creative commons
COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

박사학위논문

부동산경매에서 매수인 보호에 관한 연구

HANSUNG UNIVERSITY

2026년

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 · 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

설 춘 환

HANSUNG
UNIVERSITY

박사학위논문
지도교수 민태욱

부동산경매에서 매수인 보호에 관한 연구

A Study on the Protection of Purchasers in Real Estate Auctions

HANSUNG UNIVERSITY

2026년 6월 일

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 · 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

설 춘 환

박사학위논문
지도교수 민태욱

부동산경매에서 매수인 보호에 관한 연구

A Study on the Protection of Purchasers in Real Estate Auctions

위 논문을 부동산학 박사학위논문으로 제출함

2026년 6월 일

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 · 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

설 춘 환

설춘환의 부동산학 박사학위 논문을 인준함

2026년 6월 일

심사위원장 임 병 준 (인)

심 사 위 원 김 병 진 (인)

심 사 위 원 서 후 석 (인)

심 사 위 원 임 재 만 (인)

심 사 위 원 민 태 욱 (인)

HANSUNG UNIVERSITY

국문초록

부동산경매에서 매수인 보호에 관한 연구

한 성 대 학 교 대 학 원
경 제 · 부 동 산 학 과
부 동 산 학 전 공
설 춘 환

부동산경매는 채권자가 법원의 강제집행절차를 통하여 채권을 회수하는 대표적인 공적 거래제도로서, 집행권원에 의한 강제경매와 담보권 실행에 따른 임의경매의 형태로 이루어지고 있다. 최근 우리나라의 부동산경매는 연간 10만 건 이상 지속적으로 진행되고 있으며, 전문 투자자뿐만 아니라 일반 국민에게도 비교적 쉽게 접근 가능한 부동산 취득 및 투자 수단으로 자리매김하고 있다.

그러나 이러한 부동산경매 시장의 양적 성장에도 불구하고, 부동산경매 절차는 선순위임차인 보호제도, 유치권 제도 및 명도절차 등 다양한 이해관계인 보호장치가 복합적으로 작용함에 따라 권리관계가 복잡하게 형성되는 구조적 특징을 가진다. 이러한 제도들은 각각 정당한 권리보호를 목적으로 하고 있으나, 권리관계에 관한 정보가 충분히 공시되지 못하는 경우 매수인의 권리분석과 위험예측을 어렵게 만드는 요인으로 작용한다. 이는 매수인의 합리적인 입찰판단을 저해하고 경매절차 전반의 예측가능성을 낮추는 원인이 된다. 특히 주거용 부동산경매의 경우, 선순위임차인 및 외형상 선순위임차인으로 인한 권리관계의 불확실성, 허위·과장된 유치권 신고의 빈발, 낙찰 후 점유자의 명도 거부 및 절차 지연 등의 문제는 매수인의 합리적인 의사결정을 저해하고 경매절차 전반의 신뢰성과 효율성을 저하시키는 요인으로 작용하고 있다.

현행 민사집행법 체계는 채권자의 채권회수와 임차인 등 이해관계인의 권리보호를 중심으로 발전하여 왔으나, 경매절차의 최종 수요자인 매수인의 권리분석과 위험예측을 지원하기 위한 제도적 장치는 상대적으로 미흡한 측면이 있다. 그 결과 매수인은 충분한 정보를 제공받지 못한 채 상당한 법적·경제적 위험을 부담하게 되며, 이는 입찰 참여의 위축, 낙찰가율 저하 및 명도분쟁의 장기화로 이어져 경매시장의 원활한 가격형성과 경쟁구조를 저해하고, 나아가 경매절차 전반에 대한 신뢰성을 약화시키는 요인으로

작용하고 있다.

이에 본 연구는 부동산경매 절차에서 매수인이 직면하는 위험요인을 권리관계의 불확실성, 정보공시체계의 한계 및 절차·제도 운영상의 문제를 분석하고, 이러한 위험요인이 경매시장에 미치는 영향을 검토한 후 그 분석결과를 바탕으로 매수인 보호를 위한 제도적 개선방안을 마련하는 것을 목적으로 한다. 아울러 매수인 보호를 분석의 출발점으로 삼되, 경매절차에 참여하는 다양한 이해관계인의 권리보호와 예측가능성이 조화될 수 있는 제도적 기반을 모색하고자 한다.

연구 방법으로는 민사집행법과 주택임대차보호법 등 관련 법령에 대한 체계적 해석, 주요 판례 분석 및 선행연구 검토 등을 중심으로 하되, 실제 경매사례와 경매통계자료를 활용한 실증분석 및 사례분석을 보완적으로 병행하였다. 특히 선순위임차인의 배당요구 여부와 유치권 존부 여부에 따라 낙찰가율과 입찰경쟁률을 분석함으로써 권리분석의 불확실성과 정보공시체계의 한계가 경매시장에 미치는 영향을 실증적으로 검토하였다. 또한 낙찰 이후 발생하는 명도지연과 점유자와의 분쟁이 매수인의 비용 부담과 권리실현에 미치는 영향을 사례분석을 통하여 검토하였다.

이상의 분석결과, 선순위임차인과 유치권에 관한 권리분석의 불확실성 및 명도절차의 지연 가능성은 매수인 위험을 증가시키고 경매시장의 효율성을 저해하는 주요 요인으로 나타났다. 이에 본 연구는 이상의 분석결과를 바탕으로 매수인의 예측가능성과 권리실현 가능성을 제고하고 경매절차의 효율성을 향상시키기 위하여 다음과 같은 제도적 개선방안을 제시한다.

첫째, 선순위임차인에 관한 정보의 명확화를 위하여 현황조사의 실질화, 권리신고의무화 및 공적 정보연계를 통한 임대차 정보공시 강화방안을 제시하였다. 이는 매수인이 인수 부담의 존부와 범위를 보다 정확하게 예측할 수 있도록 하기 위한 것이다.

둘째, 유치권 정보의 투명성 제고를 위하여 유치권 신고 의무 강화, 정보공시 확대 및 허위·과장 유치권에 대한 제재방안을 제시하였다. 또한 집행관 현황조사의 실질화와 공사이력 확인 등을 통하여 유치권 관련 권리관계의 불확실성을 완화하고, 매수인을 비롯한 이해관계인의 합리적인 의사결정을 지원할 수 있는 개선방안을 제시하였다.

셋째, 낙찰 후 명도과정에서 발생하는 매수인의 부담을 완화하기 위하여, 최저이사비 배당제도, 사전명도예고제, 인도명령 송달특례, 강제집행비용 산정의 합리화 및 보관집행절차 개선방안을 제안하였다. 이는 명도과정에서 발생하는 비용과 기간의 불확실성을 완화하고, 점유자의 원활한 퇴거와 매수인의 신속한 권리실현과 명도분쟁 예방에 기여하기 위한 것이다.

결론적으로, 본 연구는 부동산경매절차에서 매수인 보호를 단순한 사후적 분쟁 해결의 문제가 아닌, 권리관계의 명확화, 정보공시체계의 개선 및 명도절차의 효율화를 통

한 구조적 개선의 문제로 인식하고, 이에 대한 제도적 개선방향을 제시하였다는 점에서 의의를 가진다.

본 연구에서 제안한 개선방안은 매수인 보호만을 위한 것이 아니라 선순위임차인을 포함한 임차인, 유치권자, 채권자 및 점유자 등 경매절차에 참여하는 다양한 이해관계인의 권리와 의무에 관한 정보를 보다 정확하고 투명하게 공시함으로써, 이해관계인 간 권리관계의 불확실성을 완화하고 합리적인 의사결정을 지원하는 데 목적이 있다.

이를 통해 매수인에게 보다 안전하고 예측가능한 거래환경을 제공함과 동시에, 경매절차에 참여하는 모든 이해관계인의 예측가능성과 권리실현 가능성을 제고하고, 부동산 경매시장의 투명성과 효율성을 향상시켜 궁극적으로 경매절차 전반의 공정성·안전성 및 제도적 신뢰성을 강화하는 데 기여할 것으로 기대된다.

주요어: 부동산경매, 매수인 위험, 매수인 보호, 권리분석의 불확실성, 정보공시체계, 선순위임차인, 유치권, 명도절차

HANSUNG UNIVERSITY

목 차

제 1 장 서 론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1. 연구의 배경 ····· 1
2. 연구의 목적 ····· 2
제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 4
1. 연구의 범위 ····· 4
2. 연구의 방법 ····· 5
제 3 절 연구의 체계 ····· 6

제 2 장 선행연구 검토 및 연구의 차별성 ····· 8

제 1 절 선행연구 검토 ····· 8
1. 선순위임차인 관련 선행연구 ····· 8
2. 유치권 관련 선행연구 ····· 10
3. 명도절차 관련 선행연구 ····· 12
제 2 절 연구의 차별성 ····· 14

제 3 장 선순위임차인과 매수인 보호 ····· 16

제 1 절 임차인 보호제도의 법적 구조 ····· 16
1. 주택임대차보호법의 입법취지 ····· 16
2. 대항력 제도의 법적 구조 ····· 19
3. 우선변제권 제도의 법적 구조 ····· 23
제 2 절 선순위임차인과 매수인의 인수위험 ····· 25
1. 선순위임차인의 권리구조와 매수인의 권리분석 ····· 25
2. 선순위임차인과 인수주의의 구조 ····· 39
3. 매수인의 인수위험 발생구조 ····· 40
제 3 절 임차인 정보공시제도의 한계 ····· 42
1. 권리신고제도의 구조와 한계 ····· 42
2. 현황조사 제도의 형식화 ····· 44

HANSUNG UNIVERSITY

3. 매각물건명세서 공시의 한계 ····· 45
4. 소결 ····· 45
제 4 절 선순위임차인과 경매시장 영향 ····· 46
1. 아파트 경매에서의 낙찰가율 및 입찰경쟁률 분석 ····· 47
2. 오피스텔 경매에서의 낙찰가율 및 입찰경쟁률 분석 ····· 48
3. 소결 ····· 50
제 5 절 선순위임차인 정보의 명확화와 매수인 보호를 위한 개선방안 ····· 51
1. 현황조사의 보완적 운용과 정보확인 절차의 강화 ····· 51
2. 선순위임차인 권리신고 의무화 ····· 52
3. 사실조회촉탁 제도의 활용 ····· 54
4. 임대차신고제 정보의 경매절차 활용 ····· 57
5. 소결 ····· 58

제 4 장 유치권과 매수인 보호 ····· 59

제 1 절 유치권 제도의 법적 구조 ····· 59
1. 유치권의 법적 성질과 담보물권 체계 ····· 59
2. 유치권의 성립요건 ····· 62
3. 유치권의 효력과 제한 ····· 65
4. 유치권의 소멸 ····· 69
제 2 절 유치권과 매수인 인수위험 ····· 70
1. 유치권의 경매절차상 위험구조 ····· 70
2. 점유공시 제도의 구조 ····· 73
3. 인수주의와 유치권 ····· 76
제 3 절 경매절차상 유치권의 주요 문제 ····· 79
1. 유치권 신고의 비의무성 ····· 79
2. 허위·과장 유치권 행사와 권리남용 문제 ····· 83
3. 유치권 권리확정의 어려움 ····· 85
4. 권리관계의 불확실성과 정보공시의 한계 ····· 87
제 4 절 유치권과 경매시장 영향 ····· 97
1. 아파트 경매에서 낙찰가율 및 입찰경쟁률 분석 ····· 98
2. 오피스텔 경매에서 낙찰가율 및 입찰경쟁률 분석 ····· 99
3. 소결 ····· 100

제 5 절 유치권 정보공시 강화와 매수인 보호를 위한 개선방안 ····· 102
1. 유치권 신고 의무화 제도의 도입 ····· 102
2. 유치권 신고서류 열람제도의 신설 ····· 107
3. 현황조사 제도의 실질화 확대 ····· 108
4. 허위·과장 유치권에 대한 제재 강화 ····· 112
5. 소결 ····· 113

제 5 장 명도절차와 매수인 보호 ····· 115

제 1 절 명도제도의 법적 구조 ····· 115
1. 명도의 법적 성질과 경매절차와의 관계 ····· 115
2. 인도명령 제도의 법적 구조 ····· 117
제 2 절 명도절차의 구조와 매수인 위험 ····· 123
1. 명도협상과 임의명도 구조 ····· 123
2. 인도명령 및 강제집행의 구조 ····· 123
3. 명도절차로 인한 매수인의 시간적·경제적 부담 ····· 124
제 3 절 명도절차의 구조적 문제 ····· 125
1. 사적 명도구조의 한계 ····· 125
2. 인도명령 절차의 구조적 한계 ····· 127
3. 강제집행 단계의 구조적 한계 ····· 130
제 4 절 명도절차의 실제 사례와 제도적 개선의 필요성 ····· 134
1. 인도명령 신청 현황 ····· 134
2. 명도비용 발생 사례 ····· 136
3. 절차 지연 사례 ····· 139
4. 소결 ····· 142
제 5 절 명도절차의 효율화와 매수인 보호를 위한 개선방안 ····· 143
1. 최저이사비 배당제도의 도입 ····· 143
2. 사전명도예고제의 도입 ····· 149
3. 인도명령 송달특례 허용 ····· 151
4. 강제집행비용 산정의 합리화 ····· 155
5. 보관집행시 유체동산 매각절차의 개선 ····· 157
6. 소결 ····· 158

제 6 장 결 론 ····· 160

제 1 절 연구의 요약 ····· 160
제 2 절 연구의 시사점 및 한계 ····· 162

참 고 문 헌 ····· 166

ABSTRACT ····· 172

HANSUNG UNIVERSITY

표 목차

[표 2-1] 선순위임차인 관련 선행연구 요약
[표 2-2] 유치권 관련 선행연구 요약
[표 2-3] 명도절차 관련 선행연구 요약
[표 3-1] 일반가구 점유형태 비교(전국 및 서울)
[표 3-2] 용도별 매각통계 분석(2025년 1월~12월)
[표 3-3] 아파트 경매의 선순위임차인 배당요구 여부에 따른 낙찰가율과 입찰경쟁률
[표 3-4] 오피스텔 경매의 선순위임차인 배당요구 여부에 따른 낙찰가율과 입찰경쟁률
[표 4-1] 유치권 신고에 따른 집행법원의 단계별 조치 구조
[표 4-2] 아파트 경매의 유치권 존부에 따른 낙찰가율과 입찰경쟁률
[표 4-3] 오피스텔 경매의 유치권 존부에 따른 낙찰가율과 입찰경쟁률
[표 5-1] 인도명령과 명도소송의 절차 비교
[표 5-2] 서울지역 감정가 5억원이상 아파트 경매사건의 인도명령신청 현황
[표 5-3] 명도비용의 구성요소 및 예상 산출근거
[표 5-4] 30평 아파트 기준 예상 명도비용 산정(실무 기준)
[표 5-5] 최저이사비 배당제도 도입 시 검토 가능한 배당순위 구조
[표 6-1] 연구의 주요 문제, 개선목표 및 핵심 개선방안

그림 목차

[그림 1-1] 연구의 흐름도
[그림 3-1] 외형상 선순위임차인 확인을 위한 사실조회촉탁(예시)
[그림 4-1] 유치권 권리신고서(예시)
[그림 5-1] 송달사무 처리절차 흐름도

HANSUNG UNIVERSITY

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

부동산경매는 채권자가 법원의 강제집행절차를 통하여 채권을 회수하는 제도로서, 민사집행법 제정 이후 공적 거래 수단의 중요한 한 축으로 기능해왔다. 이는 사적 권리관계의 강제적 실현이라는 공법적 성격과 매수인의 참여를 통한 재산권 이전이라는 사법적 거래의 성격을 동시에 지닌 제도라고 할 수 있다.

