

대한민국 근저당권 완전 실무 가이드

개념과 구조 · 설정과 등기 · 피담보채권 확정 · 권리변동 · 경매와 배당 · 변제와 말소 · 매매·임대차
· 분쟁 · 위험관리



대한민국 근저당권 완전 실무 가이드

개념 · 설정 · 등기 · 피담보채권 · 경매 · 말소 · 매매 · 임대차 · 분쟁 · 위험관리

작성사: 코리아베스트 <https://koreabest.org>

작성사: The American Newspaper <https://americannewspaper.org>

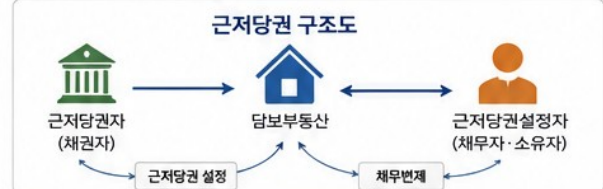


1. 개념과 구조 - 저당권과 근저당권의 비교

구분	저당권	근저당권
개념	특정 채권을 담보하기 위한 담보물권	계속적 거래관계에서 발생하는 불특정 다수의 채권을 최고액 범위에서 담보
피담보채권	특정되어야 함	장래에 발생할 채권 포함
채권최고액	없음	반드시 정함 (최고액 범위 내)
설정계약	없음 (채권·담보 목적)	설정계약 필요 (민법 제357조)
변제기/결산	개별 채권의 변제기	결산기 도래 또는 종료 시 확정
채권확정 시기	설정 시 이미 확정	결산기·종료·경매신청 등 사유 발생 시 확정
말소요건	피담보채권 변제 시	확정된 채무 전부 변제 시

2. 근저당권의 법적 성질

- 담보물권(민법 제335조) → 물권적 효력
- 부종성 · 수반성 유지
- 채권최고액 범위 내에서만 효력
- 존속권으로 강한 우선변제적 효력



3. 법적 특성의 적용 비교

특성	저당권	근저당권
피담보채권의 특성	필요(특정된 채권)	불특정(장래 채권 포함)
부종성(채권에 종속)	엄격히 적용	동일(채권 소멸 시 소멸)
수반성(채권 양도 시)	당연히 이전	당연히 이전
불가분성(일부 포기 불가)	적용	적용 (일부 포기 불가)
물상대위성	적용(제3자가 담보를 대위)	적용(근저당권자도 대위 가능)

4. 당사자별 권리·의무 및 이해관계

구분	권리	의무/책임	이해관계
근저당권자	우선변제권, 경매신청권, 채권자대위권	신의칙 준수, 권리남용 금지	대출 회수 안전성 확보
근저당권설정자 (소유자)	대출 이용 가능	담보 제공, 권리 제한 수인	자금 조달
채무자	대출금 지급	원리금 상환	신용 유지
물상보증인	담보 제공	채무불이행 시 책임(구상권/有)	타인 채무 보증
제3취득자	권리 취득 가능	선순위권리 제한 수인	안전한 취득
후순위권리자	후순위 변제 가능	선순위 권리 존중	잔여 가치 회수

5. 근저당권 설정계약의 주요 요소

- 채권최고액: 5억 원 (실제 대출금보다 높게 설정)
- 채무의 범위: 원금, 이자, 지연손해금, 위약금, 비용 등
- 결산기: 매년 12월 31일 / 또는 거래 종료 시
- 존속기간: 설정일로부터 3년 (갱신 가능)
- 공동근저당: 여러 채권자가 공동으로 설정
- 추가담보: 담보가치 하락 시 추가 제공 의무
- 포괄근저당: 계속적 거래에서 모든 채권 담보
- 한정근저당: 특정 채권만 담보

6. 채권최고액 사례 분석 (숫자 예시)

항목	금액(원)	설명
대출원금	100,000,000	실제 대출금
연이자(6%, 2년)	12,000,000	6% × 2년
지연손해금(연 15%)	7,500,000	연체 시 발생 가능
위약금 및 수수료	5,000,000	중도상환수수료 등
집행비용(경매비용 등)	3,000,000	법무사, 감정평가 등
합계(예상액)	127,500,000	-
채권최고액 설정	150,000,000	여유분 확보

- 최고액을 높게 설정하는 이유
 - 이자를 변동, 연체, 비용 발생 대비
 - 여러 차주의 대출을 통합 관리 가능
 - 경매 비용 및 부담비용 확보
- 최고액 초과 채무: 초과분은 무담보 일반채권으로 취급
- 이자·지연손해금: 계약에 따라 최고액 범위 내 포함됨

7. 근저당권 설정 및 등기 절차

1 대출신청

- 신용평가
- 소득 검토
- 상환능력 평가

2 담보가치 평가

- 시세 조사
- 담보가치 산정
- LTV 계산

3 설정계약 체결

- 근저당권설정계약
- 이산약정 체결
- 필요서류 서명

4 등기신청

- 등기신청서
- 첨부서류 제출
- 법무사 대행

5 세공·수수료 납부

- 등기비용영수증
- 등기비용영수증
- 등기비용영수증

비용 예시 (채권최고액 1억원 기준)

구분	산입/기준	금액(예시)
등기연연세	채권최고액 × 0.2%	200,000원
지급료·국세	등기연연세 × 20%	40,000원
등기수수료	건당	15,000원
법무사 수수료	사무소별 상이	100,000~300,000원
합계(예시)	-	355,000~555,000원

8. 등기부 있는 방법

구분	주요 내용
표제부	부동산의 표시(소재지, 지번, 면적 등)
갑구(소유권)	소유권 변동, 가압류, 압류, 가처분 등
을구(권리)	근저당권, 전세권, 임차권 등 권리 관계

을구(권리) 예시 (근저당권 부분)

순번	등기목적	등기번호 (참수일)	등기일	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	제12345호 (2024.05.10)	2024.05.10	채권최고액 150,000,000원 채무자: 홍길동 근저당권자: ○○은행

- 순위번호: 권리의 우선순위 (낮을수록 우선순위)
- 접수번호: 등기소 접수 순서
- 등기일: 개입일, 판결, 설정계약 등
- 채권최고액: 근저당권의 한도액

9. 주요 권리의 배당순위 영향 비교

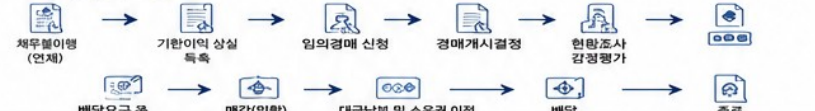
권리종류	설정/취득 요건	배당순위 영향
선순위 근저당권	등기 선순위	우선변제
후순위 근저당권	등기 후순위	후순위 변제
전세권	등기	선순위 임차권자 우선변제
임차권(확정일자)	전입+확정일자	우선변제권 (소액임차인 우선)
가압류	등기/접수	후순위 (단, 순위 보전)
압류	압류등기	후순위
조세채권	법정 우선변제	후순위보다 우선 (국세·지방세)
유치권	점유 + 채권	경매 종료 후 소멸한 채권 있음
법정지상권	관습/법/물	소유권보다 우선할 수 있음

※ 등기 순위와 배당 순위는 항상 일치하지 않음
(법정 우선변제권, 조세채권, 유치권 등 법정 우선순위 존재)

10. 피담보채권의 확정 시기와 영향

- 확정 시기: 결산기 도래, 거래 종료, 경매신청, 설정자·채무자 파산, 합병 등
- 확정 전: 채권금액 불확정 → 최고액 범위 내 담보권 유지
- 확정 후: 구체적 채무액 확정 → 확정된 금액만 담보 (관련 관례: 대법원 2012다12345, 2012.07.12.)

