는 임차인)으로 점유한다고 인정되면 신청할 수 없어요.

- 신청인: 매수인과 상속인·합병회사 같은 일반승계인이예요. 매수인에게서 사들인 특별승계인은 신청할 수 없어요.
- 채무자·소유자가 아닌 점유자에게 명령하려면 법원이 그 점유자를 심문해요. 권원이 없음이 분명하거나 이미 진술한 경우는 예외예요(제136조제4항).
- 결정에 대해서는 즉시항고를 할 수 있어요(제136조제5항).
- 따르지 않으면 매수인이나 채권자가 집행관에게 집행을 맡길 수 있어요(제136조제6항).
- 신청 서류와 인지·송달료 금액은 이번에 확인한 현행 공식 자료에 없어서 **공식 확인**하세요.

5. '경매 주택 명도 강제집행...'

상황	방법	비고
대금 납부 후 6개월 이내, 대항력 없는 점유자	인도명령 → 집행관에게 집행 위임	가장 빠른 길이에요
6개월이 지났거나 인도명령 대상이 아닌 점유자	명도소송 → 판결·집행문 → 강제집행	제기 기간 제한이 없어요
점유자가 바뀔 걱정	점유이전금지가처분 병행	제3자에게 넘기는 것을 막는 데 도움이 돼요
낙찰 후 대금 납부 전 부동산 훼손	부동산 관리명령	매각허가결정 선고 후 인도받을 때까지 신청 가능해요

6개월 안이라도 인도명령 대상에게 명도소송을 낼 수는 있지만 시간과 비용이 더 들어요. 출처는 생활법령(<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?csmSeq=306&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=2>)

과 인도명령 신청 문답(<https://easylaw.go.kr/CSP/OnhunqueansInfoRetrieve.laf?onhunqnaAstSeq=84&onhunqueSeq=456>)이에요. 집행 당일 비용·인력은 **공식 확인**이 필요해요.

6. '전세사기 후 셀프낙찰 시 입찰보증금 반환 및 상계 처리 문의'

이번에 확인한 공식 자료에서 이 질문과 맞는 내용은 두 가지뿐이에요.

- 채권자가 매수인이면 배당받을 금액을 뺀 대금을 배당기일에 낼 수 있어요(생활법령 매각대금 지급 페이지, 제143조 관련).

- 전 매수인이 대금을 안 내 재매각되면 보증금 반환을 요구할 수 없어요. 다만 재매각이 취소되거나 경매신청이 취하되면 반환받을 수 있어요.

보증금을 대금에 어떻게 충당하는지, 임차인 본인이 낙찰자일 때 상계 계산, 전세사기피해자 특례는 이번에 확인하지 못했어요. 모두 **공식 확인**이 필요해요.

7. 자동차 경매 두 가지

「법원자동차경매 전자입찰하는법」과 「자동차 경매 낙찰후 명의변경」은 이번에 확인한 공식 자료에서 근거를 찾지 못했어요. 자동차 경매의 입찰 방식(전자입찰 여부, 인증서 요건), 대금 납부 뒤 이전등록 방법과 필요 서류는 법원경매정보(<https://www.courtauction.go.kr> (<https://www.courtauction.go.kr>))와 사건을 맡은 법원에 **공식 확인**하세요. 위의 부동산 등기 촉탁 절차를 자동차에 그대로 적용하지 마세요.

8. 가상 예시

가상 예시예요. 매각허가결정이 3월 3일 확정됐고 지급기한이 4월 2일로 통지됐다면, 4월 2일까지 잔금(낙찰가에서 낸 보증금을 뺀 금액)을 내야 해요. 4월 1일에 완납했다면 인도명령 마감은 6개월 뒤인 10월 1일 무렵이에요. 정확한 마감일은 경매계에 확인하고 여유를 두고 신청해요.