최근 부동산경매는 양적 측면에서 지속적인 확대 추세를 보이고 있다. 2023년, 2024년과 2025년을 기준으로 전국 60개 법원에서 매년 10만 건이 넘는 경매가 진행되고 있으며, 주거용 부동산을 포함한 다양한 유형의 부동산이 거래되고 있다.[1] 이로써 부동산경매는 과거와 같이 일부 전문 투자자 중심의 제한된 시장에 머물지 않고, 실수요자와 일반 투자자의 관심과 참여가 점차 확대되고 있는 부동산 취득 방식의 하나로 자리 잡아가고 있다.

그러나 이러한 외형적 성장에도 불구하고, 부동산경매 시장은 여전히 권리관계의 불확실성과 정보공시체계의 한계, 그리고 절차·제도 운영상의 문제를 구조적으로 내포하고 있다. 특히 경매절차는 채권자의 채권회수를 중심으로 설계되어 있어, 매수인 보호에 관한 고려는 상대적으로 부차적인 위치에 머물러 있으며, 그 결과 매수인은 권리관계를 정확히 예측하기 어렵고, 낙찰 이후에도 명도지연이나 인수부담 등 다양한 법적·경제적 위험을 부담하는 구조에 놓여 있다. 최근 전세사기 예방정책과 공적 정보공개 확대 등 부동산 거래환경의 변화에 따라 권리관계의 명확성과 정보공시의 중요성이 더욱 강조되고 있다는 점에서 경매절차에서도 매수인의 합리적인 의사결정을 지원할 수 있는 제도적 정비의 필요성이 커지고 있다.

매수인이 직면하는 권리분석의 불확실성과 권리실현의 위험은 다음과 같은 요인에서 발생한다. 첫째, 선순위임차인 및 외형상 선순위임차인의 권리관계가 명확히 공시되지 않아, 매수인이 인수해야 할 임차보증금의 존재와 범위를 사전에 정확히 예측하기 어렵다는 점이다. 현행 현황조사보고서와 매각물건명세서는 임대차관계의 실질을 충분

1) 법원경매정보사이트(www.courtauction.go.kr), 「연도별 매각통계」.

히 반영하지 못하고 있으며, 정보공시체계 역시 임차권의 내용을 명확히 제공하는 데 한계를 보이고 있다. 그 결과 대항력 존부, 임대차기간 및 보증금 규모 등이 명확하게 확인되지 않는 경우가 빈번하게 나타나고 있다. 둘째, 허위 또는 과장된 유치권 주장이 충분히 검증되지 못한 채 경매절차에 반영됨으로써, 입찰 기피와 낙찰가율 하락을 초래하고 있다. 이는 매수인에게 추가적인 법적·경제적 부담을 초래할 뿐만 아니라, 경매제도의 공정성과 신뢰성을 저해하는 요인으로 작용한다. 셋째, 낙찰 이후 점유자의 명도 거절과 인도명령결정의 불송달 또는 지연으로 인해 명도 절차가 장기화되는 문제가 지속적으로 발생하고 있다. 이로 인해 매수인은 소유권 취득 이후에도 사실상 재산권 행사가 제한되는 상황에 직면하게 된다.

이러한 문제들은 단순히 개별 사건에서의 권리관계 분석의 실패나 절차상 불편에 그치지 않고, 경매제도 전반에 대한 신뢰도 저하로 이어지며, 궁극적으로는 채권자, 매수인 및 점유자를 포함한 다양한 이해관계인에게 추가적인 사회적 비용과 경제적 손실을 초래하는 구조적 문제로 귀결된다. 따라서 매수인 보호의 실효성을 제고하는 것은 개별 이해관계인의 이익을 넘어, 경매제도의 지속가능성과 공적 기능을 유지하기 위한 필수적 과제라 할 수 있다. 나아가 권리관계의 명확화와 공시체계의 개선은 매수인뿐만 아니라 임차인, 유치권자, 채권자 및 점유자 등 경매절차에 참여하는 다양한 이해관계인의 예측가능성을 높이고, 경매시장 전반의 신뢰성과 효율성을 제고하는 기반이 될 수 있다.

이에 본 연구는 매수인 보호를 분석의 출발점으로 하여, 현행 부동산경매절차에서 나타나는 권리관계의 불확실성, 정보공시체계의 한계 및 절차·제도 운영상의 문제를 분석하고, 이를 개선하기 위한 법적·제도적 방안을 모색함으로써 매수인의 예측가능성과 권리실현 가능성을 제고하는 동시에, 경매절차에 참여하는 다양한 이해관계인의 합리적 의사결정을 지원할 수 있는 제도적 개선방향을 제시하고자 한다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 부동산경매 절차에서 매수인이 직면하는 다양한 위험요인을 체계적으로 분석하고, 이를 완화하기 위한 권리관계의 명확화, 정보공시체계의 개선 및 절차 운영의 효율화를 위한 제도적 개선방안을 제시하는 데 있다. 특히 선순위임차인 및 유치권과 관련하여 발생하는 권리관계의 불확실성과 정보공시체계의 한계, 낙찰 이후 명도지연으로 인한 비용 부담과 권리실현의 어려움 등을 중심으로 매수인 위험의 발생 구조와 경매시장에 미치는 영향을 규명하고자 한다.

이를 위하여 관련 법령, 판례 및 선행연구를 검토하고, 실제 경매사례와 통계자료를

활용한 실증분석을 병행함으로써 매수인 위험이 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하고자 한다. 이를 바탕으로 매수인의 예측가능성과 권리보호를 강화하는 한편, 채권자의 권리실현과 채무자, 임차인, 유치권자 및 점유자 등 다양한 이해관계인의 정당한 권익이 조화될 수 있는 제도적 개선방향을 제시하고자 한다.

나아가 본 연구는 매수인 보호를 분석의 출발점으로 하되, 권리관계의 명확화와 정보공시체계의 개선을 통하여 경매절차에 참여하는 모든 이해관계인의 예측가능성과 합리적인 의사결정을 지원하고, 궁극적으로 부동산경매시장의 투명성과 안정성, 그리고 경매절차 전반의 신뢰성과 효율성을 제고하는 데 그 목적이 있다.

이를 위하여 본 연구는 다음과 같은 구체적인 연구목표를 설정한다.

가. 선순위임차인 정보의 명확화

선순위임차인 및 외형상 선순위임차인과 관련된 권리관계의 불확실성을 완화하고 매수인의 예측가능성을 제고하기 위하여, 집행관의 현황조사 단계에서 점유자에 대한 실질적 조사와 확정일자 확인 절차의 개선방안을 검토한다. 또한 부동산거래관리시스템의 활용, 사실조회촉탁 제도 등을 통한 임대차정보 확인체계를 분석하고, 선순위임차인 관련 정보가 보다 정확하고 충실하게 제공·공시될 수 있는 제도적 개선방향을 제시하고자 한다. 나아가 권리신고제도의 개선과 매각물건명세서의 정보제공 기능 강화를 통하여 매수인이 인수부담의 존부와 범위를 보다 명확하게 예측할 수 있는 제도적 기반을 마련하고, 경매절차에 참여하는 이해관계인의 예측가능성과 권리관계의 투명성을 제고하는 것을 목표로 한다.

나. 유치권 정보의 투명성 제고

유치권과 관련된 권리관계의 불확실성을 완화하고 매수인의 예측가능성을 높이기 위하여, 집행관의 현황조사를 실질화하고 관리사무소 등을 통한 공사이력 확인절차를 강화함으로써 허위·과장된 유치권 주장에 대한 확인체계를 보완하고, 유치권 관련 정보의 공시체계를 개선하는 방안을 검토하고자 한다. 또한 유치권 신고서 및 관련 증빙자료에 대한 사전 열람제도와 매각물건명세서와의 연계 방안을 모색함으로써, 매수인이 유치권 관련 정보를 보다 정확하고 명확하게 확인할 수 있는 제도적 기반을 마련하고자 한다. 나아가 유치권 관련 권리관계의 명확화와 정보공시의 강화를 통하여 매수인의 합리적인 입찰판단을 지원하고, 경매절차에 참여하는 다양한 이해관계인의 예측가능성과 권리관계의 투명성을 제고하는 것을 목표로 한다.

다. 명도절차의 효율화

낙찰 이후 발생하는 명도지연과 매수인의 비용 부담 문제를 완화하고, 신속한 점유회복이 가능하도록 하기 위한 제도적 개선방안을 검토하고자 한다. 이를 위하여 경매개시결정등기 이전부터 점유하고 있는 소유자 및 무배당 점유자를 대상으로 일정 범위의 최저이사비를 배당하는 방안을 검토함으로써, 점유자의 원활한 주거이전과 자발적인 퇴거를 지원하고 명도과정에서 발생하는 갈등과 불확실성을 완화할 수 있는 방안을 모색하고자 한다. 또한 사전명도예고제 도입과 인도명령 절차에서 발생하는 송달 지연 및 송달 회피 문제를 개선하기 위한 송달특례 제도의 도입 가능성을 검토하고, 강제집행비용 산정의 합리화와 보관집행절차의 개선방안을 함께 모색함으로써 매수인의 신속한 점유회복과 권리실현을 지원하고자 한다. 나아가 명도과정에서 발생하는 비용과 기간의 불확실성을 완화하고, 경매절차에 참여하는 다양한 이해관계인의 예측가능성과 권리실현 가능성 및 절차적 효율성을 제고할 수 있는 제도적 개선방향을 제시하는 것을 목표로 한다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구는 현행 민사집행법 체계하의 부동산경매제도를 연구대상으로 하며, 그중에서도 특히 주거용 부동산경매절차에서 나타나는 매수인 보호의 한계와 개선방안을 중심으로 분석한다. 주거용 부동산은 경매시장에서 높은 비중을 차지할 뿐만 아니라, 선순위임차인, 점유자 및 매수인 간의 이해관계 충돌이 가장 빈번하게 발생하는 영역이라는 점에서 연구의 필요성이 크다.

연구범위는 경매절차에서 매수인의 권리와 의무에 직접적인 영향을 미치는 주요 위험요인으로 한정하였다. 구체적으로는 선순위임차인 및 외형상 선순위임차인으로 인한 인수위험, 유치권의 성립 및 공시과정에서 발생하는 권리관계의 불확실성과 정보공시체계의 한계, 그리고 낙찰 이후 명도절차에서 발생하는 시간적·경제적 부담을 중심으로 검토하였다.

또한 본 연구는 이러한 위험요인이 매수인의 권리분석과 입찰판단에 어떠한 영향을 미치는지, 나아가 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하고, 이를 완화하기 위한 권리관계의 명확화, 정보공시체계의 개선 및 명도절차의 효율

화를 위한 제도적 개선방안을 모색하는 데 연구의 범위를 둔다.

2. 연구의 방법

본 연구는 문헌연구와 판례분석을 중심으로 사례분석 및 실증분석을 병행하는 방법으로 수행하였다.

첫째, 문헌연구에서는 민사집행법, 민법, 주택임대차보호법 등 관련 법령과 주요 판례, 선행연구, 학위논문, 단행본 및 정책자료를 종합적으로 검토하였다. 이를 통하여 선순위임차인, 유치권 및 명도절차와 관련된 법적 구조와 제도 운영상의 문제점을 분석하고, 매수인 보호에 관한 이론적·법적 근거를 정립하고자 하였다. 특히 명도절차와 관련해서는 인도명령, 강제집행 및 명도협상 과정에서 발생하는 제도적 한계와 개선방안을 중심으로 검토하였다.