11. 경매 절차 흐름도



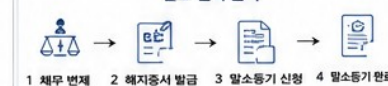
12. 매각대금 분배 및 잔존채무

① 매각대금이 채무보다 많은 경우	② 매각대금이 채무보다 적은 경우
매각대금 → 채권자 변제 → 잔여금 반환	매각대금 → 채권자 변제 → 잔존채무
예시) 매각대금 2억 채무 1.5억 → 0.5억 반환	예시) 매각대금 1억 채무 1.8억 → 잔존채무 0.8억

13. 변제 후 말소

- 자동 말소 안 됨 (말소등기 필요)
- 필요 서류: 해지증서(근저당권말소증서), 등기원정본, 위임장, 등기신청서
- 금융기관 거부 시: 말소등기수수료 또는 해지증서 교부 청구 소송 가능
- 근저당권자 책임/사망/소재불명: 공시최고, 송금인 확인 후 말소 가능

14. 말소 권칙 순서



14. 분쟁 해결을 위한 소송 유형

- 근저당권 말소청구소송: 변제 후 말소 거부 시
- 채무부존재확인소송: 채무 없음 주장 시
- 배당이의소송: 배당액·순위 다름 시
- 장구이의소송: 추심금청구 등 이의 제기
- 제3자의소송: 제3자가 권리 주장 시

15. 매매·임대차 실무 체크포인트

- 매매 시**
 - 말소 후 잔금 지급 원칙
 - 채무 인수 시 계약서 명확화
 - 등기이행: 대출 상환 + 말소
 - 권리이행 등기 등시 진행
- 임차 시**
 - 선순위 채권최고액 확인
 - 전입신고 + 확정일자 필수
 - 시세 대비 보증금 안전성 검토
 - 경매신청 위험 계산

16. 근저당권 설정계약서 주요 조항 주의

- 포괄근저당조항: 모든 채권 포함 담보
- 가압·압류 조항: 연체 시 전체 채무 즉시 변제
- 추가담보 제공 의무: 담보가치 하락 시
- 상계조항: 예금 등과 상계 가능
- 비용부담조항: 경매비용, 법률비용 부담

17. 물상보증의 위험

- 타인 채무로 부동산 담보 제공
- 채무불이행 시 경매로 상실 위험
- 구상권 행사 현실적 어려움
- 법인으로 개인담보 시 특히 위험

본 자료는 일반적인 법률정보 제공을 목적으로 하며, 개별 사건에 대한 법률 자문이 아닙니다. 계약서, 등기사항증명서, 대물양정, 채무잔액, 부동산 시세 및 권리관계에 따라 결론이 달라질 수 있습니다. 구체적인 사항은 변호사, 법무사 등 전문가의 상담을 받으시기 바랍니다.

관련 법령 (주요)

- 민법 제335조~제358조 (담보물권)
- 부동산등기법 제2조~제66조
- 민사집행법 제246조~제263조 (경매)
- 대법원 주요 판례 다수

판례집 원칙 20개)

- ▶ 마지막 페이지 참조



작성자: 코리아베스트 <https://koreabest.org>
작성자: The American Newspaper <https://americannewspaper.org>
법령·판례 기준일: 2026년 7월 22일

발간 목적과 법률정보의 한계

중요 고지

이 문서는 대한민국 근저당권 제도를 이해하기 위한 일반적 법률정보와 실무 점검 도구입니다. 개별 사건에 대한 법률자문이나 소송의견서가 아닙니다. 결론은 근저당권설정계약서, 등기사항증명서, 대출약정, 채무잔액, 부동산 시세, 임차인 현황, 조세·압류·가압류 및 경매기록에 따라 달라질 수 있습니다. 실제 거래·경매·소송 전에는 변호사, 법무사, 금융기관 및 세무전문가에게 원자료를 제시하여 확인하십시오.

- 법령은 국가법령정보센터, 판례는 대법원·국가법령정보센터의 공식 공개자료를 기준으로 확인했다.
- 세금·등기수수료·소액임차인 기준은 개정될 수 있으므로 신청일 또는 계약일의 최신 규정을 재확인해야 한다.
- 등기부의 채권최고액은 실제 채무액과 다르며, 실제 채무잔액은 채권자의 금융거래확인서·상환예정액 확인서 등으로 확인한다.
- 경매 배당은 등기순위만으로 결정되지 않는다. 법정 최우선권, 조세 법정기일, 임차인의 대항력·확정일자, 유치권·법정지상권 등 실체관계를 함께 분석해야 한다.

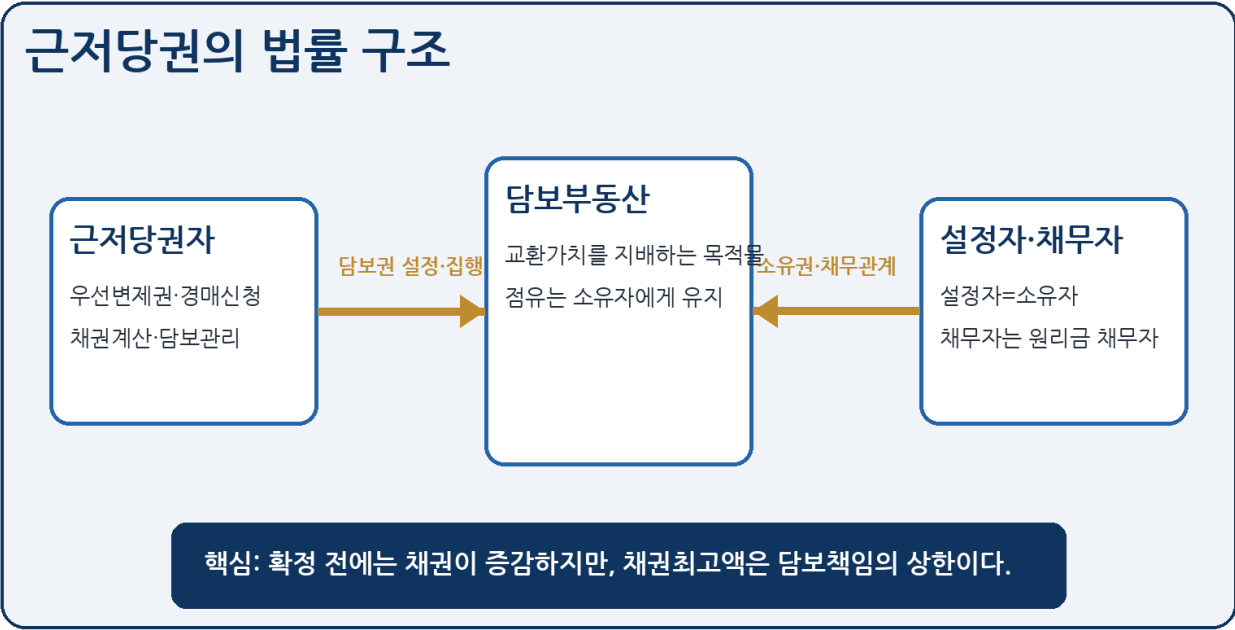


그림 1. 근저당권의 법률 구조

문서 구성

1. 개념과 구조
2. 설정과 등기
3. 피담보채권의 확정
4. 권리변동
5. 경매와 배당
6. 변제와 말소
7. 매매·임대차 실무
8. 분쟁과 소송
9. 위험관리
10. 실제 사례
11. 오해와 오류
12. 핵심 원칙·체크리스트·공식·질문
13. 부록 A. 주요 법령
14. 부록 B. 주요 판례
15. 부록 C. 공식 자료 출처

1. 개념과 구조

1.1 저당권과 근저당권

저당권은 채무자 또는 제 3 자가 점유를 이전하지 않은 채 부동산을 담보로 제공하고, 채권자가 그 부동산의 교환가치에서 다른 채권자보다 우선변제를 받을 수 있는 담보물권이다(민법 제 356 조). 근저당권은 계속적 거래관계에서 장래 발생·소멸하는 불특정 다수의 채권을 결산하여, 채권최고액 범위에서 담보하는 특수한 저당권이다(민법 제 357 조).

구분	일반 저당권	근저당권
피담보채권	원칙적으로 특정된 개별 채권	계속적 거래에서 발생할 불특정 다수의 채권
채권액	설정 시 원금·이자 구조가 특정	확정 전에는 증감하며 최고액만 등기
부종성	성립·이전·소멸에 강하게 작용	확정 전에는 성립·소멸 부종성이 완화, 확정 후 강화
수반성	채권 양도 시 저당권도 함께 이전	확정 전 일부채권 양도로 근저당권 일부이전 불가, 확정 후 채권과 함께 이전
변제 효과	전액 변제로 저당권 소멸	확정 전 현재 채무를 갚아도 기본거래가 계속 되면 존속 가능
담보범위	민법 제 360 조의 원칙 적용	채권최고액 안에서 원본·이자·지연손해금·비용을 포괄
실무 용도	일회성 대여·특정채권	은행 여신, 당좌대출, 반복대출, 기업거래

1.2 법적 성질과 기본 원칙

성질	일반 저당권	근저당권의 특수성
피담보채권 특정성	채권의 발생원인·금액·당사자가 특정	채무의 범위와 거래유형은 특정되어야 하나 개별 채권은 장래 불특정 가능
부종성	채권 없이는 원칙적으로 성립·존속 불가	확정 전에는 현재 채권이 일시 0 원이 되어도 존속 가능; 확정 후 보통 저당권처럼 부종
수반성	채권 처분에 따라 담보권이 이전	확정 전 일부채권 양도·대위변제만으로 근저당권 일부이전 불가
불가분성	채권 전액 변제 전 목적물 전부에 효력	일부 변제·일부 목적물 매각에도 최고액 범위 내 담보책임 유지
물상대위성	멸실·훼손의 보험금·보상금 등에 대위 가능	근저당권에도 준용되나 지급 전 압류 등 보전 조치가 중요
우선변제성	환가대금에서 순위에 따라 우선변제	채권최고액은 제 3 자에 대한 우선변제 한도

실무 핵심

채권최고액은 “채무 총액의 상한”이 아니라 “담보 부동산에서 우선변제받을 수 있는 한도”다. 채무자는 최고액을 넘는 채무도 인적 책임으로 부담할 수 있다.

