경매 물건 권리분석 체크리스트

사건번호		물건 주소	
감정가		최저매각가격	
매각기일		확인 일자	

구분	확인 항목	확인(O/X)	메모
권리	말소기준권리(가장 먼저 설정된 근저당·가압류·경매개시결정 등기 등)를 등기부에서 찾았다		
권리	말소기준권리보다 앞선 권리(매수인이 떠안는 권리)가 있는지 확인했다		
권리	선순위 전세권이 있는지, 배당요구를 했는지 확인했다		
임차인	전입일이 말소기준권리보다 빠른 '대항력 있는 임차인'이 있는지 확인했다		
임차인	임차인의 보증금 액수와 배당요구 여부, 매수인이 떠안을 금액을 계산했다		
특수 권리	유치권 신고가 있는지(공사대금 등) 확인했다		
특수 권리	토지·건물 소유자가 달라 법정지상권 문제가 생길 여지가 있는지 확인했다		
비용	체납 관리비 금액을 관리사무소에 문의했다(공용부분·전유부분·연체료 구분)		
현장	실제 점유자가 누구인지(소유자·임차인·기타) 현장에서 확인했다		
현장	누수·균열·설비 고장 등 건물 상태를 겉으로라도 확인했다		
시세	주변 실거래가와 매물 시세를 확인해 입찰 상한가를 정했다		
서류	매각물건명세서·현황조사서·감정평가서를 모두 열람했다		
서류	매수신청보증금(보통 최저매각가격의 10분의 1, 법원이 달리 정할 수 있음)을 확인했다		

구분	확인 항목	확인(O/X)	메모
일정	매각기일·대금 납부 기한·인도명령 신청 기한(대금 납부 후 6개월)을 달력에 적었다		

예상 비용 항목	금액(원)	비고
입찰가(예정)		
취득세 등 세금		
법무사·등기 비용		
명도비(이사비)		
체납 관리비(공용부분)		
수리·인테리어비		
대출 이자·기타		
예상 총비용		

※ 입찰 전 스스로 점검하는 참고용이에요. 권리관계가 복잡하면 전문가 확인을 받으세요.

폼보따리 (formbottari.com) 무료 양식 · 본 양식은 참고용이며 법률 자문이 아닙니다. 사용·수정에 따른 결과의 책임은 사용자에게 있습니다.