둘째, 사례분석에서는 실제 경매사건을 대상으로 선순위임차인 및 유치권과 관련된 권리관계의 불확실성과 정보공시체계의 한계가 실제 경매절차에서 어떠한 형태로 나타나는지를 검토하였다. 특히 외형상 선순위임차인, 선순위임차인의 보증금 인수문제, 유치권 신고가 이루어진 아파트 및 근린상가 사례 등을 분석하여 현행 정보공시체계와 권리분석 과정에서 발생하는 실무상 문제점을 살펴보았다. 이를 통하여 법리적 검토만으로 확인하기 어려운 실제 경매절차상의 위험구조를 제시하고, 이를 토대로 제도개선의 필요성과 방향성을 도출하고자 하였다.

셋째, 실증분석에서는 ㈜부동산태인 경매 통계자료를 활용하여 2020년부터 2024년까지 서울·경기·인천·부산·대전 지역에서 진행된 아파트 및 오피스텔 경매사건을 대상으로 분석을 수행하였다. 선순위임차인의 배당요구 여부와 유치권 존부 여부에 따라 낙찰가율 및 입찰경쟁률의 차이를 비교함으로써 권리관계의 불확실성과 정보공시체계의 한계가 경매시장에 미치는 영향을 실증적으로 검증하고, 그 분석 결과를 바탕으로 제도적 개선방안의 필요성을 도출하고자 하였다.

본 연구의 실증분석은 선순위임차인과 유치권 관련 권리관계가 경매시장에 미치는 영향을 계량적으로 확인하고 연구의 논의를 보완하기 위한 수단으로 활용하였다. 반면 명도절차는 통계자료 확보의 한계로 인해 관련 법령, 판례 및 실제 사례를 중심으로 검토하였다. 이를 통하여 권리관계의 불확실성, 정보공시체계의 한계 및 명도절차상의 문제들이 단순한 법리적 쟁점에 그치지 않고 실제 경매시장의 가격형성과 경쟁구조, 그리고 매수인의 권리실현에 영향을 미치고 있음을 확인하고자 하였다. 나아가 이러한 분석 결과를 토대로 제시한 개선방안이 매수인뿐만 아니라 임차인, 유치권자, 채권자 및 점유자 등 다양한 이해관계인의 예측가능성과 권리실현을 제고하고, 경매절차의 효율성과

신뢰성을 향상시키는 데 어떠한 의의를 가지는지를 함께 검토하고자 하였다.

제 3 절 연구의 체계

본 연구는 총 6장으로 구성되며, 각 장은 부동산경매절차에서의 매수인 위험요인을 분석하고, 이를 완화함과 동시에 다양한 이해관계인의 예측가능성과 권리실현을 제고하기 위한 제도적 개선방안을 단계적으로 제시하는 체계로 구성된다.

제1장에서는 연구의 배경과 목적을 제시하고, 연구의 범위와 방법을 설명함으로써 연구의 기본적인 방향을 설정하였다.

제2장에서는 선순위임차인, 유치권 및 명도절차와 관련된 주요 선행연구를 검토하고, 기존 연구의 한계를 분석하였다. 이를 바탕으로 본 연구가 다루는 주요 위험요인과 분석체계를 도출하고, 제3장부터 제5장까지에서 제시하는 제도개선 방향의 이론적·논리적 근거를 제시하였다.

제3장에서는 선순위임차인과 매수인 보호를 중심으로 분석하였다. 주택임대차보호법상 임차인 보호제도의 법적 구조를 검토하고, 선순위임차인 및 외형상 선순위임차인으로 인한 인수위험과 권리관계의 불확실성을 분석하였다. 또한 권리신고제도, 현황조사 및 매각물건명세서 등 정보공시체계의 한계를 검토하고, 실증분석을 통해 선순위임차인의 배당요구 여부가 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 미치는 영향을 분석하고, 권리관계의 명확화와 정보공시 강화를 위한 개선방안을 제시하였다.

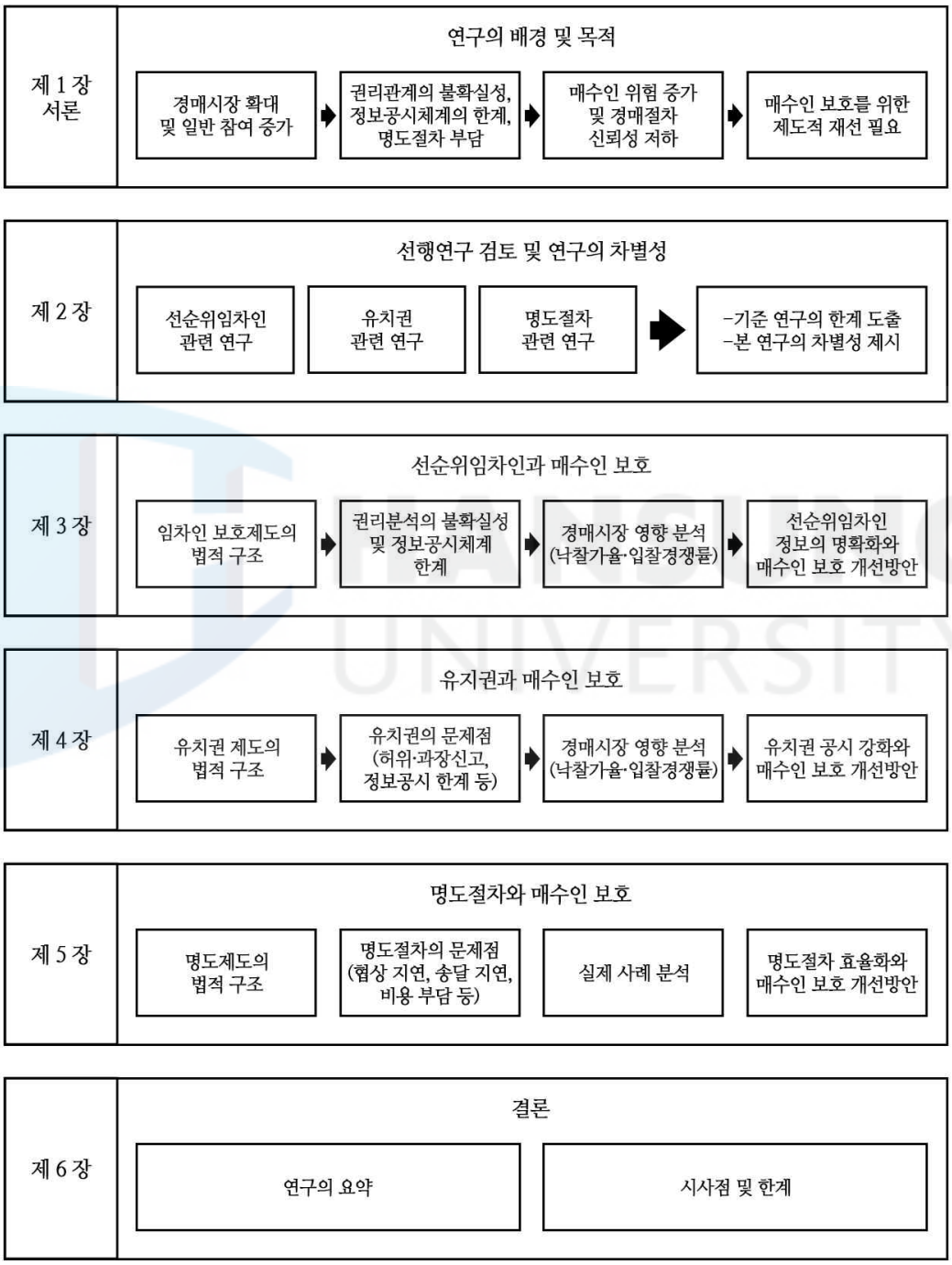
제4장에서는 유치권과 매수인 보호를 중심으로 분석하였다. 유치권의 법적 구조와 경매절차상 문제점을 검토하고, 점유공시에 따른 권리관계의 불확실성, 신고의 비의무성, 허위·과장 유치권 문제와 피담보채권 및 권리범위 확인의 어려움을 분석하였다. 또한 실증분석을 통해 유치권 존재 여부가 경매시장에 미치는 영향을 검토하고, 유치권 정보공시 강화와 허위·과장 유치권 방지를 위한 개선방안을 제시하였다.

제5장에서는 명도절차와 매수인 보호를 중심으로 분석하였다. 명도협상, 인도명령 및 강제집행절차의 구조를 검토하고, 송달 지연, 강제집행비용 부담 및 집행절차 지연 등 명도과정에서 발생하는 구조적 문제를 분석하였다. 이를 바탕으로 최저이사비 배당제도, 사전명도예고제, 인도명령 송달특례, 강제집행비용 산정의 합리화 및 보관집행 절차 개선방안을 제시하였다.

제6장에서는 본 연구의 주요 내용을 종합하여 결론을 도출하고 연구의 시사점과 한계를 제시하였다. 또한 권리관계의 명확화와 정보공시체계의 개선 및 명도절차의 효율화를 통한 매수인 보호와 다양한 이해관계인의 예측가능성 제고 방향을 정리하고, 향후 부동산경매제도의 개선과 후속 연구를 위한 과제를 제시하였다.

연구의 전체 흐름은 [그림 1-1]과 같다.

[그림 1-1] 연구의 흐름도



제 2 장 선행연구 검토 및 연구의 차별성

제 1 절 선행연구 검토

부동산경매와 관련된 선행연구는 주로 임차인 보호제도, 유치권 제도, 명도 및 강제집행절차 등 개별 제도를 중심으로 이루어져 왔다. 특히 선순위임차인의 대항력과 우선변제권, 유치권의 성립 및 공시방법, 인도명령과 강제집행 절차 등은 경매실무에서 지속적으로 논의되어 온 주요 연구주제이다.

그러나 기존 연구들은 대부분 특정 제도의 법리적 해석이나 제도개선 방안에 초점을 두고 있으며, 권리관계의 불확실성과 정보공시체계의 한계가 매수인에게 어떠한 위험을 발생시키고 경매시장에 어떠한 영향을 미치는지를 통합적으로 분석한 연구는 상대적으로 부족한 실정이다.

이에 본 연구에서는 부동산경매절차에서 매수인의 권리분석과 입찰판단에 직접적인 영향을 미치는 주요 위험요인으로 선순위임차인, 유치권 및 명도절차를 중심으로 선행연구를 검토하고자 한다. 이를 통해 기존 연구의 성과와 한계를 분석하고, 본 연구의 차별성과 연구 필요성을 도출하고자 한다.

1. 선순위임차인 관련 선행연구

선순위임차인과 관련된 선행연구는 주로 주택임대차보호법상 대항력과 우선변제권의 법적 구조, 임차권의 공시방법, 경매절차에서 발생하는 권리관계의 불확실성과 권리분석, 그리고 임차인 보호제도의 실효성 등을 중심으로 이루어져 왔다.

오시영(2015)[2]은 주택임대차의 대항력과 매수인의 인수범위를 중심으로 경매절차에서 임차인의 대항력 인정 범위와 매수인의 법적 부담을 검토하였다. 연구에서는 상대적 대항력을 가진 임차인이 경매절차 진행 과정에서 절대적 대항력을 취득하는 경우 경락인이 예상하지 못한 보증금 인수 부담을 지게 되어 매수인의 예측가능성과 경매절차의 법적 안정성이 저해될 수 있음을 지적하였다. 이에 매수인 보호를 위하여 대항력의 효력 판단시점을 매각허가결정 확정시로 보아야 한다고 제안하였다.

이근영·김상진(2015)[3]은 주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법상 공시방법을 중

2) 오시영. (2015). 주택임대차의 대항력과 경락인의 인수 범위에 대한 연구. 『동북아법연구』, 9(2), pp. 257-292.

3) 이근영, 김상진. (2015). 주택임대차보호법·상가건물임대차보호법상 임차인 보호를 위한 공시방법에 관한 소고. 『토지법학』, 31(1), pp. 141-173.

심으로 대항력, 우선변제권 및 최우선변제권의 법적 구조를 분석하였다. 연구에서는 주민등록과 사업자등록이 임차권 공시방법으로 기능하는 법적 근거와 한계를 검토하고, 임차인 보호와 거래안전을 위하여 임차권 공시제도의 실효성을 제고할 필요가 있음을 제시하였다.

유연철(2011)[4]은 주택경매 현황, 실제 배당사례 및 임차인 설문조사를 바탕으로 임차인 보호제도의 실효성을 실증적으로 분석하였다. 연구에서는 대항력과 우선변제권 등 임차인 보호제도가 보증금 회수에 중요한 기능을 수행하고 있으나, 실제 경매절차에서는 배당재원의 부족 등으로 인해 보증금 전액을 회수하지 못하는 사례가 상당수 존재함을 지적하였다. 또한 임대차정보 공시 강화와 임차인 보호제도에 대한 홍보·교육의 필요성을 제시하였다.

유제민(2018)[5]은 부동산경매절차에서 발생하는 임대차 관련 쟁점을 최신 판례와 실무동향을 중심으로 분석하였다. 연구에서는 임차인의 대항력, 우선변제권 및 배당절차와 관련된 주요 법률문제를 검토하고, 임차인과 매수인 등 이해관계인 간의 권리충돌을 조정하기 위한 해석기준을 제시하였다. 또한 경매절차의 안정성과 예측가능성 확보를 위해 현황조사와 공시 기능의 중요성을 강조하였다.

손인영(2025)[6]은 경기도 주거용 부동산 경매자료를 활용하여 임차인 권리보호제도가 낙찰가격과 낙찰 성공 여부에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 연구에서는 대항력 있는 임차인, 선순위 임차권 및 HUG[7]의 임차권 인수조건변경제도[8]를 중심으로 임차인 권리구조가 경매시장에 미치는 영향을 검토하였다. 분석 결과, 대항력 있는 임차인과 선순위 임차권은 낙찰가격 하락 요인으로 작용하는 반면, HUG의 임차권 인수변경제도는 인수위험을 완화하는 것으로 나타났다. 이를 통하여 임차인 권리구조가 매수인의 입찰판단과 경매시장 가격형성에 중요한 영향을 미친다는 점을 제시하였다.