1.3 당사자의 지위

당사자	권리·의무	핵심 위험
근저당권자	채권최고액 범위의 우선변제권, 임의경매 신청, 채권양도·담보관리	피담보채권 범위·원본 확정·채권계산 오류
근저당권설정자	소유 부동산에 담보권 설정, 보존·추가담보 의무 가능	채무자와 다르면 부동산만 잃고도 구상권 회수 실패 가능
채무자	대출원리금·비용 지급, 기한이익 상실 시 즉시 상환	부동산 매각 후 부족액에 대한 잔존채무
물상보증인	타인의 채무를 위해 자신의 재산으로 담보책임	채무액을 통제하지 못하고 경매 위험 부담
제 3 취득자	근저당권이 붙은 부동산을 취득, 일정 경우 변	최고액 범위의 물적 책임을 인수

당사자	권리·의무	핵심 위험
	제·소멸청구	
후순위권리자	선순위 채권 변제 후 잔여가치에서 배당	선순위 실제채무·최고액·법정우선권 불확실성

1.4 채무자와 설정자가 같은 경우·다른 경우

- 동일한 경우: 부동산 소유자가 자신의 채무를 담보한다. 경매 후 부족액은 채무자의 다른 일반재산에 추가 집행될 수 있다.
- 다른 경우: 설정자는 물상보증인이다. 채권자에게는 원칙적으로 담보 부동산의 가치 범위에서 물적 책임을 부담하고, 별도 보증약정이 없다면 채무 전액에 대한 인적 책임은 지지 않는다.
- 물상보증인이 변제하거나 담보 부동산이 매각되면 채무자에 대해 구상권·변제자대위권을 취득할 수 있으나, 채무자가 무자력하면 실질 회수가 어렵다.
- 회사채무를 대표이사 개인 부동산으로 담보하는 경우, 근저당권 설정과 별도로 연대보증까지 서명했는지 반드시 구분해야 한다.

2. 설정과 등기

2.1 근저당권설정계약의 주요 요소

요소	의미	확인 포인트
채권최고액	제 3 자에 대한 담보책임의 최고한도	원금 대비 비율, 증액·감액 절차, 공동담보 전체 한도
채무의 범위	어떤 거래에서 생긴 채무를 담보하는지	특정 대출, 여신거래 전반, 보증채무·수수료 포함 여부
채무자	피담보채무의 주체	법인명·주민등록/법인번호, 공동채무자 추가 여부
결산기·원본 확정	변동채권을 최종 계산하는 시점	정기결산, 거래종료, 경매신청, 회생·파산 등
존속기간	계약상 담보관계의 지속기간	기간 만료만으로 등기가 자동 말소되는지 여부는 별개
이자·지연손해금	채권최고액 안에서 담보되는 부대채권	약정이율·연체이율·법정 최고금리 준수
비용	보전·실행·보험·등기 비용	약관상 채무자 부담 범위와 실제 영수증
추가담보	담보가치 하락 시 보충 의무	객관적 요건·평가방법·기한이익 상실 연계

2.2 포괄근저당과 한정근저당

- 포괄근저당: 채무자가 특정 금융기관의 본·지점에 현재·장래 부담하는 여러 여신거래 채무를 넓게 담보한다. 문언이 매우 넓으므로, 채무자·물상보증인은 “이 대출만 담보한다”는 의도가 있다면 개별특약으로 명확히 제한해야 한다.
- 한정근저당: 특정 대출약정, 특정 사업, 특정 종류의 거래에서 발생하는 채무로 범위를 제한한다. 위험 예측이 쉽고, 제 3 자 담보 제공에서는 원칙적으로 이 방식이 안전하다.
- 대법원은 근저당권설정계약서를 처분문서로 보아 문언을 중시하지만, 부동산자로 인쇄된 포괄문구가 거래경위상 단순 예문에 불과하고 특정채무만 담보하기로 한 개별합의가 입증되면 제한 해석할 수 있다.

물상보증인의 협상 문구

“본 근저당권은 2026.○.○.자 대출약정에 따른 원금 ○원 및 그 부대채무만을 담보하며, 채무자의 다른 현재·장래 채무와 보증채무는 담보하지 않는다.”와 같이 특정성을 확보한다. 실제 계약문구는 전문가 검토가 필요하다.

2.3 채권최고액과 숫자 사례

항목	금액	설명
대출원금	100,000,000 원	실제 차입액
정상이자(연 6%, 2 년)	12,000,000 원	대출기간 예상

항목	금액	설명
지연손해금 예상	7,500,000 원	연체기간·이율에 따라 변동
위약금·보전·집행비용	5,000,000 원	약정 및 실제 지출 범위
안전여유	5,500,000 원	금리변동·집행기간 대비
채권최고액 예시	130,000,000 원	원금의 130%

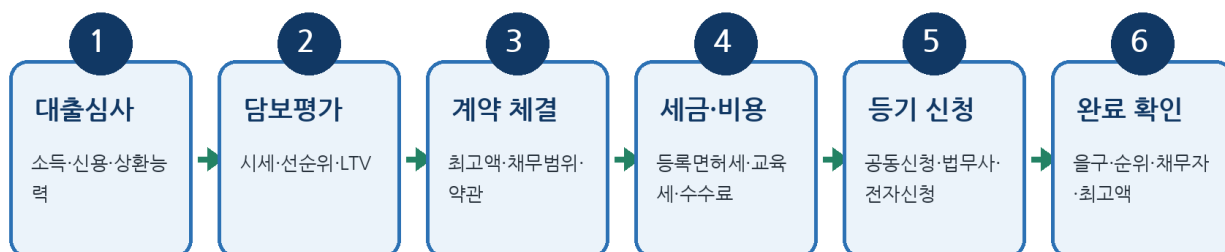
- 채권최고액을 원금보다 높게 설정하는 이유는 이자, 지연손해금, 위약금, 담보보전비용, 경매비용 및 추가 실행기간의 변동을 담기 위해서다.
- 민법 제 357 조 제 2 항에 따라 근저당권의 채권최고액에는 이자가 산입된 것으로 본다. 따라서 일반 저당권의 지연배상 1 년분 제한(민법 제 360 조 단서)은 근저당권의 최고액 구조와 다르게 작동한다.
- 실제 채무가 1 억 4 천만원이고 채권최고액이 1 억 3 천만원이면, 경매대금에서는 최대 1 억 3 천만원만 근저당권으로 우선변제받고, 나머지 1 천만원은 일반채권으로 남아 채무자의 다른 재산에 집행될 수 있다.
- 실제 채무가 9 천만원이면 채권최고액 1 억 3 천만원 전부를 가져가는 것이 아니라 실제 확정채무 9 천만원과 담보되는 부채채권까지만 배당받는다.

2.4 공동근저당·추가담보

- 공동근저당은 동일한 채권을 여러 부동산이 공동으로 담보하는 구조다. 각 부동산의 등기부에 공동담보목록이 표시될 수 있다.
- 동시배당에서는 민법 제 368 조에 따라 각 부동산의 경매대가에 비례하여 채권 부담을 안분하고, 이시배당에서는 후순 위권리자의 대위가 문제된다.
- 추가담보는 기존 담보가치 하락, 선순위 증가, 건물 멸실, 임차보증금 증가 등 약정된 사유가 발생할 때 요구될 수 있다. 과도하거나 추상적인 추가담보 조항은 약관규제·신의칙 문제를 검토해야 한다.

2.5 설정 및 등기 절차

근저당권 설정 및 등기 절차



등기완료 후 반드시 등기사항증명서의 등구를 직접 확인한다. 접수일·순위번호·채권최고액·채무자·근저당권자가 계약과 일치해야 한다.

그림 2. 근저당권 설정 및 등기 절차

16. 대출심사: 채무자의 신용, 소득, 현금흐름, 기존 채무, 자금용도를 심사한다.
17. 담보가치 평가: 시세, 감정가, 선순위 담보권, 임차인, 권리제한, 건축물 현황 및 환가 가능성을 조사한다.
18. 계약 체결: 대출약정, 여신거래기본약관, 근저당권설정계약, 담보제공 동의 및 필요시 보증계약을 구분해 서명한다.
19. 세금·비용 납부: 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료, 법무사 보수와 제증명 비용을 정산한다.
20. 등기 신청: 원칙적으로 등기권리자인 근저당권자와 등기의무자인 소유자가 공동신청한다. 법무사 등 대리인이 처리할 수 있다.
21. 완료 확인: 등기사항증명서 등구에서 접수일·접수번호, 순위번호, 등기원인, 채권최고액, 채무자, 근저당권자를 확인한다.

