

법원경매 공식 문서 읽기 미니 가이드

매각물건명세서·현황조사보고서·감정평가서를 각각 따로 믿지 않고, 서로 대조해
미확인 위험을 남기는 방법입니다.

매각물건명세서

현황조사보고서

감정평가서

교차검증 기록

세 문서는 역할이 다릅니다.

01 / 05

민사집행법 제85조

현황조사보고서

법원이 집행관에게 부동산의 현상, 점유관계, 차임·보증금 등 현황을 조사하도록 명해 작성되는 자료입니다.

☐ 먼저 볼 것

조사일, 방문 결과, 점유자 진술, 점유 범위

☐ 남겨둘 의문

부재·폐문, 진술 불일치, 조사 후 변동 가능성

민사집행법 제97조

감정평가서

감정인의 평가액을 참작해 법원이 최저 매각가격을 정하는 과정의 평가 자료입니다.

☐ 먼저 볼 것

평가기준일, 대상·제외 범위, 현황과 공부 차이

☐ 남겨둘 의문

가격 시점 차이, 수선 상태, 비교사례 충분성

민사집행법 제105조

매각물건명세서

부동산 표시, 점유와 권원, 매각으로 효력을 잃지 않는 권리 등 법정 사항을 법원이 정리하는 문서입니다.

☐ 먼저 볼 것

매각대상, 점유·임차, 인수 가능 권리, 비교

☐ 남겨둘 의문

정정·변경 여부, 등기·현황조사와의 충돌

핵심 원칙: 어느 한 문서가 모든 사실을 보증하지 않습니다. 작성 주체와 기준일이 다르므로 사건번호·물건번호·소재지·조사일을 맞춘 뒤 서로 대조합니다.

공식 근거: 국가법령정보센터 민사집행법 제85조·제97조·제105조, <https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=268837>

이 순서로 읽으세요.

1

현재 사건 상태부터 확인

사건번호, 물건번호, 법원, 매각기일, 변경·연기·취소 여부를 공식 화면에서 먼저 확인합니다.

2

세 문서의 기준일을 나란히 기록

현황조사일, 감정평가기준일, 매각물건명세서의 작성·정정 표시를 적습니다.

3

매각대상과 제외 항목을 고정

토지·건물·제외건물·기계기구·공유지분과 매각에서 제외된 항목을 구분합니다.

4

점유·임차 정보를 교차검증

현황조사의 진술, 매각물건명세서의 점유·임차 기재, 등기와 별도 확인자료를 대조합니다.

5

현황과 가격 가정을 분리

감정평가의 물적 현황과 평가 시점을 확인하고 현재 상태·수선비·시장성은 별도로 다시 조사합니다.

6

불일치와 미확인을 결론보다 먼저 기록

문서가 충돌하거나 최신 자료가 없으면 진행이 아니라 추가 확인 또는 보류로 표시합니다.

온라인 공개 시점: 법원경매정보는 검색 결과의 물건관련 서류 중 매각물건명세서는 매각기일 1주 전부터, 현황조사서와 감정평가서는 매각기일 2주 전부터 매각기일까지 조회 가능하다고 안내합니다. 실제 사건 화면에서 다시 확인하세요.

출처: 대한민국 법원경매정보, <https://www.courtauction.go.kr/>

작성일과 공개일이 다를 수 있으므로 입찰 직전 재확인합니다.

매각물건명세서

- ☐ 부동산 표시와 매각대상
주소·동호·지분·제외 항목
- ☐ 점유자와 점유 권리
기간·차임·보증금 관련 기재
- ☐ 매각으로 소멸하지 않는 권리
인수 가능성을 별도 표시
- ☐ 법정지상권 관련 기재
성립 가능성과 범위는 추가 검토
- ☐ 비교와 정정·변경
변경 전후 문서 및 공고 확인

현황조사보고서

- ☐ 조사일과 조사 방법
방문·부재·폐문·관계인 진술
- ☐ 실제 점유자
소유자·임차인·제3자 구분
- ☐ 점유 범위
전부·일부·특정 층·호실
- ☐ 임대차 진술
보증금·차임·기간·전입 관련 진술
- ☐ 조사 한계
확인하지 못한 부분을 별도 기록

감정평가서

- ☐ 평가기준일과 가격시점
현재 시장과의 시차
- ☐ 평가 대상·제외 항목
토지·건물·제시외·기계기구
- ☐ 공부와 현황 차이
면적·용도·구조·이용상황
- ☐ 도로·접근·주변 환경
현장과 공적 장부로 재확인
- ☐ 비교사례와 보정
시점·면적·상태 차이 확인
- ☐ 가격 외 별도 비용
수선·명도·보유비는 따로 계산

문서에 기재가 없다는 사실만으로 위험이 없다고 단정하지 않습니다.

확인 항목	매각물건명세서	현황조사서	감정평가서	추가 확인
사건·물건 식별	부동산 표시	조사 대상	평가 대상	등기·대장
점유자	점유와 권원 기재	방문·진술 결과	이용상황 참고	현장·전입 등
임대차	보증금·기간 관련 기재	관계인 진술	일부 참고 가능	배당·권리신고
면적·용도	매각대상 표시	현황 기록	공부·현황 비교	건축물대장
도로·토지	법정지상권 등	현장 접근 참고	접면도로·이용상황	지적도·토지이음
가격	감평가·최저가 표시 가능	가격 판단 자료 아님	평가액·근거	실거래·현재 매물

즉시 보류 신호

① 사건번호나 물건번호가 다름 ② 문서 작성 후 중요한 변경이 있음 ③ 점유자·보증금·점유 범위가 충돌함 ④ 매각대상과 현황이 일치하지 않음 ⑤ 평가 시점이 오래됐는데 현재 가격만 추정함 ⑥ 정정 문서나 최신 공고를 확보하지 못함

불일치 기록

항목	문서 A	문서 B	추가 확인처	상태
				☐ 확인 ☐ 보류
				☐ 확인 ☐ 보류
				☐ 확인 ☐ 보류

충돌을 임의로 해석하지 말고 출처·기준일·확인일을 함께 적습니다.

사건 기본 정보

사건번호 / 물건번호

법원 / 매각기일

공식 물건 URL

문서 기준일

현황조사일

감정평가기준일

명세서 작성·정정 확인일

남은 확인사항과 다음 행동

미확인·충돌 항목	확인할 문서·기관	담당·전문가	재확인 기한

공식 출처

대한민국 법원경매정보 · <https://www.courtauction.go.kr/>

국가법령정보센터 민사집행법 · <https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=268837>

찾기쉬운 생활법령정보 부동산 경매 · <https://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?csmSeq=306>

근거 요약: 민사집행법 제85조는 현황조사, 제97조는 평가와 최저매각가격, 제105조는 매각물건명세서와 관련 문서의 공개를 규정합니다. 법령은 개정될 수 있으므로 현재 시행 법령을 다시 확인하세요.

이 자료는 학습과 1차 검토를 위한 도구이며 법률·세무·중개·감정평가 또는 투자 자문을 대체하지 않습니다. 최종 입찰 여부와 가격은 이용자가 판단합니다.