4) 유연철. (2011). “주택 경매에 있어서 임차인 보호제도 인식에 관한 실증적 연구”. 동의대학교 박사학위논문.
5) 유제민. (2018). 부동산경매절차에서의 임대차와 관련된 각종 쟁점. 『민사집행법연구』, 14, pp. 102-173.
6) 손인영. (2025). “주거용 부동산 경매에서 낙찰가격 결정 영향요인 분석”. 단국대학교 박사학위논문.
7) 주택도시보증공사(Housing & Urban Guarantee Corporation), 이하 “HUG”라 한다)
8) 이 제도는 전세금반환보증 사고주택의 경매절차에서 선순위임차인의 보증금 인수조건을 변경함으로써 매수인의 인수부담을 완화하는 제도를 의미한다.

[표 2-1] 선순위임차인 관련 선행연구 요약

연구자	연구 주제	주요 결과
오시영 (2015)	주택임대차 대항력과 경락인의 인수범위 연구	상대적 대항력이 절대적 대항력으로 전환되는 경우 경락인의 예측가능성이 저해될 수 있으므로, 대항력 판단기준을 매각허가결정 확정시로 보아야 한다고 제안
이근영·김상진 (2015)	임차인 보호를 위한 공시방법 연구	주민등록·사업자등록의 공시 기능과 한계를 분석하고, 임차인 보호를 위한 공시제도 개선 필요성을 제시
유연철 (2011)	주택경매에서 임차인 보호제도의 실효성 분석	임차인의 보증금 미회수 사례가 다수 존재함을 실증적으로 확인하고, 임대차정보 공시 강화와 임차인 보호제도에 대한 홍보·교육의 필요성 제시
유제민 (2018)	경매절차상 임대차 관련 쟁점 연구	임차인의 대항력·우선변제권·배당절차 관련 최신 판례와 실무상 쟁점을 검토하고 현황조사와 공시 기능 강화의 필요성 제시
손인영 (2025)	주거용 부동산 경매에서 임차인 권리구조가 낙찰가격에 미치는 영향 분석	대항력 있는 임차권과 선순위임차권은 낙찰가격 하락 요인으로 작용하며, HUG의 임차권 인수조건변경제도는 매수인의 인수위험 완화에 기여함을 실증적으로 제시

이상의 선행연구를 종합하면 기존 연구들은 주로 임차인 보호를 위한 대항력·우선변제권의 법적 구조와 공시방법, 임대차 관련 실무상 쟁점 및 임차권이 경매가격에 미치는 영향을 중심으로 이루어져 왔다. 또한 임차인 보호제도의 실효성과 정보공시체계 개선의 필요성에 대해서도 다양한 논의가 이루어져 왔다.

반면 선순위임차인 및 외형상 선순위임차인으로 인한 권리관계의 불확실성과 정보공시체계의 한계가 매수인의 권리분석과 입찰판단에 어떠한 영향을 미치는지, 나아가 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 미치는 영향을 실증적으로 검토한 연구는 상대적으로 부족한 것으로 나타났다. 또한 이러한 문제를 매수인 보호의 관점에서 분석하되, 임차인·채권자 등 다양한 이해관계인의 예측가능성과 권리실현의 조화를 함께 고려한 연구 역시 미흡한 실정이다.

2. 유치권 관련 선행연구

유치권과 관련된 선행연구는 주로 유치권의 법적 성격과 성립요건, 점유를 통한 공시방법의 한계, 허위·과장 유치권 신고의 문제점 및 경매절차상 매수인 보호를 위한 제

도개선 방안을 중심으로 이루어져 왔다.

문병관(2020)[9]은 부동산경매절차에서 허위·과장 유치권 신고의 실태와 문제점을 분석하고 이에 대한 제도적 개선방안을 제시하였다. 연구에서는 유치권이 점유라는 불완전한 공시방법에 의존하고 있어 유치권의 성립 여부와 피담보채권의 범위를 객관적으로 확인하기 어렵다고 보았다. 또한 허위·과장 유치권 신고가 경매절차의 지연과 매각가격 하락을 초래할 수 있음을 지적하면서, 유치권 신고의무화, 공탁금제도 도입 및 허위 신고에 대한 제재 강화를 제시하였다.

박규진(2022)[10]은 부동산경매절차를 압류단계, 경매진행단계, 배당 및 명도단계로 구분하여 유치권의 문제점과 개선방안을 연구하였다. 연구에서는 점유를 공시방법으로 하는 유치권의 특성상 유치권의 존부와 피담보채권 범위를 명확히 확인하기 어렵고, 인수주의 구조와 유치권의 존부가 매수인의 권리분석에 불확실성을 초래할 수 있음을 검토하였다. 이에 유치권의 불완전한 공시와 인수주의 구조의 문제를 지적하고, 유치권 등기제도 도입, 유치권 신고의무화 및 소멸주의 전환 등의 개선방안을 제시하였다.

국순화·김종진(2019)[11]은 부동산경매절차에서 허위·과장 유치권 행사로부터 매수인을 보호하고 진정한 유치권자의 권리를 보장하기 위한 개선방안을 제시하였다. 연구에서는 유치권 신고에 대한 실질적 심사절차와 신고기한에 관한 규정이 미흡하여 허위·과장 유치권 신고가 발생할 수 있음을 검토하고, 유치권 등기화, 신고의무화, 공탁금제도 도입 및 현황조사 강화 등의 개선방안을 제시하였다.

조재진·김상진(2022)[12]은 유치권의 성립요건과 공시방법의 한계를 중심으로 부동산경매절차에서 발생하는 문제점을 분석하였다. 연구에서는 현행 유치권 제도가 점유를 공시방법으로 채택하고 있어 유치권의 성립 여부와 피담보채권 범위를 객관적으로 확인하기 어렵고, 이로 인해 매수인의 권리분석 부담이 증가하고 권리분석의 불확실성이 확대된다고 보았다. 또한 허위·과장 유치권이 경매 지연과 매각가격 하락을 초래할 수 있음을 지적하면서, 유치권 등기제도 및 유치권등기명령제도 도입을 통한 공시체계 개선과 정보제공 확대를 제안하였다.

박대운(2024)[13]은 부동산집행절차에서 유치권 신고와 관련된 문제점을 분석하고 그 개선방안을 제시하였다. 연구에서는 허위·과장 유치권 신고가 입찰 기피와 매각가격 하락을 초래하고 경매절차의 안정성을 저해한다고 보았다. 또한 집행법원이 유치권의 실

9) 문병관. (2020). “부동산경매절차에서 유치권 신고의 문제점과 개선방안”. 청주대학교 박사학위논문.
10) 박규진. (2022). “부동산경매절차상 유치권의 적정화 방안에 관한 연구”. 동국대학교 박사학위논문.
11) 국순화, 김종진. (2019). 허위·과장 유치권행사에 대한 매수인 보호방안에 관한 연구.『주거환경』, 17(2), pp. 1-16.
12) 조재진, 김상진. (2022). 부동산경매에서 유치권에 따른 개선방안. 『부동산경매연구』, 3(1), pp. 27-59.
13) 박대운. (2024). “부동산집행절차에서 유치권과 관련된 문제점과 해결방안에 관한 연구”. 대구대학교 박사학위논문.

체를 심사하지 않고 신고 사실만을 매각물건명세서에 기재하는 현행 실무의 한계를 지적하였다. 이에 대한 개선방안으로 허위·과장 유치권 신고가 경매절차의 안정성을 저해함을 지적하고, 유치권 신고의무화, 현황조사의 실질화 및 집행법원의 적극적인 심사기능 강화를 제안하였다.

[표 2-2] 유치권 관련 선행연구 요약

연구자	연구 주제	주요 결과
문병관 (2020)	허위·과장 유치권 신고의 문제점 및 개선방안 연구	점유에 의한 불완전한 공시와 허위·과장 유치권 신고의 문제를 지적하고, 유치권 신고의무화, 공탁금 제도 도입 및 허위 신고 제재 강화를 제시
박규진 (2022)	부동산경매절차상 유치권의 문제점 및 적정화 방안 연구	유치권의 불완전한 공시와 인수주의 구조의 문제점을 검토하고, 유치권 등기제도 도입, 신고의무화 및 소멸주의 전환 제시
국순화·김종진 (2019)	허위·과장 유치권 행사에 대한 매수인 보호방안 연구	허위·과장 유치권으로부터 매수인을 보호하기 위하여 유치권 등기화, 신고의무화, 공탁금제도 도입 및 현황조사 강화 제시
조재진·김상진 (2022)	부동산경매에서 유치권 관련 문제와 개선방안 연구	점유를 공시방법으로 하는 현행 제도의 한계를 지적하고, 유치권등기제도 및 유치권등기명령제도 도입과 정보공시 확대를 제시
박대운 (2024)	부동산집행절차상 유치권 문제점 및 개선방안 연구	허위·과장 유치권 신고가 입찰기피와 매각가격 하락을 초래함을 지적하고, 유치권 신고의무화, 현황조사 실질화 및 집행법원 심사기능 강화를 제시

이상의 선행연구들을 종합하면, 기존 연구들은 유치권의 법적 성격과 공시방법의 한계, 허위·과장 유치권 문제 및 매수인 보호를 위한 제도개선 방안을 중심으로 이루어져 왔다. 또한 유치권이 매수인의 권리분석에 어려움을 초래하고 경매절차의 안정성을 저해할 수 있다는 점에 대해서도 다양한 논의가 이루어져 왔다. 그러나 유치권 존재 여부가 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 어떠한 영향을 미치는지를 낙찰가율 및 입찰경쟁률을 통하여 실증적으로 분석한 연구는 상대적으로 부족한 것으로 나타났다.

3. 명도절차 관련 선행연구

명도절차와 관련된 선행연구는 주로 인도명령 제도의 운영상 한계, 강제집행절차의 비효율성, 유체동산 강제집행의 문제점 및 집행관제도의 개선방안을 중심으로 이루어져 왔다.

허문수(2010)[14]는 부동산경매제도의 개선방안을 연구하면서 현황조사의 부실, 인도명령 제도의 운영상 한계 및 점유자에 대한 명도절차의 문제점을 분석하였다. 연구에서는 집행관의 조사권 강화와 현황조사의 충실화를 통해 권리관계와 점유관계를 보다 정확하게 파악할 필요가 있음을 제시하였으며, 인도명령 제도의 개선을 통해 매수인의 신속한 권리실현과 명도절차의 효율성을 제고할 필요가 있음을 제시하였다.

이형구(2019)[15]는 부동산 인도집행의 효율적 방안을 연구하면서 인도명령 절차에서 발생하는 송달 지연과 집행문 부여 제도의 문제점을 중심으로 검토하였다. 연구에서는 소유자나 점유자가 송달을 회피하는 경우 인도명령 집행이 지연되고, 그 결과 매수인의 재산권 행사와 경매절차의 신속성이 저해될 수 있음을 지적하였다. 이에 인도명령 절차의 간소화와 신속한 집행을 위하여 송달절차와 집행문 부여 제도의 개선 필요성을 제시하였다.

박성민(2021)[16]은 부동산경매에서 유체동산 강제집행제도의 문제점과 합리적 운영방안을 연구하였다. 연구에서는 점유자가 목적물을 인도하지 않는 경우 매수인이 유체동산의 반출·보관 및 경매절차를 진행하는 과정에서 상당한 비용과 시간 부담을 지게 된다고 지적하였다. 또한 유체동산 관련 정보가 충분히 제공되지 않고 감정평가 역시 형식적으로 이루어지는 경우가 많아 경매 참여자가 집행비용과 절차상 부담을 사전에 예측하기 어렵다고 분석하였다. 이에 강제집행비용의 현실화, 유체동산 정보제공 확대, 감정평가의 현실화 및 유체동산 경매장소의 합리적 운영 등을 개선방안으로 제시하였다.

권혁술(2013)[17]은 집행관제도의 문제점과 개선방향을 중심으로 강제집행절차의 효율성과 집행관 업무수행의 적정성을 연구하였다. 연구에서는 집행관이 부동산 현황조사, 부동산 인도 및 강제집행 등 민사집행절차 전반에서 중요한 역할을 수행하고 있음에도 불구하고 업무수행 방식, 감독체계 및 전문성 측면에서 여러 문제가 존재한다고 지적하였다. 특히 신속한 집행이 필요한 명도사건에서도 절차 지연이 발생할 수 있음을 지적하면서, 집행관 교육 강화와 집행절차의 효율성 제고를 위한 개선방향을 제시하였다.

14) 허문수. (2010). “부동산경매제의 개선방안에 관한 연구”. 강남대학교 박사학위논문.
15) 이형구. (2019). 부동산 인도집행의 효율적 방안에 대한 소고. 『민사집행법연구』, 15, pp. 224-248.
16) 박성민. (2021). “부동산경매에서 유체동산 강제집행의 합리적 운영방안 연구”. 동의대학교 박사학위논문.
17) 권혁술. (2013). “집행관제도의 문제와 개선방향에 관한 연구”. 호서대학교 박사학위논문.