2.6 설정 비용

비용	기준	예시: 채권최고액 1 억원
등록면허세	채권금액의 1,000 분의 2	200,000 원
지방교육세	등록면허세의 20%	40,000 원
등기신청수수료	신청 방식·부동산 수 등에 따라 정액	신청 시 최신 예규 확인
법무사 보수	법무사 보수표·업무난이도·부동산 수에 따라	견적 비교 필요
기타	등기사항증명서, 인감, 우편, 교통, 공증 등	사건별

비용 부담
법정 납세의무와 당사자 사이의 최종 부담은 구분된다. 은행 대출 실무에서는 약정에 따라 채무자·설정자가 부담하는 경우가 많지만, 소비자보호 규정과 개별 약정의 유효성을 함께 확인해야 한다.

2.7 등기부 읽는 법

구역	무엇이 적히나	근저당 분석 포인트
표제부	토지·건물의 표시, 면적, 구조, 지목	실제 현황과 일치, 위반건축·대지권·합병/분할 확인
갑구	소유권 보존·이전, 가압류·압류·가처분·경매개시	현재 소유자, 소유권 제한, 경매·채납 징후
을구	근저당권·저당권·전세권·지상권·임차권	순위, 최고액, 채무자, 권리자, 공동담보, 변경·이전·말소

- 접수번호: 같은 날 접수된 등기의 선후를 가르는 핵심 정보다. 원칙적으로 접수 순서가 권리순위를 정한다.
- 순위번호: 해당 구역에서 등기의 순서를 표시한다. 부기등기는 주등기에 종속된다.
- 등기원인: 근저당권설정계약, 확정채권양도, 계약인수, 해지 등 권리변동의 법률원인과 날짜를 표시한다.
- 채권최고액: 실제 대출잔액이 아니라 우선변제 한도다.
- 채무자: 부동산 소유자와 다를 수 있다. 다르면 물상보증 구조다.
- 근저당권자: 현재 등기명의인이다. 채권 양도 통지·이전등기와 실제 채권자가 일치하는지 확인한다.

3. 피담보채권의 확정

3.1 확정의 의미

원본 확정은 계속적 거래에서 출입하던 여러 원본채권을 특정 시점의 잔존액으로 고정하는 것이다. 확정 전에는 새 원본채권이 담보범위에 들어오거나 기존 채권이 변제로 빠질 수 있지만, 확정 후에는 새로운 원본채권이 들어오지 않고 기존 원본과 그에 대한 이자·지연손해금이 채권최고액 범위에서 담보된다.

구분	확정 전	확정 후
원본채권	기본거래 범위에서 발생·소멸·증감	확정 시 존재한 원본으로 고정
새 대출	약정 범위라면 담보 가능	원칙적으로 기존 근저당권으로 담보되지 않음
부종성	완화: 현재 채무가 0 원이어도 존속 가능	강화: 확정채권과 함께 이전·소멸
양도·대위	일부채권 양도만으로 근저당권 일부이전 어려움	확정채권 양도와 근저당권 이전 가능
이자·지연손해금	최고액 안에서 담보	확정 전 원본에 대한 확정 후 발생분도 최고액 안에서 담보

3.2 주요 확정 사유

사유	통상적 판단	주의점
약정 결산기 도래	약정이 유효하고 결산 의사가 명확하면 확정	자동갱신·연장·묵시적 거래계속 여부

사유	통상적 판단	주의점
기본거래 종료·해지	더 이상 거래하지 않기로 확정적 의사표시	일시적 거래중단과 구별
근저당권자의 임의경매 신청	경매신청 시까지 발생한 원본으로 확정	신청서에 장래 원본을 적어도 확장 불가
채무자·설정자 회생·파산	절차개시/파산선고를 기준으로 확정되는 것이 원칙	물상보증인 재산, 별제권, 회생계획 영향 구분
근저당권자·채무자의 합의	확정기일 또는 확정채무를 합의 가능	후순위권리자 해침 여부·등기 필요성
합병·상속	포괄승계 자체만으로 일률적 결론 불가	기본거래의 동일성, 당사자 지위, 약정·통지 검토
확정채권 양도	통상 확정을 전제로 채권·근저당권 이전	채권양도 대항요건과 이전등기 모두 필요

- 근저당권자가 채무불이행을 이유로 스스로 임의경매를 신청하면 그 신청 시까지 발생한 원본으로 확정된다(대법원 1988.10.11. 선고 87 다카 545; 대법원 2005.7.8. 선고 2005 다 6235).
- 회생절차개시결정이 있으면 특별한 사정이 없는 한 그 시점의 채무로 확정되고, 이후 새로운 거래에서 생긴 원본은 담보 되지 않는다(대법원 2001.6.1. 선고 99 다 66649).
- 확정 전에 발생한 원본에 대하여 확정 후 발생한 이자·지연손해금은 채권최고액 범위에서 계속 담보된다(대법원 2007.4.26. 선고 2005 다 38300).
- 확정 전 일부채권을 양도하거나 보증기관이 일부 대위변제해도 그 자체로 근저당권 일부가 양수인·대위변제자에게 이전 되지는 않는다(대법원 1996.6.14. 선고 95 다 53812).

4. 권리변동

4.1 피담보채권과 근저당권의 양도

22. 확정 전: 근저당권은 기본거래관계 전체와 결부되어 있어 개별 채권 일부의 양도만으로 근저당권이 분할 이전되지 않는다.
23. 확정 후: 확정된 피담보채권을 양도하면 담보권의 수반성에 따라 근저당권도 함께 이전되어야 한다. 부동산물권변동이므로 근저당권 이전등기가 필요하다.
24. 채권양도는 양도인·양수인 사이 합의로 효력이 생기지만, 채무자·제3자에 대한 대항요건은 민법 제 450 조에 따른 통지 또는 승낙이 필요하다.
25. 피담보채권 양도와 이전등기 사이의 시간차만으로 근저당권이 무효가 되는 것은 아니지만, 종전 명의인은 채권을 상실했으므로 자신에게 배당하라고 주장할 수 없다.

거래	필요 조치	채무자 영향
은행의 대출채권 매각	채권양도계약, 양도통지/승낙, 근저당권 이전 부기등기	상환계좌·채권자 변경 확인, 원약정 항변 유지 여부 검토
자산유동화	자산양도·신탁·유동화계획, 대항요건, 담보권 이전 또는 신탁등기	관리·추심기관과 법적 채권자 구분
채무인수	면책적 인수는 채권자 승낙 필요, 중첩적 인수는 계약구조 확인	종전 채무자의 면책 여부, 담보 존속 여부
계약인수	기본계약상 지위·권리·의무를 일괄 이전하는 3면 합의가 일반적	근저당 채무자·채권자 변경등기 필요 가능
법인 합병·상속	포괄승계 자료로 등기명의 변경·이전	새 권리자·상환창구 확인

4.2 채무자 변경과 담보범위

- 채무자를 추가·변경하면 근저당권 변경등기가 필요할 수 있다. 단순한 회사 대표자 변경은 법인 채무자 자체의 변경과 다르다.
- 면책적 채무인수는 채권자의 승낙이 있어야 종전 채무자가 면책된다(민법 제 454 조). 담보제공자가 동의하지 않은 채 채무 내용이 중대하게 확대되면 담보범위 분쟁이 생길 수 있다.
- 부기등기는 주등기에 종속되므로 피담보채무가 전부 소멸한 경우 주등기인 근저당권 설정등기 말소를 구하면 관련 이전·변경 부기등기도 함께 정리되는 것이 원칙이다.

5. 경매와 배당

근저당권 실행: 임의경매와 배당 흐름



배당의 기본 워터폴

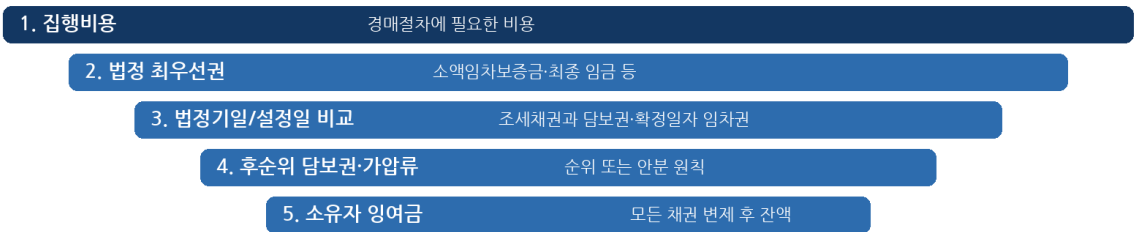


그림 3. 근저당권 실행과 배당 흐름

5.1 채무불이행에서 배당까지

- 26. 기한이익 상실: 약정된 연체, 허위자료, 담보가치 중대한 하락, 압류·파산 등 사유가 발생하면 잔액 전체의 변제기가 앞당겨질 수 있다.
- 27. 독촉·상환협의: 연체이자, 상환유예, 채무조정, 임의매각 가능성을 검토한다.
- 28. 임의경매 신청: 근저당권자는 등기사항증명서, 채권증서, 채권계산 자료 등을 첨부하여 담보권 실행을 신청한다.
- 29. 경매개시결정 및 기입등기: 법원이 개시결정을 하고 갑구에 경매개시결정이 등기된다.
- 30. 현황조사·감정평가: 점유자, 임대차, 유치권 주장, 건물현황, 시가를 조사한다.
- 31. 배당요구: 배당요구가 필요한 채권자는 종기까지 신고하고 증빙을 제출한다.
- 32. 매각·대금납부: 최고가매수신고인에 대한 매각허가가 확정되고 대금이 납부되면 소유권이 이전된다.
- 33. 배당: 집행비용과 우선순위에 따라 배당표가 작성되고, 이의가 없거나 확정되면 지급된다.

