

윌리엄 홍의 부동산 이야기



William Hong | 778-997-0427 | info@williamhong.com | www.williamhong.com

Foreclosure vs Court Ordered Sale (1/2)

오늘은 법원경매 절차에 대하여 말씀드리고자 합니다.

일단 모기지를 3개월 이상 갚지 못하면 은행등 금융 기관(Mortgagee)은 집 주인에게 법적조치에 들어 가겠다는 Notice를 발급하며, 그럼에도 집주인이 아무런 조치를 취하지 않으면 결국 법원에 부동산 처분을 위한 "Petition" 을 신청 하게 됩니다.

일단 Petition이 받아 들여 지게 되면, 등기권리증 (Title)에 기록 되며(Charged), 법원은 얼마만큼의 채무가 얼마동안 발생했는지 등의 내용을 파악하여, 집 주인에게 다시한번 부채를 청산하고 집을 빼앗기지 않을 수 있는 마지막 기회를 한번 더 주게 됩니다. 이를 Redemption 이라고 하며 통상 6개월 정도를 부여 합니다.

만약 이러한 기회를 주었는데도 집 주인이 별다른 노력을 기울이지 않으면 결국 법원에서는 법원강제 세일(Court Ordered Sale; Judicial Sale)과 법원몰수(Order Absolute of Foreclosure)라고 하는 두가지 방법 중 한가지를 결정 하게 됩니다.

여기서 잠깐 모기지 채무 불이행에 따라 법적 조치 실행시 각 채권자별 채권 우선순위에 따른 법적인 이 해손실을 따져 볼 필요가 있습니다.

우선 Petition은 채무 불이행 발생시 부동산 등기 권 리증에 법적인 부동산담보(Mortgage)를 가지고 있는 채권자는 누구든 신청 할 수 있으며, 신청자를 Petitioner, 나머지 후 순위 채권자들을 Respondents라고 합니다. 예를들어 집 소유주가 3개의 부동산 모기지 대출을 가지고 있다고 하면, 등기 권리증에 등록된 날짜 순으로 1st Mortgage (Legal Mortgage), 2nd Mortgage (Equitable Mortgage), 3rd Mortgage (Equitable Mortgage)등으로 모기지 우선 순위가 부여 됩니다. 여기서 중요한 것은 만약 Petitioner가 일 순위 채권자(1st Mortgagee) 이면서 법원강제 세 일을 택하는 경우에는 그 이하의 나머지 후 순위 채 권자들의 채권에 대한 권리는 모두 소멸되며, 부동산 처분 후 1st Mortgagee에게 갚아야 할 부채를 모두 청산 후에도 남는 금액이 있을 경우에만 후 순위 채

권자들의 부채가 부채 순서대로 처리 됩니다. 만약 이 순위 채권자가 Petition을 하게 되면 삼 순위 채 권자의 채권에 대한 권리는 소멸되나, 일 순위 채권 자에 대한 권리는 그대로 존재 하게 됩니다. 즉 이 순위 채권자가 신청시에는 신청자는 일 순위 채권자 에 대한 채권금액을 모두 갚고 남는 금액이 있을 때 에만 비로소 채권금액을 회수 할 수 있게 되는 것입 니다. 따라서 항상 Title상에서 우선 순위를 확보하 는 것이 채권자 입장에서는 매우 중요하며, 대부분의 경우 Petitioner는 일 순위 채권자(1st Mortgagee)가 되는 것 입니다.

만약 일 순위 채권자인 신청자 (Petitioner)가 판단 하기에 해당 부동산 처분 후에도 채권을 모두 다 회 수 할 수 없다고 판단 할 시에는 앞서 설명드린 두 가지 방법 중 법원 강제세일 방법을 택하게 됩니다. 왜냐하면 법원강제 세일경우, 부동산 처분 후 모자라 는 금액 발생시 계속 집 주인(채무자)에게 나머지 금 액에 대한 손해배상을 요구 할 수 있기 때문입니다. 나머지 후순위 채권자 들(Respondents)역시 각각의 채권금액에 대하여 집주인에게 손해 보상 요구 할 수 있으므로, 반대할 이유가 없습니다.

그러나 만약 해당 부동산의 가치가 매우 높아서 부동 산 처분시 채권금액 보다 훨씬 많은 금액이 남을 수 있을 경우에는 일 순위 신청자의 경우 법원몰수 (Order Absolute of Foreclosure)를 선택 하게 됩니 다. 왜냐하면, 법원 강제세일을 선택시에는 부동산 처분 후 채권금액보다 남는 금액은 나머지 채권자들 에게 채권순서에 따라 모두 돌려줘야 하지만, 법원몰 수시에는 처분 후 남는 금액을 모두 일 순위 채권자 인 신청자가 독식할 수 있기 때문 입니다. 이런 경우 에서는 집 주인을 포함한 나머지 모든 후 순위 채권 자(Respondents)들이 법원에 즉각 이의신청을 제시 할 것이며, 법원에서는 법원강제세일을 진행할 것을 명령하게 됩니다.

본 컬럼 내용에 대하여 좀 더 자세한 내용을 알고 싶으시거나 추가 문의 사항 있으신 분들은 필자에게 직접 연락 주시면 친절하게 상담해 드리도록 하겠습니다. 문의 : 윌리엄 홍 부동산 778-997-0427