[표 2-3] 명도절차 관련 선행연구 요약

연구자	연구 주제	주요 결과
허문수 (2010)	부동산경매제도 개선방안 연구	현황조사 충실화, 집행관 조사권 강화, 인도명령 제도 개선 필요성 제시
이형구 (2019)	부동산 인도집행의 효율적 방안연구	송달 지연 및 집행문 부여 문제 검토하고, 인도명령 절차 간소화 및 신속집행 방안 제시
박성민 (2021)	유체동산 강제집행제도의 문제점 및 운영방안 연구	유체동산 반출·보관 과정의 비용부담과 정보제공의 한계를 분석하고, 강제집행비용 현실화, 정보제공 확대 및 감정평가 개선방안 제시
권혁술 (2013)	집행관제도의 문제점과 개선방향 연구	집행관 전문성 강화와 신속한 집행 체계 구축을 위한 제도개선 방안 제시

이상의 선행연구들을 종합하면, 기존 연구들은 인도명령 제도의 운영상 한계, 송달 지연 문제, 유체동산 강제집행의 비효율성 및 집행관제도의 개선 필요성을 중심으로 이루어져 왔다. 또한 명도절차의 신속성과 효율성을 제고하기 위한 다양한 제도개선 방안이 제시되어 왔다. 그러나 대부분의 연구는 개별 제도의 운영상 문제와 개선방안에 초점을 두고 있을 뿐, 명도절차 전반에서 발생하는 시간적·경제적 부담이 매수인의 권리실현과 비용 부담에 어떠한 영향을 미치는지, 그리고 이러한 부담이 경매절차의 효율성과 예측가능성에 어떠한 영향을 미치는지를 종합적으로 분석한 연구는 상대적으로 부족한 것으로 나타났다.

제 2 절 연구의 차별성

기존 선행연구는 선순위임차인, 유치권 및 명도절차 등 개별 제도를 중심으로 법리적 해석과 제도개선방안을 제시하는 데 중점을 두어 왔다. 특히 선순위임차인의 대항력과 우선변제권, 유치권의 성립요건과 공시방법, 인도명령 및 강제집행절차 등에 관한 연구는 지속적으로 이루어져 왔으나, 각 제도를 개별적으로 분석하는 경향이 강하였다.

반면 본 연구는 부동산경매절차를 매수인의 관점에서 접근하여 선순위임차인, 유치권 및 명도절차를 매수인에게 발생하는 주요 위험요인으로 설정하고, 권리관계의 불확실성, 정보공시체계의 한계 및 명도절차상의 시간적·경제적 부담을 하나의 분석체계로 통합하여 검토하였다. 이를 통하여 개별 제도의 법리적 문제를 넘어 경매절차 전반에서 발생하는 매수인 위험의 구조를 종합적으로 분석하고자 하였다.

또한 본 연구는 관련 법령과 판례 및 선행연구에 대한 법리분석과 함께 실제 경매

사례를 검토하고, 2020년부터 2024년까지 서울·경기·인천·부산·대전 지역의 아파트 및 오피스텔 경매사건을 대상으로 선순위임차인의 배당요구 여부와 유치권 존부에 따른 낙찰가율 및 입찰경쟁률을 실증적으로 분석하였다. 이를 통하여 권리관계의 불확실성과 정보공시체계의 한계가 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 미치는 영향을 실증적으로 검토하였다는 점에서 기존 연구와 차별성을 가진다.

나아가 본 연구는 분석결과를 토대로 선순위임차인 정보의 명확화, 유치권 정보공시 강화 및 명도절차의 효율화를 중심으로 제도적 개선방안을 제시하였다. 이러한 개선방안은 매수인의 예측가능성과 권리실현 가능성을 제고하는 데 그치지 않고, 임차인, 유치권자, 채권자 및 점유자 등 다양한 이해관계인의 합리적인 의사결정을 지원하고 경매절차의 투명성과 신뢰성을 높이기 위한 통합적인 개선방향을 제시하였다는 점에서 기존 연구와 차별성을 가진다.

이상의 선행연구 검토 결과, 기존 연구들은 선순위임차인, 유치권 및 명도절차를 개별 제도의 관점에서 분석하거나 법리적 해석과 제도개선에 중점을 두고 있으나, 매수인의 관점에서 이들 제도가 초래하는 위험요인을 통합적으로 분석하고 그 영향을 실증적으로 검토한 연구는 상대적으로 부족한 것으로 나타났다. 이에 본 연구는 선순위임차인, 유치권 및 명도절차를 부동산경매절차상 주요 매수인 위험요인으로 설정하고, 이를 중심으로 제3장부터 제5장까지의 분석체계를 구성하였다. 또한 각 장에서는 권리관계의 불확실성, 공시체계의 한계 및 명도절차에서 발생하는 시간적·경제적 부담이 매수인의 의사결정과 경매시장에 미치는 영향을 분석하고, 이를 토대로 권리관계의 명확화, 정보공시체계의 개선 및 명도절차 효율화를 위한 제도적 개선방안을 제시하였다.

제 3 장 선순위임차인과 매수인 보호

제 1 절 임차인 보호제도의 법적 구조

1. 주택임대차보호법의 입법취지

가. 주거안정 보호의 사회적 필요성

주거는 인간의 존엄과 가치 실현을 위한 기본적인 생활 기반으로서, 단순한 재산적 대상에 그치지 않고 사회적·인격적 의미를 동시에 지닌다. 안정된 주거의 확보는 개인의 생계 유지, 가족생활의 지속, 직업활동의 안정 및 사회적 관계 형성과 밀접하게 관련되며, 이는 헌법 제34조 제1항이 보장하는 인간다운 생활을 할 권리의 중요한 전제가 된다.

우리나라의 주택시장 구조는 자가점유율이 점진적으로 상승하고 있음에도 불구하고 상당수 가구가 여전히 임대차를 통하여 주거를 확보하고 있다. [표 3-1] 국토교통부 주거실태조사에 따르면 전국 기준 자가점유율은 2021년 57.3%, 2022년 57.5%, 2023년 57.4%, 2024년 58.4%로 완만한 증가세를 보이고 있다. 반면 임차가구 비율은 같은 기간 약 38%~39% 수준을 유지하고 있어 상당수 가구가 임대차를 통하여 주거를 확보하고 있음을 알 수 있다. 특히 서울의 경우 자가점유율은 약 44% 수준에 머무르는 반면 임차가구 비율은 약 53% 내외에 이르고 있어 전국 평균에 비해 임차 의존도가 현저히 높게 나타났다. 이는 높은 주택가격으로 인해 자가 취득이 상대적으로 어려운 대도시의 구조적 특성을 반영하는 것으로 볼 수 있다. 이처럼 대도시를 중심으로 임대차가 주거 확보의 주요 수단으로 기능하고 있는 현실에서 임차인의 권리 보호는 단순한 사적 계약관계의 문제가 아니라 국민의 주거안정과 직결되는 중요한 사회정책적 과제가 된다.

이와 같은 주거환경의 특성은 주거용 부동산경매에서도 동일하게 나타난다. 특히 임차 비중이 높은 지역일수록 임차보증금 규모가 크고 임차인의 경제적 이해관계가 중대하게 작용하므로, 경매절차에서 임차인 보호는 단순한 권리관계 조정의 차원을 넘어 주거안정이라는 공익적 목적을 실현하기 위한 중요한 제도적 장치로 기능한다. 따라서 주택임대차보호법은 사회적 약자인 임차인의 주거안정을 보장하기 위한 특별법으로서 중요한 의의를 가진다.

[표 3-1] 일반가구 점유형태 비교 (전국 및 서울)

(단위 : %)

구분	지역	자가	임차	무상
2021년	전국	57.3	39.0	3.7
	서울	43.5	54.0	2.5
2022년	전국	57.5	38.8	3.7
	서울	44.1	53.4	2.5
2023년	전국	57.4	38.8	2.5
	서울	44.0	53.5	2.5
2024년	전국	58.4	38.0	3.6
	서울	44.1	53.4	2.5

자료 : 국토교통 통계누리(stat.molit.go.kr), 「주거실태조사」.

나. 주택임대차보호법의 입법 목적과 제도적 구조

임차권은 임대차계약에 기초한 채권적 권리로서 원칙적으로 계약당사자인 임대인에 대해서만 효력을 가지므로, 임차목적물의 소유권이 제3자에게 이전된 경우 임차인은 특별한 법적 근거가 없는 한 새로운 소유자에게 임차권을 주장할 수 없다. 따라서 임차목적물이 양도되거나 경매절차를 통하여 제3자에게 이전되는 경우, 임차인은 새로운 소유자에 대하여 기존 임대차계약상의 권리 즉 임차보증금의 반환이나 임대차기간의 존속 등을 주장하기 어려운 문제가 발생한다.[18] 이와 같은 채권적 임차권의 한계를 보완하고 주택임차인의 주거안정과 임차보증금의 보호를 도모하기 위하여 제정된 법률이 바로 주택임대차보호법이다.[19]

주택임대차보호법 제1조는 “이 법은 주택임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.”고 규정하고 있다. 또한 주택임대차보호법 제2조는 이 법이 주거용 건물의 전부 또는 일부의 임대차에 적용된다고 규정하고 있어, 해당 건물이 관할관청의 허가 여부 또는 등기 여부와 관계없이 주거용으로 사용되는 경우에는 원칙적으로 주택임대차보호법의 적용대상이 된다. 따라서

18) 김준호. (2003). 『민법강의』. 서울: 법문사, pp. 1359-1360.

19) 사회적 약자인 임차인은 전세권설정등기나 임차권등기를 통하여 권리를 공시할 수 있으나, 현실적으로는 이를 활용하지 못하는 경우가 많다. 또한 민법상 담보물권자는 임차인보다 우선변제를 받을 수 있어 경매절차에서 임차인은 보증금 손실과 주거 상실의 위험에 노출될 수 있다. 이에 주택임차인의 주거안정과 권리보호를 위하여 주택임대차보호법이 제정·시행되었다(신민식, 이덕형. (2013). “법원경매에서 주택임차인 보호를 위한 개선방안 연구.” 『부동산경영』. 7, p. 111).

비록 해당 건물이 미등기 상태이거나 등기가 이루어질 수 없는 사정이 있는 경우라 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 주택임대차보호법이 적용된다. 이와 같이 주택임대차보호법은 민법상 전세권 및 임대차 규정만으로는 현실의 주거문제를 충분히 해결하기 어려운 측면이 있어 경제적 약자인 임차권자의 권리를 현행 민법으로써 보호하기 어려운 면을 보완하기 위한 목적으로 특별법으로 제정되었다.[20]

또한 공부상의 표시가 주거용이 아닌 상가 등으로 등재되어 있으나 실제로 임차인이 거주하고 있는 경우, 해당 건물이 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차계약 체결 당시를 기준으로 판단하여야 한다. 이 경우 그 건물은 구조상 주거용 또는 그와 겸용될 수 있는 형태를 실질적으로 갖추고 있어야 하며, 만일 계약 당시에는 주거용 부분이 존재하지 않았으나, 이후 임차인이 임의로 주거용으로 개조한 경우에는 임대인이 그 개조에 동의하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 주택임대차보호법의 적용을 받을 수 없다.[21]

주택임대차보호법은 주거용 건물의 임대차에 대하여 임차인을 특별히 보호하기 위한 민법의 특별법[22]으로서, 주거안정 보장과 보증금 보호를 위한 핵심적인 규정을 두고 있다. 그 주요 내용은 다음과 같다. 첫째, 대항력 제도를 통하여 임차인이 일정한 요건을 갖춘 경우 제3자에 대하여 임대차를 주장할 수 있도록 하고 있다. 이는 임대인의 처분행위나 경매절차가 진행되는 경우에도 임차인의 거주권을 일정 범위 내에서 보호하는 기능을 수행한다. 둘째, 우선변제권 제도를 통하여 확정일자를 갖춘 임차인이 경매 또는 공매 절차에서 후순위 권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있도록 하고 있다. 이는 임차인의 보증금 회수 가능성을 실질적으로 확보하기 위한 중요한 장치이다.

한편, 주택임대차보호법 제10조는 이 법의 규정에 위반되는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다고 규정함으로써, 이 법이 강행규정임을 명확히 하고 있다. 다만 이 법은 임차인을 보호하기 위한 취지에서 제정된 것이므로, 모든 위반 약정이 무효가 되는 것은 아니고, 임차인에게 불리한 경우에 한하여 무효가 되며, 오히려 임차인에게 유리한 경우에는 그 효력이 인정된다. 이러한 점에서 주택임대차보호법의 규정은 편면적 강행규정으로 이해된다.[23]

이와 같이 주택임대차보호법은 대항력과 우선변제권을 통한 거주권 보호와 보증금 회수 확보를 중심으로 하는 보호체계를 구축함으로써 임차인의 법적 지위를 강화하고

---

20) 문종면. (2020). “임대차의 환경변화에 따른 임차인 보호방안에 관한 연구”. 선문대학교 박사학위논문. p. 111).

21) 법원공무원교육원. (2014). 『민사집행실무 Ⅰ』. 법원공무원교육원, p. 497.

22) 임대차보호법은 민법의 특별법으로, 특별법 우선적용의 원칙에 의해 민법에 우선하여 적용되고, 이 법 또한 강제로 지켜야 하는 규정이므로 이에 반하는 내용은 무효가 되기 때문에 그 효력이 강력하다 하겠다(백종한. (2010). “주택임대차보호법상 임차인의 권리보호에 관한 연구”. 목포대학교 박사학위논문. p. 22).

23) 백종한, 상게논문, p. 25.

있다. 그 결과 주택임대차보호법은 단순한 계약법상의 특례를 넘어 국민의 주거 안정을 제도적으로 실현하기 위한 핵심적인 법률로 자리매김하고 있다.