5.2 배당순위의 큰 틀

대략적 순위	권리·채권	판단 기준·주의
0	매각대금에서 공제되는 집행비용	감정료·송달료·집행관 비용 등
1	법정 최우선변제권	주택·상가 소액임차보증금 일정액, 최종 3개월 임금·재해보상금 등
2	당해세 등 특별 조세채권	세목·법정기일·개정법 적용시점 확인
3	선순위 담보권·확정일자 임차권·조세	등기 접수일, 대항력 발생시점, 확정일자, 조세 법정기일 비교
4	후순위 담보권·가압류·일반채권	순위 또는 같은 순위 안분, 배당요구 필요 여부
5	소유자 잉여금	모든 채권을 변제한 후 잔액

왜 등기순위와 배당순위가 다를 수 있는가

소액임차인의 최우선변제권, 임금채권, 조세채권의 법정기일, 당해세, 유치권, 법정지상권, 배당요구의 적법성 등은 단순한 등기 순위와 다른 법정 기준을 사용하기 때문이다. 정확한 순위는 부동산 종류·권리 발생일·법 개정 경과규정·채권 성격을 함께 대입해야 한다.

5.3 주요 권리와 경매 영향

권리	경매에서의 처리	실무 확인
선순위 근저당권	매각으로 소멸하고 매각대금에서 우선배당되는 것이 일반적	최고액뿐 아니라 실제 채무액 확인
후순위 근저당권	선순위 후 잔액에서 배당, 부족 시 소멸	담보가치 여유 계산
전세권	선순위·배당요구·존속기간 등에 따라 소멸 또는 인수 문제	말소기준권리와 배당요구 여부
주택 임차권	대항력·확정일자·배당요구·소액임차 여부에 따라 배당·인수	전입세대, 점유, 확정일자, 보증금
상가 임차권	인도·사업자등록·확정일자·환산보증금·소액기준	사업자등록 현황·점유
가압류·압류	경매절차에 참가하나 담보권보다 후순위일 수 있음	등기일, 배당요구, 조세 법정기일
조세채권	법정기일·당해세·법률 특례에 따라 담보권과 순위 경합	세목·납세의무 성립·고지일
유치권	진정한 유치권이면 매수인이 인수할 위험	점유, 견련성, 변제기, 배제특약, 허위 주장
법정지상권	토지·건물 소유 분리 요건 충족 시 매수인이 부담	설정 당시 동일소유 여부·철거 가능성

5.4 매각대금이 채무보다 많거나 부족한 경우

상황	결과
매각대금 5 억원, 집행비용 2 천만원, 확정채무 3 억원, 후순위 5 천만원	근저당권자 3 억원, 후순위 5 천만원을 배당한 뒤 남은 1 억 3 천만원은 소유자에게 귀속
매각대금 2 억원, 집행비용 2 천만원, 확정채무 3 억원	근저당권자는 가용액 1 억 8 천만원만 배당받고, 1 억 2 천만원은 잔존 채무로 남을 수 있음
채권최고액 2 억 5 천만원, 실제채무 3 억원, 가용 매각대금 3 억원	담보권으로는 최대 2 억 5 천만원 우선배당. 나머지 5 천만원은 일반채권으로 다른 배당·집행 가능성 검토
채권최고액 3 억원, 실제채무 2 억원	2 억원과 담보되는 부채채권까지만 배당. 최고액과 실제채무 차액은 채권자 몫이 아님

5.5 잔존채무·회생·파산·물상보증인

- 경매대금이 부족하면 주채무자는 잔존채무를 부담하고, 채권자는 판결·지급명령 등 집행권원을 얻어 예금·급여·다른 부동산 등 일반재산에 강제집행할 수 있다.
- 개인회생에서는 담보부채권의 담보가치 부분과 초과 부분의 취급이 달라질 수 있고, 별제권 행사·변제계획·주택담보대출 채권 조정 문제를 별도로 검토한다.
- 파산·면책이 이루어져도 담보권 자체는 별제권으로 행사될 수 있다. 면책의 범위, 비면책채권, 물상보증인·보증인에 대한 권리는 별도로 분석해야 한다.
- 물상보증인이 변제하거나 경매로 재산을 잃으면 주채무자에 대해 구상권 및 변제자대위를 주장할 수 있다. 그러나 주채무자의 회생·파산에서는 신고기한과 배당가능성을 확인해야 한다.

6. 변제와 말소

6.1 전액 상환해도 자동 말소되지 않는 이유

근저당권은 등기된 부동산물권이다. 실제 채무가 변제로 소멸해도 등기부의 권리 외관은 별도의 말소등기가 완료될 때까지 남는다. 특히 확정 전에는 현재 채무가 0 원이더라도 기본거래관계가 종료되지 않으면 근저당권 자체가 존속할 수 있다. 따라서 “상환 완료”와 “근저당권 계약 해지·원본 확정·말소등기 완료”를 구분해야 한다.

단계	필요 확인
채무 정산	원금·이자·지연손해금·중도상환수수료·비용의 완납

단계	필요 확인
기본거래 종료	한도대출·당좌대출·보증·카드 등 다른 담보대상 채무 확인
해지·말소서류	해지증서 또는 말소원인증서, 등기필정보, 위임장, 법인서류
세금·수수료	말소 등록면허세 정액세, 지방교육세, 신청수수료 등 최신 기준
말소 신청	근저당권자와 소유자의 공동신청 또는 대리신청
완료 확인	을구에 말소 표시, 잔존 부기등기·공동담보목록 확인

6.2 서류의 역할

서류	역할
해지증서·말소원인증서	근저당권자가 담보계약 해지 또는 말소에 동의했음을 증명
등기필정보	근저당권자가 등기의무자로서 처분권한을 가진 명의인임을 확인
위임장	법무사 등 대리인에게 등기신청 권한을 수여
법인등기사항증명·인감증명	법인 대표권·날인 진정 확인
채무완납확인서	채무 정산의 증빙이나 이것만으로 등기 말소가 완료되는 것은 아님
신분·주소변경 증빙	명의인의 표시가 현재 정보와 다르면 변경·경정 절차에 필요

6.3 말소가 어려운 경우

- 금융기관이 서류 제공을 거부: 미상환 부채채무·교차담보 여부를 서면으로 확인하고, 금융분쟁조정·내용증명·말소청구소송을 검토한다.
- 근저당권자 폐업·해산: 법인등기부에서 청산인·승계법인을 확인한다. 청산종결 법인의 잔여재산·등기절차는 법원 선임 청산인 등이 필요할 수 있다.
- 근저당권자 사망: 상속인 확정과 상속등기 또는 상속인들의 말소 협력이 필요하다. 상속인 불명·부재 시 상속재산관리인·부재자재산관리인 제도를 검토한다.
- 소재불명·협력 거부: 피담보채무 부존재·소멸을 입증하여 말소등기청구소송을 제기하고 확정판결로 단독신청할 수 있다.
- 일부 잔존채무 다툼: 법원은 잔존원금과 지연손해금을 확정된 후 그 변제를 조건으로 말소를 명할 수 있다(대법원 2023.11.16. 선고 2023 다 266390).

7. 매매·임대차 실무

7.1 근저당권 있는 부동산 매매

방식	구조	위험	안전장치
매도인 선말소	매도인이 잔금 전 자기자금으로 상환·말소	말소 전 잔금 지급 시 위험	말소등기 완료 후 소유권이전
잔금 동시상환·말소	매수대금 일부를 은행에 직접 지급하고 말소서류 수령	상환액 변동, 다른 담보채무, 서류 지연	상환예정액 확인서, 은행 동시참석, 법무사 자금집행
매수인 채무인수	매수인이 대출과 담보를 승계	은행 승낙 없으면 매도인 면책 안 됨	채무인수 승인서, 금리·만기·보증 변경 확인
근저당 존치 후 매매	권리부담을 안고 소유권만 이전	경매·추가대출·최고액 위험	원칙적으로 고위험, 가격조정·에스크로·전문가 검토

7.2 잔금일 체크리스트

주체	확인사항
매도인	상환예정액, 중도상환수수료, 말소서류 수령권한, 체납세금, 임차보증금 정산
매수인	최신 등기부, 전입세대·임차인, 시세·대출승인, 잔금 송금 경로, 인수채

주체	확인사항
	무 없음 확인
은행	당일 상환금액, 입금계좌, 담보해지·말소서류, 공동담보 해지 범위
법무사	잔금·상환·말소·소유권이전의 동시이행, 접수순서, 서류 진위, 세금·수수료
중개사	권리관계 설명, 특약, 임차인·시설·체납·관리비 확인

권장 특약 핵심

매수인이 지급한 잔금 중 대출상환액은 채권자에게 직접 지급하고, 근저당권 말소등기와 소유권이전등기를 같은 날 연속 접수하며, 말소 불능 또는 추가 권리 발생 시 잔금 지급을 유보·해제할 수 있도록 한다.