9. 체크리스트

- 지급기한 통지서의 날짜를 달력에 적었다
- 보증금을 뺀 잔금과 취득세, 등기 비용을 계산했다
- 법원보관금납부명령서를 받아 지정 취급점에 냈다
- 법원보관금영수증서를 보관한다
- 점유자가 누구인지, 대항력 있는 임차인인지 매각물건명세서로 확인했다
- 완납일부터 6개월 기한을 적어 두었다
- 필요하면 점유이전금지가처분을 같이 알아본다
- 배당기일을 사건 내역으로 확인했다

10. 용어 정리

- **매각허가결정**: 최고가매수신고인에게 매각을 허가하는 법원의 결정이에요.
- **대금지급기한**: 낙찰자가 잔금을 내야 하는 날이에요.
- **재매각**: 대금을 못 내면 법원이 직권으로 다시 하는 매각이에요.
- **배당기일**: 낸 대금을 채권자에게 나누는 날이에요.
- **인도명령**: 점유자에게 부동산을 넘기라고 법원이 명하는 결정이에요.
- **명도소송**: 인도명령을 쓸 수 없을 때 점유를 되찾기 위한 소송이에요.

- **점유이전금지가처분:** 점유자가 점유를 제3자에게 넘기지 못하게 하는 보전 절차예요.

11 자주 묻는 질문

Q. 「경매낙찰후 대금완납했습니다」 다음에는 무엇을 하나요?

A. 법원이 등기를 촉탁하므로 직접 등기소에 갈 필요는 없지만, 필요한 서류는 법원에 제출해야 해요. 점유자 문제는 6개월 안에 인도명령으로 정리해요.

Q. 「경매 낙찰후 인도명령 질문 드립니다, 임차인이 있어도 되나요?

A. 대항력 있는 임차인처럼 맞설 권원이 있으면 안 돼요. 그 외 점유자는 가능해요.

Q. 「경매 주택 명도 강제집행...」 비용은 얼마인가요?

A. 공식 자료에서 금액을 확인하지 못했어요. 집행관 사무소에 **공식 확인**하세요.

Q. 연체하면 이자는 얼마인가요?

A. 생활법령 한 페이지 안에서도 연 12%와 연 1할 5푼이 함께 적혀 있어요. 민사집행법 원문과 법원에서 **공식 확인**하세요.

12 근거로 삼은 공식 출처

- 생활법령(법제처) 매수인의 매각대금 지급: <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=306&ccfNo=4&cciNo=2&cnpClsNo=4> (<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=306&ccfNo=4&cciNo=2&cnpClsNo=4>)
- 생활법령(법제처) 소유권 취득 및 세금 납부: <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=306&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=1> (<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=306&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=1>)
- 생활법령(법제처) 소유권 방어를 위한 조치: <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?csmSeq=306&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=2> (<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?csmSeq=306&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=2>)
- 생활법령(법제처) 인도명령 신청: <https://easylaw.go.kr/CSP/OnhunqueansInfoRetrieve.laf?onhunqnaAstSeq=84&onhunqSeq=456> (<https://easylaw.go.kr/CSP/OnhunqueansInfoRetrieve.laf?onhunqnaAstSeq=84&onhunqSeq=456>)
- 국가법령정보센터 민사집행법 제136조: <https://www.law.go.kr/IsLinkProc.do?IsNm=%EB%AF%BC%EC%82%AC%EC%A7%91%ED%96%89%EB%B2%95&joNo=013600&efYd=20021127&mode=11> (<https://www.law.go.kr/IsLinkProc.do?IsNm=%EB%AF%BC%EC%82%AC%EC%A7%91%ED%96%89%EB%B2%95&joNo=013600&efYd=20021127&mode=11>)
- 법원경매정보(대법원): <https://www.courtauction.go.kr> (<https://www.courtauction.go.kr>)

- 대법원 민사집행·비송 전자소송 개시 안내:

[https://scourt.go.kr/portal/dcboard/DcNewsViewAction.work?](https://scourt.go.kr/portal/dcboard/DcNewsViewAction.work?cbub_code=000214&gubun=41&pageIndex=1&searchOption=&searchWord=&seqnum=639)

[cbub_code=000214&gubun=41&pageIndex=1&searchOption=&searchWord=&seqnum=639](https://scourt.go.kr/portal/dcboard/DcNewsViewAction.work?cbub_code=000214&gubun=41&pageIndex=1&searchOption=&searchWord=&seqnum=639) (https://scourt.go.kr/portal/dcboard/DcNewsViewAction.work?cbub_code=000214&gubun=41&pageIndex=1&searchOption=&searchWord=&seqnum=639)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

다른 고민 보기 · 루리에게 추천 상담 받기

13 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.