부동산 가압류 신청 전 자료·실익 확인표

부동산 가압류는 돈을 바로 받는 절차가 아니라 금전채권의 장래 강제집행을 보전하는 절차입니다. 신청 전에 아래 사실과 자료를 각각 기록하십시오. 빈칸이 많다면 추측으로 채우지 말고 확인할 자료로 남기십시오. 법원은 청구채권과 가압류 이유의 소명, 담보 등 사건별 사정을 판단합니다.

1. 청구채권: 누구에게 무엇을 얼마만큼 청구하는가

기록할 사실	내가 확인한 내용·날짜	원본 자료·파일명	미확인/다툼
돈을 낼 사람(채무자)과 계약 당사자	_____	_____	_____
채권이 생긴 계약·거래와 이행 내용	_____	_____	_____
약정 금액과 지급기, 지급을 요청한 날짜	_____	_____	_____
일부 지급·반품·상계 등 잔액에 영향을 주는 사정	_____	_____	_____
현재 청구하려는 원금·부수채권 계산 근거	_____	_____	_____
일정한 금액이 아닌 채권이라면 금전 환산액과 잠정 산출근거	_____	_____	_____

차용증·계약서만 보지 말고 송금, 발주·납품, 실제 이행, 일부 지급 자료를 대조하십시오. 채권이 일정한 금액이 아니라면 가압류신청서에 금전으로 환산한 금액을 적어야 하므로 산출근거를 따로 준비하십시오. 미확정·다툼 부분도 구분하십시오. 이 표의 잠정 금액이 법원이 인정하는 청구액이나 실제 회수액은 아닙니다.

2. 보전의 필요성: 지금 가압류하지 않으면 왜 집행이 어려운가

관찰한 사실	알게 된 날짜·방법	원본 자료·파일명	다른 설명 가능성/미확인
부동산 매각·이전 또는 담보 설정 움직임	_____	_____	_____
채무자의 다른 재산과 집행 가능성에 관해 확인한 사실	_____	_____	_____
장기 연체·폐업 등 관련 사정	_____	_____	_____

단순한 불안이나 연체 사실만으로 보전 필요성이 당연히 인정되는 것은 아닙니다. 확인되지 않은 재산 처분을 사실처럼 기재하지 마십시오. 가압류하지 않으면 판결 집행이 불가능하거나 매우 곤란할 염려가 있다는 사정을 구체적으로 검토해야 합니다.

3. 대상 부동산과 회수 실익: 등기부를 보고도 남는 질문

확인할 항목	등기사항증명서 등 확인일·내용	근거 자료·파일명	추가 확인
부동산 표시와 현재 소유자·지분	_____	_____	_____
등기된 근저당권과 압류·가압류·경매개시 기록의 종류·접수 순서	_____	_____	_____
부동산 가액에 관한 자료와 출처	_____	_____	_____
선순위 채권액·임대차보증금 등 아직 확인할 권리	_____	_____	_____
예상 처분가액과 선순위 부담을 비교할 때의 불확실성	_____	_____	_____

등기사항증명서는 권리 확인의 출발점이지 권리마다 실제 우선순위·피담보채무 잔액·배당액이나 등기 밖 임차권을 확정하는 자료가 아닙니다. 압류·가압류·경매개시 기록을 모두 같은 선순위 채권으로 합산하지 마십시오. 소유관계가 불명확하거나 신탁·미등기 등 특수 사정이 있으면 별도 법률 검토가 필요합니다. 가압류 자체로 우선변제권이 생기거나 회수가 보장되지 않습니다.

4. 신청 전·후 확인할 일

- [ ] 청구채권과 보전 필요성을 보여주는 원본 자료를 각각 분류했습니다.
- [ ] 대상 부동산의 최신 등기사항증명서를 확인하고 부동산 표시를 대조했습니다.
- [ ] 신청서·신청진술서·부동산목록과 사건별 첨부자료의 필요성을 확인했습니다.
- [ ] 인지·송달료·등록면허세·지방교육세·등기촉탁 수수료 등 신청비용과 별도의 담보제공 가능성을 확인했습니다. 금액과 방식은 사건 및 법원 명령에 따라 달라질 수 있습니다.
- [ ] 가압류 결정이 나오면 채권자에게 재판을 고지한 날부터 2주를 넘겨 집행할 수 없다는 기간을 확인하고 실제 등기 집행 여부를 바로 확인하겠습니다. 이 2주는 신청 후 결정까지의 처리기간이 아닙니다. 본안절차도 별도로 관리하겠습니다.

이 자료는 개인이 사실과 증빙을 정리하는 설명용 기록표입니다. 법원 제출용 가압류신청서가 아니며 인용·회수·비용을 보장하지 않습니다. 주민등록번호·계좌번호·상세 주소 등은 공개된 공유본이나 상담 댓글에 적지 마십시오. 법원 제출서류 작성·제출대행은 사안과 법무사 업무 범위에 따라 별도 비용이 생길 수 있습니다.

공식 근거와 확인일

- 민사집행법 제276조~제280조·제292조 제2항: 가압류 목적, 보전의 필요성, 관할, 신청 기재사항과 소명, 담보, 결정 고지 후 집행기간. 2026-10-04 확인. 공식 원문 (law.go.kr)
- 민사집행법 제293조: 부동산 가압류집행의 등기 및 촉탁. 2026-10-04 확인. 공식 원문 (www.law.go.kr)
- 관련 공개 글: 홈페이지 설명 글 (ianlaw.co.kr)