7.3 임차인의 권리 확인

- 계약 직전·계약금 지급 전·잔금 직전 각각 최신 등기사항증명서를 확인한다.
- 선순위 채권최고액만 보지 말고 실제 채무잔액을 임대인의 금융기관 확인서로 확인한다. 다만 개인정보 문제로 은행이 임차인에게 직접 알려주지 않을 수 있으므로 임대인의 협조를 특약으로 둔다.
- 주택은 실제 점유와 전입신고를 갖춘 다음 날 0시부터 대항력이 발생하고, 확정일자를 갖추면 우선변제권을 확보한다.
- 상가는 건물 인도와 사업자등록 신청이 대항력의 핵심이고, 확정일자·환산보증금·소액임차 기준을 확인한다.
- 계약 종료 후 보증금을 받지 못한 채 이사해야 하면 임차권등기명령의 등기 완료를 확인한 뒤 이사해야 기존 대항력·우선변제권을 보존할 수 있다.
- 전세보증금반환보증 가입 가능 여부는 선순위 채권, 주택가격, 위반건축, 임대인 채무·보증사고 이력 등 심사기준에 따라 달라진다.

7.4 주택 소액임차인 기준(2026.7.22 기준)

지역	소액임차인 보증금 상한	최우선변제금 상한
서울특별시	1억 6,500만원	5,500만원
과밀억제권역(서울 제외), 세종, 용인·화성·김포	1억 4,500만원	4,800만원
광역시 일부, 안산·광주·파주·이천·평택	8,500만원	2,800만원
그 밖의 지역	7,500만원	2,500만원

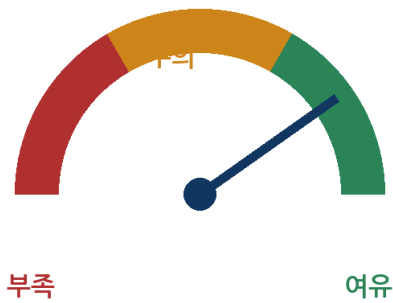
소액임차 최우선변제의 제한

경매신청 등기 전에 주택 인도와 주민등록을 갖춰야 하며, 여러 소액임차인의 최우선변제액 합계가 주택가액의 2분의 1을 넘으면 비례 조정된다. 담보권 설정 당시의 시행령과 경과규정이 적용될 수 있으므로 사건별 기준일을 확인한다.

7.5 깡통전세 위험 계산

임차인의 경매 위험 평가 공식

$$\text{위험여유액} = \text{보수적 예상낙찰가} - (\text{선순위 채권의 실제 잔액} + \text{선순위 임차보증금} + \text{조세·집행비용 추정액})$$



숫자 예시	
시세	6억원
예상낙찰가(75%)	4.5억원
선순위 실제채무	3.0억원
선순위 임차·조세·비용	0.5억원
위험여유액	1.0억원

보증금이 1억원을 넘으면 손실 가능성이 커진다.

그림 4. 임차인의 경매 위험 평가 공식

항목	숫자 사례
정상 시세	600,000,000 원
보수적 낙찰률	75%
예상 낙찰가	450,000,000 원
선순위 실제 대출잔액	300,000,000 원
선순위 임차보증금·조세·집행비용 추정	50,000,000 원
가용 여유액	100,000,000 원
신규 전세보증금	150,000,000 원
예상 손실 위험	약 50,000,000 원 부족 가능

- 낙찰률은 지역·주택유형·점유·위반건축·시장상황에 따라 크게 달라지므로 최근 동일 유형 경매 낙찰가율을 사용한다.
- 선순위는 채권최고액과 실제채무액을 각각 계산한다. 보수적 스트레스 시나리오에서는 최고액에 가까운 수치를 적용할 수 있다.
- 다가구주택은 다른 임차인의 보증금과 전입·확정일자 순위를 반드시 합산해야 한다.
- 계약 후 추가 근거당 설정 금지, 임대인의 국세·지방세 체납 확인 협조, 보증보험 미가입 시 계약해제 특약 등을 활용한다.

8. 분쟁과 소송

소송	활용 상황	핵심 쟁점
근거당권 말소청구소송	채무 소멸·무효·해지 후 관리자가 말소 협력을 거부	피담보채무 범위·잔액·말소의무·조건부 인용
채무부존재확인소송	채권자가 존재하지 않는 채무를 주장하거나 금액 다툼	확인·이의의 이익, 채무 발생·변제·시효·이자제한
배당이의소송	배당표의 채권액·순위·권리 존재에 이의	배당기일 이의 및 제소기간 준수
청구이의소송	집행권원 성립 후 변제·상계·면제 등으로 집행 배제	집행권원 기판력 이후의 사유
제 3 자이의소송	집행목적물이 채무자 소유가 아니거나 제 3 자 권리가 집행을 배제	소유권·신탁·양도담보 등 제 3 자 권리

8.1 배당이의의 실무

- 배당기일에 출석하여 구체적으로 이의하고, 법정 제소기간 안에 배당이의의 소를 제기해야 한다.
- 채권최고액, 원본확정일, 이자·지연손해금 계산, 채권양도 대항요건, 조세 법정기일, 임차인의 대항력·확정일자 등이 주요 쟁점이다.
- 확정된 배당표 자체가 실체적 권리를 새로 만드는 것은 아니므로, 잘못 배당된 금액에 대해 부당이득반환 문제가 생길 수 있다.

9. 위험관리

9.1 은행 약관·설정계약의 위험 조항

조항	내용	채무자·설정자의 확인
포괄근담보	현재·장래의 모든 여신·보증·어음·비용을 담보	특정 대출로 제한 가능한지, 타인 채무 포함 여부
기한이익 상실	연체·압류·신용악화 시 전액 즉시 상환	자동상실/청구상실 구분, 치유기간·통지
추가담보	담보가치 하락 시 보충담보 요구	평가기준·객관성·불응 효과
비용부담	보전·감정·보험·소송·경매비용을 채무자 부담	합리적·실제 지출·증빙 범위
상계	은행이 예금 등과 채무를 상계	상계시점·통지·압류계좌·생활자금 영향
담보물 관리	보험가입, 임대·차분 제한, 훼손 방지	통상적 사용을 과도하게 제한하는지
채권양도	은행이 제 3자에게 채권을 양도할 수 있음	통지·개인정보·추심기관 확인

9.2 물상보증의 위험

- 가족·친척·지인의 “명의만 빌려 달라”는 요청은 부동산 전체를 잃을 수 있는 담보 제공이다. 채무액·만기·용도·추가대출 가능성을 통제하지 못한다.
- 포괄근저당은 처음 들은 1 건의 대출뿐 아니라 다른 여신·보증채무까지 담보할 수 있다. 한정근저당, 최고액 감축, 추가 대출 시 설정자 서면동의 조항을 요구한다.
- 대표이사 개인 부동산이 회사채무를 담보하면 회사가 회생·파산하더라도 개인 담보권은 별도로 실행될 수 있다. 별도 연대보증까지 하면 잔존채무에 대한 개인 인적 책임도 생긴다.
- 공동소유 부동산은 각 공유자가 자기 지분에만 담보를 설정할 수 있다. 부동산 전부에 근저당을 설정하려면 모든 공유자의 동의·등기신청이 필요하다.
- 부부 공동명의라도 배우자 일방이 다른 배우자의 지분을 임의로 담보할 수 없다. 위임장·인감·본인의사 확인이 핵심이다.

9.3 사해행위·강제집행면탈·배임·명의신탁·허위채권

문제 유형	민사상 효과	형사상 위험
사해행위 근저당	채권자취소권으로 설정계약 취소·원상회복, 배당 배제 가능	공모·허위 자료가 있으면 별도 범죄 검토
강제집행면탈	허위 담보·명의이전의 무효·취소·집행회복	강제집행면탈죄 성립 가능
배임	회사·타인의 재산에 무단보 또는 과도한 담보 제공 시 손해	업무상배임·특경법 가중 가능
명의신탁	실소유와 등기명의 불일치로 권리관계 복잡	부동산신탁법 위반·조세 문제
허위채권·통정허위표시	근저당 무효, 후순위자·채권자에 대항 불가	사기·공정증서원본불실기재 등 가능

증거 보존

계약서 원본, 대출금 입출금 내역, 이사회·주주총회 의사록, 감정평가, 담보제공의 사업상 필요성, 이해상충 승인, 가족 간 자금흐름을 보존해야 한다.