2. 대항력 제도의 법적 구조

가. 대항력의 법적 성질과 기능

주택임대차보호법 제3조 제1항은 “임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다”고 규정하고 있다. 이에 따라 대항력[24]이란, 임대차관계가 존속하는 동안 임대목적물의 소유권이 제3자에게 이전되더라도 임차인이 새로운 소유자에 대하여 종전 임대차관계의 효력을 주장할 수 있는 법적 효력을 의미한다.[25]

대항력은 본질적으로 채권인 임차권에 대해 일정한 대물적 효력을 부여하는 제도로서, 임차권 자체가 물권으로 전환되는 것은 아니지만 제3자에 대한 대항이 가능하다는 점에서 준물권적 성격을 가진다. 이는 임차인의 지위를 단순한 채권적 권리에 머물지 않도록 하고, 소유권 변동이라는 외부적 사정에도 불구하고 임대차관계의 계속성을 유지하도록 하는 기능을 수행한다. 또한 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택임차인에게 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 등기된 물권에 버금가는 강력한 대항력을 부여하고 있는 취지에 비추어 볼 때 달리 공시방법이 없는 주택임대차에 있어서 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건은 그 대항력 취득시에만 구비하면 되는 것이 아니라, 대항력을 유지하기 위해서는 해당 요건이 계속 존속하여야 한다.[26]

대항력의 기능은 다음과 같이 정리할 수 있다. 첫째, 임대목적물의 양수인에 대하여 임대차의 존속을 주장할 수 있도록 함으로써 임차인의 계속거주를 보장하는 기능을 가진다. 따라서 임대차기간 중 소유권이 이전되더라도 임차인은 잔존 임대차기간의 존속을 주장할 수 있다. 둘째, 새로운 소유자가 종전 임대인의 지위를 승계함으로써(주택임대차보호법 제3조 제4항) 임차인의 법적 지위의 안정성을 확보하는 기능을 가진다. 즉 소유권 변동은 임대차관계를 단절시키는 사유가 되지 아니하며, 새로운 소유자는 종전

---

24) 일반적으로 대항력이란 당사자 간에 이미 효력이 발생하고 있는 권리관계를 제3자에 대하여 주장할 수 있는 법적 효력을 말하며, 따라서 제3자에 대항하기 위해서는 거래의 안전을 보호하기 위해서 제3자가 인식할 수 있도록 하는 일정한 공시방법을 요한다(문종면. (2020). “부동산경매절차에서 유치권 신고의 문제점과 개선방안”. 선문대학교 박사학위논문. p. 112).

25) 부동산임차권의 대항력의 문제는 한 마디로 임대차의 목적물인 부동산이 임대인으로부터 제3자에게 양도된 경우에 임차인이 그 제3자, 즉 신소유자에게 자기의 임차권을 주장할 수 있느냐 하는 것이다. 이는 흔히 “매매가 임대차를 깨뜨리는가(Bricht Kauf Miete)?”라는 표현으로 요약된다(민일영. (2005). 주택 경매에 있어서 임차인 보호에 관한 연구. 『민사집행법연구』, p. 331).

26) 대법원 2002.10.11. 선고 2002다20957 판결.

임대인의 지위를 승계하게 된다. 셋째, 임차인이 보증금을 반환받지 못한 경우 목적물의 인도를 거절할 수 있는 지위를 강화하는 기능을 가진다. 이는 민법상 동시이행항변권과 결합하여 보증금 회수를 위한 실질적 담보수단으로 작용한다. 결국 대항력은 임차권의 존속을 외부적 권리변동으로부터 방어하는 제도로서, 임차인의 주거안정과 법적 지위의 연속성을 보장하는 핵심적 장치라고 할 수 있다.[27)]

이러한 대항력 제도는 임차인의 주거안정을 보호하는 중요한 기능을 수행하지만, 경매절차에서는 매수인으로 하여금 임차인의 권리관계를 정확히 확인하고 보증금 인수 여부를 판단하여야 하는 부담을 발생시키므로, 매수인 위험의 중요한 발생 원인으로 작용할 수 있다. 따라서 대항력의 존재는 임차인 보호제도의 핵심 요소인 동시에, 경매절차에서는 매수인의 권리분석과 위험예측을 어렵게 하는 중요한 요인으로 이해될 필요가 있다.

나. 대항력의 취득요건과 발생시기

주택임대차보호법은 국민의 주거생활의 안정을 보장하기 위하여, 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 경우 등기 없이도 제3자에 대하여 효력을 인정하는 특칙을 두고 있다. 이는 임차권이라는 채권적 권리에 대하여 일정한 공시요건을 충족하는 경우 물권에 준하는 외부적 효과를 부여하는 제도로서, 임차인 보호와 거래 안전의 조화를 도모하기 위한 입법적 선택이라 할 수 있다. 주택임대차보호법 제3조 제1항에 따른 대항력의 취득요건은 주택의 인도와 주민등록이라는 두 요건을 모두 충족하는 것이며, 그 효력은 법이 정한 일정 시점에 발생한다.[28)]

1) 주택의 인도

주택의 인도란 사회통념상 주택에 대한 사실상 지배가 임대인으로부터 임차인에게 이전되는 것을 의미한다. 판례는 주택의 인도를 임차목적물에 대한 점유의 이전으로 보고 있다. 이때 점유란 반드시 물건을 현실적으로 지배하는 경우에 한정되지 않으며, 물

27) 대항력은 경매·공매 외에 매매·대물변제·증여·상속 등에도 인정되나, 우선변제권은 경매·공매에만 인정된다. 또한 대항력은 임대인지위의 당연승계, 즉 임대기간동안 계속 거주할 수 있고 기간만료 후에는 임차주택의 양수인에 대하여 보증금 반환 시까지 주택의 인도를 거부할 수 있는 권리를 의미하고, 우선변제권은 매각대금에서 순위에 따라 우선변제 즉 배당받을 수 있는 권리를 의미한다(법원공무원교육원, 전게서, p. 510).

28) 주택의 인도 외에 주민등록까지 구비하여야 대항력이 생기는 우리나라와 달리, 다른 나라는 주로 '인도'만으로 대항력을 인정하거나(일본, 독일, 뉴질랜드), '확정일자나 공정증서'로 대항력을 인정하고 있다(프랑스), 또한 다른 나라의 임대차제도는 월세가 기본이나, 우리나라는 월세조차 보증부 월세가 대부분이고, 전세제도까지 존재한다는 차이점이 있다(이혜정, 이단비, 양승욱. (2023). "경매절차의 개선방안." 『사법정책연구원 연구총서』. 2023(12), p. 81).

건과 사람의 시간적·공간적 관계, 본권관계 및 타인의 간섭 가능성 등을 종합적으로 고려하여 사회통념상 사실적 지배가 인정되는 상태를 의미한다고 본다.[29] 따라서 임차인이 해당 주택을 사실상 점유·지배하기 시작한 경우에는 주택의 인도가 이루어진 것으로 보며, 현실적인 점유 이전 여부가 중요한 판단기준이 된다.

인도의 방법으로는, 주택에 대한 사실적 지배를 이전하는 현실인도, 임차인이 이미 점유하고 있는 경우 당사자 간의 의사표시만으로 이루어지는 간이인도, 그리고 점유이전의 합의만으로 간접점유를 취득하는 점유개정에 의한 인도 등이 있으며, 판례는 이러한 인도방법에 의한 대항력 취득을 인정하고 있다.[30] 다만, 대항력은 점유의 계속을 전제로 하기 때문에 임차인이 이후 주택에 대한 점유를 상실한 경우에는 대항력 역시 소멸한다.[31]

2) 임차인의 주민등록

주민등록은 임차권의 존재를 제3자에게 공시하기 위한 제도적 장치로서, 해당 주택이 임차인의 주소지로 등록되어 있음을 외부에 표시하는 기능을 수행한다. 이는 거래의 안전을 확보하기 위한 공시제도로 이해되며, 제3자가 객관적으로 임차인의 존재를 인식할 수 있는 상태인지 여부를 기준으로 판단된다. 판례는 외국인의 경우 국내거소신고 및 거소이전신고를 마친 때에는 주민등록과 동일한 공시 기능을 인정하여 대항요건을 충족한 것으로 보고 있다.[32] 또한 전입신고는 원칙적으로 건축물대장의 표제부 기재에 따라 이루어지면 충분하다고 판시한 바 있다.[33]

다만, 전입신고의 기재가 객관적 현황과 불일치하여 제3자가 임차인의 점유 사실을 인식하기 어려운 경우에는 유효한 공시로 인정되지 아니한다. 예컨대 주민등록상 주소가 실제 건물의 동·호수 표시와 불일치하여 제3자가 임차인의 점유 사실을 인식하기 어려운 경우에는 유효한 전입신고로 볼 수 없으며, 따라서 대항력도 발생하지 않는다.[34] 이와 같이 주민등록은 단순한 형식적 절차에 그치는 것이 아니라, 제3자에 대한 공시 기능을 실질적으로 수행할 수 있어야 하며, 이러한 공시 기능이 적정하게 작동할 때 비로소 임차인의 대항력이 인정될 수 있다.

3) 대항력의 발생시기

29) 대법원 2017.8.29. 선고 2017다212194 판결.
30) 조상용. (2017). “소액임차인 최우선변제권의 남용에 관한 연구”. 한성대학교 박사학위논문. pp. 45-46.
31) 대법원 2025.4.15. 선고 2024다326398 판결.
32) 대법원 2019.4.11. 선고 2015다254507 판결.
33) 대법원 2001.12.27. 선고 2001다63216 판결.
34) 대법원 1999.4.13. 선고 99다4207 판결.

주택임대차보호법 제3조 제1항에 따르면 주택임대차는 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 모두 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 발생한다. 여기서 다음 날이란 대항요건을 구비한 다음 날 오전 0시부터 대항력이 발생함을 의미한다.[35] 이와 같은 규정은 등기와 달리 주택의 인도나 주민등록이 비교적 간이한 공시방법이어서 인도 및 주민등록과 제3자 명의의 등기가 같은 날 이루어진 경우에 그 선후관계를 밝혀 선순위 권리자를 정하는 것이 사실상 곤란한 데다가, 제3자가 인도와 주민등록을 마친 임차인이 없음을 확인하고 등기까지 경료하였음에도 그 후 같은 날 임차인이 인도와 주민등록을 마침으로 인하여 입을 수 있는 불측의 피해를 방지하기 위하여 임차인보다 등기를 경료한 권리자를 우선시키고자 하는 취지이다.[36] [37]

이와 같이 대항력은 임차인의 주거안정을 보호하기 위한 중요한 제도이지만, 경매절차에서는 임차인의 대항력 취득 여부와 발생시기를 정확히 판단하여야 한다는 점에서 매수인에게 상당한 권리분석 부담을 초래한다. 특히 주민등록과 점유의 존속 여부, 대항력 취득시기 등에 대한 판단은 외부에서 확인하기 어려운 경우가 많아 매수인의 예측가능성을 저해하는 요인으로 작용할 수 있다.

다. 대항력의 법적 효력

대항력은 임차인이 주택의 인도와 주민등록이라는 대항요건을 갖춤으로써 제3자에 대하여 임대차관계의 존속을 주장할 수 있게 하는 효력을 의미한다. 이는 임차권에 외부적 효력을 부여하는 제도로서, 소유권 변동이라는 외부적 사정에도 불구하고 임차인의 법적 지위를 보호하는 기능을 수행한다.

대항력의 법적 효력은 다음과 같이 정리할 수 있다. 첫째, 임대차 존속의 주장권리이다. 임대차기간 중 목적물의 소유권이 제3자에게 이전되더라도, 임차인은 새로운 소유자에게 종전 임대차계약의 존속을 주장할 수 있다(주택임대차보호법 제3조 제4항, 제5항). 이는 매매, 증여, 상속, 경매 등 소유권 이전의 원인을 불문하고 적용되며, 소유권 변동이 곧 임대차의 종료를 의미하지 않도록 하는 기능을 한다.[38] 둘째, 임대인의 지위

35) 대법원 1999.5.25. 선고 99다9981 판결.

36) 대법원 1997.12.12. 선고 97다22393 판결.

37) 이러한 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항력 발생시기의 익일조항의 내용은 임대인이 악용할 경우 임차인은 전혀 보호되지 않고 임대인은 폭리를 취하고 담보권자만 보호하는 결과로 남게 된다. 익일조항을 폐지하면 오히려 권리관계가 더 명확해지고, 사전에 임대인의 악용을 막을 수 있고, 주택임대차보호법의 취지인 임차인의 주거 안정의 보장과 보증금 회수에 기여할 수 있다(서해용. (2015). 주택임대차보호법상의 임차인의 대항력발생시기. 『법학연구』, 60, pp. 114-120).

38) 임대인 지위의 승계는 법률상의 당연승계이므로 양도인이나 양수인에 의한 양도사실의 통지 혹은 임차인의 승낙 등은 불필요하며, 양수인의 권리취득의 원인은 경매 뿐만 아니라 상속, 공용징수 등의 법률의 규정에 의한 경우이든, 매매, 증여, 신탁 등의 법률행위이든 상관없이 모두 포함된다(민일영, 전게논문, p. 334).