10. 실제 사례

사례 1. 1억원 대출·채권최고액 1억 3천만원

항목	내용
사실관계	주택 소유자 A가 은행에서 1억원을 대출받고 채권최고액 1억 3천만원의 근저당권을 설정했다. 연체 후 원리금·지연손해금·비용 합계가 1억 1천 5백만원이 되었다.
쟁점	은행이 1억 3천만원 전부를 배당받는가.
분석·결론	은행은 실제 확정채무 1억 1천 5백만원까지만 배당받는다. 채권 최고액은 상한이지 정액채권이 아니다.
실무 교훈	등기부 최고액과 실제 채무를 혼동하지 않는다.
관련 판례·법령	민법 제 357 조

사례 2. 최고액을 초과한 채무

항목	내용
사실관계	채권최고액 2억원, 실제 확정채무 2억 6천만원, 경매 가용대금 3억원이다.
쟁점	담보권 우선배당과 나머지 채무의 처리.
분석·결론	근저당권 우선배당은 최대 2억원이다. 나머지 6천만원은 일반채 권으로 남아 채무자의 다른 재산에 집행될 수 있다.
실무 교훈	매각으로 모든 채무가 자동 소멸한다고 생각하면 안 된다.
관련 판례·법령	민법 제 357 조, 민사집행법

사례 3. 현재 대출을 갚았지만 한도거래가 존속

항목	내용
사실관계	기업 B가 당좌대출 잔액을 0원으로 만들었으나 은행과의 포괄 여신거래 및 근저당계약을 해지하지 않았다. 이후 새 대출이 실행되었다.
쟁점	기존 근저당권이 새 대출을 담보하는가.
분석·결론	확정 전이고 약정한 채무범위 안이라면 현재 채무가 일시 0원이었어도 근저당권이 존속해 새 채권을 담보할 수 있다.
실무 교훈	완납확인만이 아니라 기본거래 종료·해지와 말소를 완료한다.
관련 판례·법령	대법원 1965.4.20. 선고 64 다 1698; 민법 제 357 조 제 1 항

사례 4. 경매신청 후 추가 대출

항목	내용
사실관계	은행이 6월 1일 임의경매를 신청한 뒤 6월 10일 같은 채무자에게 추가 운영자금을 대출했다.
쟁점	추가대출이 기존 근저당권으로 담보되는가.
분석·결론	경매신청 시 원본이 확정되므로, 6월 10일 새 원본채권은 기존 근저당권으로 담보되지 않는 것이 원칙이다. 다만 확정 전 원본에 대한 이후 이자·지연손해금은 최고액 안에서 담보된다.
실무 교훈	경매신청일을 원본채권 컷오프 날짜로 관리한다.
관련 판례·법령	대법원 1988.10.11. 선고 87 다카 545; 2007.4.26. 선고 2005 다 38300

사례 5. 부모가 자녀 회사채무를 담보

항목	내용
사실관계	부모 C가 자녀가 운영하는 회사의 모든 여신채무를 담보하기 위해 자기 건물에 포괄근저당을 설정했다. 회사가 파산했다.
쟁점	C의 책임 범위와 구상권.
분석·결론	C가 별도 연대보증을 하지 않았다면 원칙적으로 건물에 의한 물적 책임을 부담한다. 담보가 실행되면 회사에 구상권을 갖지만 파산절차에서 회수율은 낮을 수 있다.
실무 교훈	제3자 담보는 한정근저당·최고액·기간·추가대출 동의를 협상한다.
관련 판례·법령	민법 제341조·제370조·제481조 이하, 채무자회생법

사례 6. 잔금으로 은행대출 상환

항목	내용
사실관계	매수인 D가 잔금 4억원 중 2억5천만원을 매도인의 은행대출 상환에 사용하고 근저당을 말소하려 한다.
쟁점	안전한 동시이행 방법.
분석·결론	은행의 당일 상환예정액을 확인하고 매수인 또는 법무사가 은행 지정계좌에 직접 송금한다. 은행의 말소서류를 즉시 수령해 근저당 말소와 소유권이전을 연속 접수한다.
실무 교훈	매도인에게 전액 송금한 뒤 자율상환을 기대하지 않는다.
관련 판례·법령	부동산등기법 제23조, 매매계약 동시이행 법리

사례 7. 다가구 전세 위험

항목	내용
사실관계	시세 8억원 다가구주택에 선순위 대출 실제잔액 4억2천만원, 기존 임차보증금 2억원이 있다. 신규 임차인이 1억5천만원 전세를 검토한다. 예상 낙찰률은 70%다.
쟁점	보증금 회수 가능성.
분석·결론	예상 낙찰가 5억6천만원에서 선순위 대출·기존 보증금·비용을 공제하면 신규 보증금을 충당할 여유가 거의 없거나 부족하다. 각 임차인의 대항력·확정일자·소액기준에 따라 손실 분배가 달라진다.
실무 교훈	다가구는 전체 임차보증금과 순위를 확인하지 못하면 계약하지 않는 것이 안전하다.
관련 판례·법령	주택임대차보호법 제3조, 제3조의2, 제8조

사례 8. 피담보채무 일부 잔존과 말소소송

항목	내용
사실관계	소유자 E는 모두 갚았다고 주장했지만 법원 계산상 지연손해금 일부가 남았다.
쟁점	말소청구를 전부 기각해야 하는가.
분석·결론	특별한 사정이 없으면 법원은 잔존 원금·지연손해금을 확정된 뒤 그 변제를 조건으로 근저당권 말소를 명할 수 있다.
실무 교훈	이자·변제충당 계산표와 공탁전략을 준비한다.
관련 판례·법령	대법원 2023.11.16. 선고 2023 다266390

11. 자주 발생하는 오해와 오류

오해	정확한 이해
채권최고액이 곧 실제 빚이다	최고액은 담보책임 상한이며 실제 채무는 별도 확인해야 한다.
원금만 갚으면 근저당이 자동 소멸한다	부채채무 정산, 기본거래 종료, 해지 및 말소등기가 필요하다.
등기 1 순위면 언제나 배당 1 순위다	소액임차인·임금·조세 등 법정우선권이 앞설 수 있다.
근저당이 있으면 임대차계약을 할 수 없다	가능하지만 선순위 채무와 환가가치를 계산해야 한다.
경매되면 채무가 모두 끝난다	매각대금 부족분은 잔존채무가 될 수 있다.
물상보증인은 보증인이므로 전액 책임진다	별도 인적 보증이 없으면 원칙적으로 제공 재산의 물적 책임이다.
채권을 양도하면 등기 없이도 근저당권자가 된다	채권양도 대항요건과 근저당권 이전등기를 구분해야 한다.
공동명의 중 1 명이 전체에 담보 설정 가능	자기 지분만 가능하며 전체 설정에는 모든 소유자의 동의가 필요하다.
말소서류만 받으면 끝이다	등기소에 실제 접수·완료한 뒤 올구 말소를 확인해야 한다.
보증보험이 거절되면 단순 행정문제다	권리·가격·건축·임대인 위험 신호일 수 있어 원인을 분석해야 한다.

12. 핵심 원칙·체크리스트·공식·질문

12.1 근저당권에 관한 핵심 원칙 20 개

34. 근저당권은 불특정 다수의 장래채권을 최고액 범위에서 담보한다.
35. 채권최고액은 실제 채무가 아니라 우선변제 한도다.
36. 근저당권의 채무범위는 거래유형·당사자·기본계약으로 특정되어야 한다.
37. 확정 전에는 채권이 증감하고 현재 잔액이 0 원이어도 담보가 존속할 수 있다.
38. 확정 후에는 새로운 원본채권이 기존 근저당권에 들어오지 않는다.
39. 확정 전 원본에 대한 확정 후 이자·지연손해금은 최고액 안에서 담보된다.
40. 경매신청은 대표적인 원본 확정 사유다.
41. 채무자·설정자의 회생·파산은 원본 확정과 담보권 행사에 중대한 영향을 준다.
42. 확정 전 일부채권 양도·대위변제만으로 근저당권 일부이전은 어렵다.
43. 확정채권 양도에는 채권양도 대항요건과 근저당권 이전등기가 필요하다.
44. 근저당권 설정자와 채무자는 다를 수 있다.
45. 물상보증인은 별도 보증이 없으면 원칙적으로 제공 재산의 물적 책임을 진다.
46. 채무 전액 변제와 근저당권 말소등기는 별개의 절차다.
47. 경매 매각대금 부족분은 잔존채무로 남을 수 있다.
48. 등기순위와 실제 배당순위는 법정우선권 때문에 다를 수 있다.
49. 임차인은 채권최고액뿐 아니라 실제채무·시세·예상낙찰가·다른 임차인을 확인해야 한다.
50. 매매 잔금으로 상환할 때는 은행 직접지급과 동시 말소·이전이 안전하다.
51. 포괄근저당은 물상보증인과 대표이사에게 특히 위험하다.
52. 공동근저당은 한 부동산의 배당이 다른 부동산 후순위권리에 영향을 줄 수 있다.
53. 계약·등기·채권잔액·점유·조세 자료를 함께 보지 않으면 정확한 결론을 낼 수 없다.

12.2 등기부 확인 체크리스트

확인	체크 내용
1	표제부의 소재지·면적·구조·대지권이 실제와 일치하는가
2	갑구 현재 소유자와 계약 상대방이 같은가
3	가압류·압류·가처분·경매개시·신탁등기가 있는가
4	을구 선순위 권리의 접수일·순위번호는 무엇인가
5	근저당권 채권최고액과 실제채무액은 각각 얼마인가
6	채무자와 설정자가 같은가, 물상보증 구조인가
7	공동담보목록에 다른 부동산이 있는가
8	근저당권 이전·변경·일부말소 부기등기가 있는가

확인	체크 내용
9	전세권·지상권·임차권등기가 있는가
10	계약일과 잔금일 사이 신규 권리가 생기지 않았는가

12.3 대출 상환 후 말소 체크리스트

확인	체크 내용
1	당일 완제금액과 입금계좌를 서면으로 받았는가
2	원금·이자·지연손해금·수수료·비용이 모두 정산됐는가
3	한도대출·카드·보증 등 교차담보 채무가 없는가
4	근저당권설정계약 해지 의사가 확인됐는가
5	해지증서·등기필정보·위임장 등 말소서류를 받았는가
6	권리자 법인명·대표권·주소 변경을 확인했는가
7	말소 등록면허세·교육세·신청수수료를 납부했는가
8	말소등기를 실제 접수했는가
9	완료 후 읍구에 말소 표시가 있는가
10	공동담보 전체 또는 일부 해지 범위가 의도와 일치하는가

12.4 경매 위험 평가 공식

기본 공식

위험여유액 = 보수적 예상낙찰가 - [선순위 담보채권의 예상 배당액 + 선순위 임차보증금 + 법정 최우선권 + 조세·집행비용 추정액]. 위험여유액이 내 보증금·투자금보다 작으면 원금손실 위험이 있다.

- 보수적 예상낙찰가 = 정상 시세 × 스트레스 낙찰률(예: 60~80%, 지역·물건별 조정)
- 선순위 담보채권 예상액 = 실제 잔액과 채권최고액 사이에서 보수적으로 추정
- 다가구·상가·복합건물은 모든 임차인과 점유자의 우선권을 합산
- 유치권·법정지상권·위반건축·명도비용이 있으면 낙찰률을 추가 할인
- 최종 판단은 매각물건명세서·현황조사서·감정평가서·세금 자료로 업데이트

12.5 변호사·법무사·은행에 질문해야 할 사항

대상	질문
은행	현재 원금·이자·연체료·상환수수료·기타 비용의 당일 완제액은? 이 근거당권이 담보하는 다른 대출·보증·카드·외환 채무가 있는가? 말소서류는 언제 누가 수령하는가?
법무사	등기 접수 순서와 동시이행 방법은? 필요한 원본서류와 세금은? 채권자·소유자의 주소·법인 변경등기가 필요한가? 공동담보 중 일부만 해지 가능한가?
변호사	피담보채무의 범위와 원본 확정일은? 포괄근담보 조항이 개별합의로 제한되는가? 배당순위·조세·임차권·유치권·법정지상권 위험은? 어떤 소송과 보전처분이 적절한가?
중개사·감정인	실거래 시세와 보수적 경매가치는? 다른 임차인의 보증금·전입·점유 현황은? 위반건축·체납관리비·명도 위험은?
임대인·매도인	실제 채무잔액 확인서와 세금납부증명 제공 가능한가? 추가 담보 설정 금지 특약과 보증보험 협조에 동의하는가?

부록 A. 주요 법령

법령·조문	핵심 내용
민법 제 356 조	저당권의 내용: 점유이전 없이 우선변제
민법 제 357 조	근저당: 결산기까지 채무의 최고액만 정하고 채무확정을 장래에 보류; 최고액에 이자 산입
민법 제 358 조	저당권 효력이 부합물·종물에 미침
민법 제 360 조	피담보채권 범위와 일반 저당권 자연배상 제한
민법 제 361 조	저당권을 피담보채권과 분리하여 양도·담보하지 못함
민법 제 365 조	토지저당권자의 건물 일괄경매청구
민법 제 366 조	법정지상권
민법 제 368 조	공동저당의 동시·이시배당과 후순위자의 대위
민법 제 370 조	유치권 등 관련 규정의 저당권 준용
부동산등기법 제 23 조 등	공동신청·단독신청·판결에 의한 신청
부동산등기법·규칙의 저당권 등기 규정	채권액·채무자·공동담보·권리변동 등 신청정보
민사집행법 제 264 조 이하	담보권 실행을 위한 경매
민사집행법 제 88 조·제 145 조·제 148 조·제 151 조 등	배당요구·배당순위·배당받을 채권자·배당이의
주택임대차보호법 제 3 조·제 3 조의 2·제 8 조	대항력·우선변제권·소액보증금 최우선변제
상가건물 임대차보호법 제 3 조·제 5 조·제 14 조	상가 임차인의 대항력·우선변제·소액보증금
지방세법 제 28 조·제 151 조	저당권 설정 등록면허세와 지방교육세

부록 B. 주요 판례

판례	법리
대법원 1965.4.20. 선고 64 다 1698	확정 전 채무가 일시 소멸해도 기본거래가 계속되면 근저당권 존속 가능
대법원 1988.10.11. 선고 87 다카 545	근저당권자가 경매신청하면 신청 시 원본 확정
대법원 1989.11.28. 선고 89 다카 15601	확정 후 새로운 원본은 제외, 기존 원본의 부대채권은 문제별 판단
대법원 1990.11.27. 선고 90 다카 10077	포괄근저당 계약문언과 개별합의 해석
대법원 1996.6.14. 선고 95 다 53812	확정 전 일부채권 양도·대위변제로 근저당권 일부이전 불가
대법원 2001.6.1. 선고 99 다 66649	회생절차개시 등으로 원본 확정 후 새 원본채권 제외
대법원 2005.7.8. 선고 2005 다 6235	경매신청 시 원본 확정 및 신청 후 원본 제외
대법원 2007.4.26. 선고 2005 다 38300	확정 전 원본에 대한 확정 후 이자·지연손해금은 최고액 안에서 담보
대법원 2011.4.28. 선고 2010 다 107408	확정채권과 근저당권의 양도·이전 및 배당관계에 관한 법리
대법원 2017.4.7. 선고 2016 다 35451	공동근저당과 민법 제 368 조 적용, 후순위 대위
대법원 2023.11.16. 선고 2023 다 266390	잔존채무 변제를 조건으로 근저당권 말소를 명할 수 있음
대법원 2022.8.25. 선고 2018 다 205209 전원합의체	담보권 실행 경매의 공신력·민사집행법 제 267 조 적용 범위

부록 C. 공식 자료 출처

아래 자료는 2026 년 7 월 22 일 기준으로 확인했다. 웹페이지와 법령은 이후 개정·변경될 수 있다.

국가법령정보센터 - 민법 - <https://www.law.go.kr/법령/민법>

국가법령정보센터 - 부동산등기법 - <https://www.law.go.kr/법령/부동산등기법>

사법정보공개포털 - 부동산등기규칙 - <https://portal.scourt.go.kr>

국가법령정보센터 - 민사집행법 - <https://www.law.go.kr/법령/민사집행법>

국가법령정보센터 - 지방세법 - <https://www.law.go.kr/법령/지방세법>

국가법령정보센터 - 주택임대차보호법 및 시행령 - <https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법>

국가법령정보센터 - 상가건물 임대차보호법 및 시행령 - <https://www.law.go.kr/법령/상가건물임대차보호법>

대법원 종합법률정보·사법정보공개포털 - <https://portal.scourt.go.kr>

찾기쉬운 생활법령 - 부동산등기·임대차 - <https://www.easylaw.go.kr>

대법원 인터넷등기소 - <https://www.iros.go.kr>

최종 면책 및 사용 안내

일반정보와 법률자문의 구분

이 문서는 교육·연구·거래 준비를 위한 일반정보다. 실제 근저당권의 효력, 피담보채무 범위, 원본 확정, 배당순위, 말소 가능성, 소송전략은 원본 계약서와 증거를 검토해야 판단할 수 있다. 특히 경매 배당요구·이의·소송에는 짧은 법정기간이 있으므로 즉시 전문가에게 사건 기록을 제시해야 한다.

발행: 코리아베스트 (<https://koreabest.org>)

The American Newspaper (<https://americannewspaper.org>)