승계 효과이다. 목적물의 양수인은 종전 임대인의 지위를 법률상 당연히 승계하며(주택임대차보호법 제3조 제4항), 이에 따라 보증금 반환의무 역시 함께 이전된다. 이는 임차인이 임대인의 변경이라는 사정으로 인해 계약상의 권리를 상실하지 않도록 하기 위한 제도적 구조이다. 셋째, 보증금 반환 전 인도거절의 근거가 된다. 임차인은 보증금을 반환받지 못한 경우 목적물의 인도를 거절할 수 있으며, 이는 민법상 동시이행항변권과 결합하여 보증금 회수를 위한 실질적 담보수단으로 기능한다. 넷째, 경매절차에서의 존속효이다. 대항요건을 갖춘 임차인은 경매절차에서 매수인에 대하여 임대차의 존속을 주장할 수 있다.[39] 특히 선순위임차인[40]의 경우 보증금 전액을 배당받지 못한 때에는 그 잔액을 매수인이 인수하게 되며, 이는 임차인의 보증금 보호를 강화하는 반면 매수인에게는 추가적인 인수위험을 발생시키는 구조를 형성한다.[41]

이와 같이 대항력은 임차권을 단순한 채권적 지위에 머물게 하지 않고, 외부적 권리변동으로부터 보호하는 제도로 기능한다. 그 결과 임차인은 소유권 변동 여부와 관계없이 거주를 계속할 수 있는 법적 안정성을 확보하게 되며, 이는 주택임대차보호법이 지향하는 주거안정 보장의 핵심적 장치라 할 수 있다. 다만, 인수주의가 적용되는 선순위임차인의 대항력과 소멸주의가 적용되는 후순위임차인의 대항력은 그 법적 효과에 차이가 있으며, 이는 경매절차에서 매수인의 인수위험을 결정하는 중요한 요소가 된다.[42]

3. 우선변제권 제도의 법적 구조

주택임차인은 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 따라 대항요건을 갖추고 주택임대차계약서에 확정일자를 부여받은 경우 우선변제권을 취득하게 된다. 이에 따라 임차인은 경매 또는 공매 절차에서 주택의 환가대금으로부터 후순위 권리자보다 우선하여 임차보증금을 변제받을 수 있다. 등기된 권리 상호 간의 우열은 그 등기일(같은 날인 경우에는 접수번호 순)에 의하여 정하여지며, 대항력이 있는 임대차의 경우에는 주택의 인도 및 전입신고를 마친 익일을 기준으로 한다. 또한 확정일자를 갖춘 임차권은 확정일자 부여일을 기준으로 하며, 조세채권은 그 법정기일을 기준으로 하여 다른 권리와의 우열이 결정된다.[43]

---

39) 모든 임차인이 대항력 요건을 갖추고 있지만 매수인에게 대항력을 행사하려면 대항력 기산일이 말소기준등기보다 빨라야 한다(강은현. (2014). 『특수경매야 놀자』. 서울: 서원북스, p. 33).

40) 말소기준권리 보다 앞서서 대항력을 갖춘 임차인을 선순위임차인이라 한다.

41) 임차주택이 민사집행법에 의한 경매로 양도된 경우 경매절차에서 임차인의 배당요구에 의해 대항력 있는 임대차는 해지되어 종료되고, 다만 같은 법 제4조 제2항에 의하여 임차인이 보증금의 잔액을 반환받을 때까지 임대차관계가 존속하는 것으로 의제될 뿐, 경락인은 같은 법 제3조 제4항에 의하여 임대차가 종료된 상태에서의 임대인의 지위를 승계한다(법원공무원교육원, 전게서, p. 502).

42) 우형달. (2010). 『꼭 알아야할 부동산경매 권리분석의 모든 것』. 서울: 원앤원북스, p. 203.

43) 곽용진. (2002). 『판례로 본 경매실무』. 서울: 법률서원, p. 20.

가. 우선변제권의 법적 성질

우선변제권이란 임차인이 주택임대차보호법 제3조의2 제2항의 요건을 갖춘 경우, 경매 또는 공매 절차에서 목적물의 환가대금으로부터 후순위 담보권자 및 일반채권자에 우선하여 임차보증금을 변제받을 수 있는 권리를 말한다. 즉 임차인이 대항요건을 구비하고 임대차계약서에 확정일자를 받은 경우, 해당 임차인은 환가대금의 배당에 있어 후순위 권리자보다 우선하는 지위를 갖게 된다. 이는 임차권이라는 채권적 권리에 대하여 일정 범위에서 우선적 만족의 효력을 부여하는 제도라고 할 수 있다. 이러한 우선변제권을 가진 주택임차인은 임차주택의 환가대금으로부터 임차보증금을 우선변제받기 위해서는 배당요구를 해야 하고, 우선변제권이 있는 임차인이라 하더라도 적법한 배당요구를 하지 아니하여 배당에서 제외된 경우, 배당받은 후순위채권자를 상대로 부당이득의 반환을 청구할 수 없다.[44)]

우선변제권은 임차권 자체를 물권으로 전환시키는 것은 아니나, 담보물권과 유사한 우선변제적 효력을 인정한다는 점에서 준담보물권적 성격을 가진다. 이는 임차권에 담보물권적 효력을 부여함으로써 임차인을 일반채권자보다 우선적으로 보호하기 위한 제도이다.[45)]

이와 같이 우선변제권은 임차인에게 배당절차에서 담보권자에 준하는 우선적 지위를 부여함으로써 보증금 회수의 실효성을 제고하는 기능을 수행한다. 특히 우리나라와 같이 고액의 보증금을 전제로 하는 임대차 구조에서는 우선변제권이 임차인의 경제적 안전망으로서 중요한 역할을 수행한다. 또한 경매절차에서는 우선변제권의 존부와 순위가 매수인의 권리분석과 매수가격 결정에도 중요한 영향을 미친다.

나. 우선변제권의 발생요건과 효력

주택임대차보호법상 우선변제권은 대항요건(주택임대차보호법 제3조 제1항)과 확정일자(주택임대차보호법 제3조의2 제2항)를 모두 갖춘 임차인에게 인정된다.[46)]

임차인의 우선변제권은 대항요건을 갖춘 상태에서 확정일자를 받은 경우에는 확정일자를 받은 날에 발생하며, 반대로 확정일자를 먼저 받은 경우에는 대항력이 발생하는

44) 대법원 1998.10.13. 선고 98다12379 판결.
45) 대법원 1992.10.13. 선고 92다30597 판결.
46) 임차인은 임차주택의 건물만이 아니라 대지의 환가대금으로부터도 우선변제를 받는다. 보증금에 대한 우선변제권이 인정되는 결과로 보증금 액수의 사후 변경이나 조작이 문제점으로 부각된다. 임대차계약서에 확정일자를 갖출 것을 요구함으로써 임대인과 임차인의 담합에 의한 보증금액의 사후 변경이나 조작을 어느 정도 막을 수는 있으나, 임대차계약서를 공적으로 공개하는 것이 아니기 때문에 제3자로서는 확정일자를 받았는지, 받았다면 보증금액이 얼마인지를 알 길이 없다. 따라서 임대주택의 담보권자는 자기보다 선순위의 임차보증금채권이 얼마나 되는지를 정확히 알 수가 없으므로 거래의 안전이 크게 위협받는다(민일영, 전게논문, p. 339).

시점에 함께 발생한다.[47]

다만 우선변제권은 임차인의 보증금 회수를 보장하는 기능을 수행하는 반면, 경매절차에서는 임차인의 보증금 액수, 확정일자 부여 여부 및 배당요구 여부 등에 관한 정보가 충분히 공시되지 않는 경우 매수인으로 하여금 보증금 인수범위와 배당관계를 정확히 예측하기 어렵게 한다. 따라서 우선변제권은 임차인 보호를 위한 핵심 제도인 동시에, 경매절차에서는 매수인의 권리분석 부담과 예측가능성 저하를 초래하는 중요한 요인으로 작용할 수 있다.

제 2 절 선순위임차인과 매수인의 인수위험

1. 선순위임차인의 권리구조와 매수인의 권리분석

2025년 1월부터 12월까지 전국 법원경매 통계를 보면 전체 경매건수는 280,702건이며, 이 중 매각된 건수는 63,584건이다. 또한 아파트, 단독주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택 등 주거용 부동산의 경매건수는 105,082건이며, 실제 매각된 건수는 29,677건으로 나타난다. 이와 같은 수치는 전체 경매물건 중 주거용 부동산이 상당한 비중을 차지하고 있음을 시사한다. 특히, 아파트 및 연립·다세대주택과 같은 공동주택의 경매 비중이 높게 나타나고 있으며, 이러한 주거용 부동산경매에서는 임차인의 권리관계가 낙찰 이후 매수인의 권리와 의무에 직접적인 영향을 미치므로 권리분석의 중요성이 더욱 크다고 할 수 있다.

47) 주택의 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 당일 또는 그 이전에 임대차계약증서상에 확정일자를 갖춘 경우 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 의한 우선변제권은 같은 법 제3조 제1항에 의한 대항력과 마찬가지로 주택의 인도와 주민등록을 마친 다음 날을 기준으로 발생한다(대법원 1998.9.8. 선고 98다26002 판결).

[표 3-2] 용도별 매각통계 분석 (2025년 1월~12월)

물건용도		경매건수	매각건수
아파트		41,366	14,634
단독주택,다가구주택	단독주택	6,728	1,630
	다가구주택	2,487	693
	겸용	5,164	893
	소계	14,379	3,216
연립주택,다세대		49,337	11,827
대지,임야,전답	대지	8,855	1,905
	임야	19,226	3,328
	전답	41,731	7,424
	겸용	5,930	767
	소계	75,742	13,424
자동차,중기		9,327	3,763
상가,오피스텔,근린시설	상가	3,250	557
	오피스텔	21,825	5,630
	근린시설	20,905	3,270
	겸용	16,356	2,034
	소계	62,336	11,491
기타		28,215	5,229
전체		280,702	63,584

자료 : 법원경매정보사이트(www.courtauction.go.kr), 「용도별 매각통계」.

주거용 부동산경매에서 권리분석[48]의 핵심은 선순위임차인의 존재 여부와 그 권리관계를 정확히 파악하는 데 있다. 이는 선순위임차인의 존재가 매수인이 부담하여야 할 권리관계의 범위를 결정하는 중요한 요소이기 때문이다. 따라서 경매에 참여하는 매수인은 다음과 같은 사항을 중심으로 임차권의 권리관계를 분석할 필요가 있다.

이러한 권리분석 요소는 결국 매수인이 임차보증금 반환의무를 인수하는지 여부와 그 범위를 결정하는 기준이 되므로, 매수인의 입찰 여부와 적정 매수가격 산정에 직접적인 영향을 미친다.

첫째, 해당 주거용 부동산에 선순위임차인이 존재하는지 여부이다. 둘째, 선순위임차

48) 법원경매를 통한 부동산 매수의 경우 대상 부동산 권리분석 시 오류와 함정에 빠져 잘못된 판단을 내릴 경우 하자의 책임은 매수인 본인에게 있으므로 부동산을 경매로 취득하고자 하는 매수인은 사법상 권리의 하자에 주의하여야 하는데, 특히 추가부담 즉, 법원경매를 통한 부동산 매수의 경우 유치권, 대항력 있는 선순위임차인 등은 소멸하지 않고 매수인이 인수하여야 할 위험성이 있음을 주의하여야 한다(구선영, 서진형. (2011). 부동산경매에 따른 소비자보호방안. 『토지와건물』, 25, pp. 24-25).

인이 존재하는 경우 임차보증금의 규모와 임대차기간이다. 셋째, 선순위임차인이 권리신고 또는 배당요구를 적법하게 하였는지 여부이다. 넷째, 선순위임차인이 언제 대항력을 취득하고 우선변제권을 갖게 되었는지 여부이다. 다섯째, 선순위임차인이 배당절차에서 보증금을 전액 배당받는지 또는 배당받지 못한 잔액이 발생하는지 여부이다. 이와 같은 요소들을 종합적으로 검토함으로써 매수인은 낙찰 이후 매각대금 외에 추가적으로 부담하여야 할 권리관계가 존재하는지 여부를 판단할 수 있다.

한편 경매목적물의 권리 중 매수인이 인수 또는 소멸 여부를 판단하는 기준이 되는 권리를 말소기준권리라 한다. 말소기준권리가 될 수 있는 권리로는 부동산 등기부상 존재하는 근저당권, 저당권, 가압류, 압류, 담보가등기, 경매개시결정등기, 전세권 등이 있으며, 이들 권리 중 설정시기가 가장 빠른 권리가 그 사건의 말소기준권리가 된다.[49)]

말소기준권리는 선순위 권리와 후순위 권리를 구분하는 기준이 되며, 경매절차에서 권리의 소멸 여부와 인수 여부를 판단하는 출발점이 된다. 말소기준권리는 매각물건명세서에 기재됨으로써 중요한 매각물건 정보로서 공시 기능을 수행한다. 즉 이는 매수인의 매수 여부 및 적정 매수가격 산정의 기준으로 기능한다. 따라서 말소기준권리에 대한 판단 오류는 선순위임차인의 존부와 인수범위를 잘못 판단하게 하여 매수인에게 예상하지 못한 경제적 부담을 초래할 수 있다.

집행법원은 민사집행법 제105조에 따라 매각물건명세서를 작성하며, 매각준비단계에서 말소기준권리에 대항할 수 없는 권리가 존재하는 경우 그 최선순위 설정일자를 매각물건명세서에 기재하여 공시한다. 그러나 매각물건명세서는 집행법원의 인식을 기재한 사실행위에 불과하며 재판서로의 효력을 가지지 아니한다. 따라서 그 기재 내용이 실체법상의 권리관계를 확정하거나 공신력을 가지는 것은 아니며, 설령 집행법원이 말소기준권리(최선순위 설정일자)에 관하여 오판을 하였다고 하더라도 매수인의 인수 여부는 법정매각조건에 따라 실체법적으로 판단된다.[50)]

한편, 주택임차권은 말소기준권리를 기준으로 대항력을 언제 취득하였는지에 따라 선순위임차인과 후순위임차인으로 구분된다. 이 중 후순위임차인은 말소기준권리 이후에 대항력을 취득한 임차인으로서, 경매절차에서는 소멸주의가 적용되므로 매수인에게 임대차관계를 주장할 수 없다.[51)] 후순위임차인은 주택임대차보호법 제3조의2에 따른 우선변제권을 갖춘 경우 배당요구를 통하여 배당에 참여할 수 있으나, 배당받지 못한 보증금 잔액에 대하여는 매수인에게 책임을 물을 수 없고 종전 임대인을 상대로 반환

49) 강정규, 유연철. (2009). 부동산경매에서 권리분석에 관한 연구. 『경제경영연구』, 4(2), p. 68.

50) 이연호. (2025). 주택임대차보호법상 우선변제권을 가진 선순위임차권의 말소기준권리 인정 필요성. 『민사집행법연구』, 21, pp. 434-435.

51) 이는 경매절차의 기본원리인 소멸주의에 따른 결과이다. 소멸주의란 말소기준권리보다 후순위인 권리를 경매절차를 통하여 소멸시킴으로써 매수인이 부담 없는 부동산을 취득하도록 하는 원칙을 의미하고, 반대로 매수인에게 부담을 인수시키는 것을 인수주의라 한다(김재훈. (2005). 부동산경매에서 권리분석과 주택임차인의 지위. 『법학연구』, 13, p. 186).

을 청구할 수 있을 뿐이다. 따라서 후순위임차인은 권리관계가 비교적 명확하고, 매수인이 보증금 인수 등 추가적인 부담을 질 가능성이 낮다는 점에서 경매실무상 상대적으로 위험성이 낮은 권리관계로 평가된다. 결국 주거용 부동산경매에서 권리분석의 핵심은 후순위임차인이 아니라 선순위임차인의 존재 여부와 그 권리관계를 정확히 파악하는 데 있다. 왜냐하면 선순위임차인의 존재와 권리범위는 매수인의 보증금 인수 여부와 인수범위를 결정하여 낙찰가 산정과 입찰 여부에 직접적인 영향을 미치기 때문이다.

그러나 현행 경매절차에서는 선순위임차인의 임대차관계와 보증금 범위에 관한 정보가 충분히 공시되지 않는 경우가 많아, 매수인이 이러한 권리관계를 정확하게 파악하는 데 상당한 어려움이 있다. 이러한 정보공시의 한계는 결국 매수인의 권리분석 부담과 예측 가능성 저하로 이어지며, 이는 경매절차에서 매수인 위험이 발생하는 중요한 원인으로 작용한다.

가. 선순위임차인의 법적 지위와 유형

1) 선순위임차인의 법적 지위

말소기준권리보다 먼저 대항요건을 갖춘 임차인은 경매절차에서 선순위임차인에 해당한다. 이러한 선순위임차인은 경매로 소유권이 이전되더라도 매수인에게 임대차관계를 대항할 수 있는 지위를 가진다.[52] 한편 선순위임차인이 배당요구를 하여 보증금 전액을 배당받는 경우에는 임차보증금채권이 소멸하므로, 매수인이 인수할 임대차보증금 반환채무는 존재하지 않게 된다. 이 경우 임차인은 보증금 회수와 동시에 임대차관계를 종료하게 된다. 또한 선순위임차인 중에서도 대항력과 우선변제권의 결합 형태에 따라 그 법적 지위를 구분하는 견해가 있다. 이에 따르면 임차인이 대항력과 우선변제권을 갖춘 시점보다 선순위의 권리가 존재하지 않아 사실상 최우선순위의 지위를 가지는 경우를 절대적 대항력이라 하며, 선순위임차인으로서 대항력은 갖추었지만 우선변제권의 순위가 후순위인 경우를 제한적 대항력으로 구분하기도 한다.[53] 그러나 경매절차에서 매수인의 관점에서 보다 중요한 것은 이러한 이론적 구분 자체보다는 임차인이 배당절차를 통하여 보증금을 얼마나 회수하는지, 그리고 배당 후에도 매수인이 인수하여야 할 임차보증금 반환채무가 존재하는지 여부라고 할 수 있다.

특히 실무상 선순위임차인이 배당을 받기 위해서는 매수인의 명도확인서가 요구되

52) 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것은 어디까지나 임차인이 대항력을 갖추고 있는 것을 요건으로 하므로 대항력을 갖추지 못한 임차인의 경우 임차주택이 다른 사람에게 이전되더라도 임대인이 임차보증금의 반환의무를 부담하는 것이 원칙이다. 따라서 양수인, 즉 매수인에게 임대차관계의 승계를 주장하고자 한다면 매수인이 소유권을 취득할 때까지 대항력을 유지하여야 한다(대법원 2023.6.29. 선고 2020다276914 판결).

53) 오시영, 전게논문, pp. 260-262.

므로, 임차인은 보증금 수령과 목적물 인도를 사실상 동시이행관계에서 이행하게 된다(주택임대차보호법 제3조의2 제3항). 이에 따라 매수인의 명도 부담은 상당 부분 경감된다.

반면, 선순위임차인이 배당요구를 하지 않는 경우에는 배당절차에 참여할 수 없으나 대항력은 그대로 유지된다. 이 경우 매수인은 임차보증금 규모와 임대차의 존속기간에 따라 예상하지 못한 경제적 부담을 부담할 수 있으며, 이러한 불확실성은 경매절차에서 매수인 위험의 핵심적인 발생 원인으로 작용한다. 이에 따라 매수인은 종전 임대인의 지위를 승계하게 되며, 임차보증금 반환채무 및 잔존 임대차기간을 인수하게 된다. 즉, 임대차관계는 경매로 소멸하지 않고 매수인에게 그대로 승계된다. 이와 같이 선순위임차인은 배당요구 여부에 따라, ① 보증금을 배당으로 회수하고 임대차관계를 종료시키는 방식과 ② 배당요구를 하지 않고 임대차관계를 존속시키는 방식을 선택할 수 있다. 따라서 선순위임차인의 배당요구 여부는 단순한 절차상의 선택이 아니라 매수인의 보증금 인수범위와 권리관계를 결정하는 핵심 요소이며, 경매절차에서 매수인의 인수위험을 판단하는 중요한 기준으로 작용한다.

2) 선순위임차인의 유형

가) 선순위임차인이 배당요구를 한 유형

선순위임차인이 배당요구를 한 경우에는 경매절차를 통하여 임차보증금이 회수될 수 있으므로, 매수인의 인수범위는 실제 배당 결과에 따라 결정된다. 실무상 이 유형은 보증금이 전액 배당되는 경우와 일부만 배당되는 경우로 구분할 수 있다.

(1) 전액 배당으로 보증금 반환채권이 만족되는 경우

선순위임차인이 배당요구를 하여 임차보증금 전액을 배당받는 경우에는 보증금 반환채권이 소멸하므로, 매수인이 인수할 임차보증금 반환채무는 존재하지 않는다. 이 경우 임차인은 배당금 수령을 전제로 목적물을 인도하게 되므로 보증금 반환과 명도가 사실상 동시이행관계에서 이루어진다. 따라서 매수인은 추가적인 보증금 반환책임을 부담하지 않으며, 명도 역시 비교적 원활하게 진행될 가능성이 높다. 이러한 유형은 선순위임차인이 존재하더라도 임대차관계와 보증금 반환관계가 경매절차 내에서 모두 정리되므로, 매수인의 인수위험이 발생하지 않는 가장 안정적인 유형으로 평가할 수 있다.

(2) 일부 배당으로 보증금 잔액을 매수인이 인수하는 경우

선순위임차인이 먼저 대항력을 취득한 후 담보권이 설정되고, 임차인이 그 이후에 확정일자를 취득한 경우에는 우선변제권의 순위가 담보권자보다 후순위로 배치된다. 이 경우 임차인은 매수인에게 임대차를 대항할 수 있으나, 배당절차에서는 우선순위를 확보하지 못하여 보증금 전액을 배당받지 못하는 구조가 형성된다. 또한 이러한 일부 배당 구조는 단순히 권리순위의 문제에 그치지 않고, 매각가격의 하락에 의해서도 발생할 수 있다. 즉 아파트나 연립·다세대주택 등 주거용 부동산의 매각가격이 하락하여 임차보증금을 충족시키지 못하는 경우에는 선순위임차인이 우선변제권을 갖추고 있더라도 보증금 전액을 회수하지 못하는 상황이 발생한다.

따라서 선순위임차인이 배당요구를 하였더라도, 선순위 담보권의 존재 또는 매각가격 하락 등으로 인하여 보증금 일부만 배당되고 잔액이 남게 된다. 이 경우 배당으로 변제된 부분의 보증금 반환채권은 소멸하고, 배당받지 못한 잔액에 대해서는 대항력이 유지되므로 매수인은 그 범위에서 보증금 반환채무를 인수하게 된다.

이와 관련하여 판례는 선순위임차인이 배당요구를 한 경우 임대차는 원칙적으로 종료되나, 보증금 잔액을 반환받을 때까지는 그 범위 내에서 임대차관계가 존속하는 것으로 본다고 판시하고 있다.[54] 이는 임차인의 미회수 보증금을 보호하기 위한 취지로 이해된다. 결국 매수인은 임대차가 종료된 이후에도 미배당 보증금의 범위에서는 종전 임대인의 지위를 승계하게 되며, 그 범위에서 보증금 반환채무를 부담하게 된다.

이와 같이 본 유형은 대항력과 우선변제권 취득 시기의 불일치 또는 매각가격 하락에 의하여 발생하는 전형적인 구조로서, 매수인에게 부분적인 보증금 반환채무 부담이 발생한다는 점에서 전액 배당으로 보증금 반환채권이 만족되는 경우와 명확히 구별된다. 특히 확정일자 취득 시점, 선순위 담보권의 존재 여부 및 매각가격 수준은 매수인의 인수범위와 권리분석 결과를 결정하는 핵심 요소로 작용한다.

(3) 배당요구를 하였으나 최우선변제채권으로 인하여 배당을 받지 못한 경우

선순위임차인이 대항력과 우선변제권을 모두 갖추고 적법하게 배당요구를 하였음에도 불구하고 실제 배당을 전혀 받지 못하는 예외적인 경우가 존재할 수 있다. 이는 임차인의 권리보다 우선하는 최우선변제채권이 존재하고, 매각대금이 이를 모두 충족시키지 못하는 경우에 발생한다.

주거용 부동산이라고 하여 이러한 사정이 항상 배제되는 것은 아니다. 예컨대 해당

54) 대법원 1998.7.10. 선고 98다15545 판결.

주택의 소유자가 법인인 경우에 그 법인의 근로자들의 임금채권이나 퇴직금채권이 문제될 수 있으며, 개인 명의의 주택이라 하더라도 소유자가 개인사업자인 경우에는 사업과 관련된 근로자들의 임금채권 중 최종 3개월분의 임금과 최종 3년간의 퇴직금 채권이 최우선변제채권으로 배당절차에 참여할 수 있다.[55)]

실제로 주택 소유자가 요양원 등 인력을 다수 고용하는 사업을 운영하는 경우, 해당 사업장의 근로자들에 대한 다수의 임금채권이 경매절차에서 우선 배당되어, 선순위임차인이 배당요구를 하였음에도 불구하고 보증금을 전혀 배당받지 못하는 사례가 발생하기도 한다. 이 경우 선순위임차인은 배당절차에 참여하였음에도 보증금 반환채권이 배당으로 만족되지 않으므로 그 채권은 소멸하지 않고, 대항력에 기하여 매수인에게 임대차관계를 주장할 수 있다. 결국 매수인은 선순위임차인의 보증금 전액에 대한 반환채무를 인수하게 된다. 즉 선순위임차인의 배당요구가 있었다는 사정만으로 매수인의 인수위험이 제거되는 것은 아니며, 실제 배당 결과까지 확인되어야 비로소 인수범위를 확정할 수 있다.

이 유형은 실무상 빈번하게 나타나는 구조는 아니지만, 선순위임차인이 배당요구와 우선변제권을 모두 갖추고 있음에도 불구하고 매수인이 보증금 전액을 인수하게 될 수 있다는 점에서 중요한 의미를 가진다. 특히 매수인의 입장에서는 배당요구의 존재만으로 위험이 제거된다고 단정할 수 없으며, 소유자의 인적 성격, 즉 법인인지 또는 개인사업자인지 여부와 함께 최우선변제채권의 존재 가능성까지 종합적으로 검토할 필요가 있다. 따라서 이 유형은 선순위임차인의 배당요구 여부만으로는 매수인의 인수위험을 판단할 수 없음을 보여준다. 즉 배당요구와 우선변제권이 존재하더라도 최우선변제채권이 개입하는 경우에는 선순위임차인의 보증금 전액이 매수인에게 인수될 수 있다는 점에서 대표적인 예외 유형이라고 할 수 있다.

따라서 선순위임차인의 배당요구 여부만으로는 매수인의 인수범위를 확정할 수 없으며, 실제 배당표와 최우선변제채권의 존재 여부까지 종합적으로 검토하여야 한다.

나) 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 유형

선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우에는, 배당요구를 한 경우와 달리 보증금 반환채권이 배당절차에서 전혀 변제되지 않은 채 존속하게 된다. 이 경우 임차인의 대항력은 유지되므로 매수인은 종전 임대인의 지위를 승계하여 임대차관계를 인수하게 된다.

---

55) 근로기준법 제38조 제2항 및 근로자퇴직급여보장법 제12조에 따라 최종 3개월분의 임금, 재해보상금 및 최종 3년간의 퇴직급여 등은 질권·저당권 및 다른 채권에 우선하여 변제를 받게 된다(김상찬, 박경식. (2007) “경매절차상 배당순위와 방법. 『법학연구』, 27, pp. 169-171).

이러한 유형은 다음과 같이 구분할 수 있다.

(1) 단독 임차인이 존재하는 경우

단독 선순위임차인이 존재하나 배당요구를 하지 않은 경우, 보증금 반환채권은 배당절차에서 전혀 변제되지 않은 채 그대로 존속하게 되며, 매수인은 종전 임대인의 지위를 승계하여 보증금 반환채무와 잔존 임대차관계를 인수하게 된다. 이 경우 법적 구조 자체는 비교적 명확하다. 즉 매수인이 임대인의 지위를 승계하고 임차보증금 반환채무 전액을 부담한다는 점에서 특별한 법률적 불확실성이 존재하지 않는다.

그러나 실무상으로는 선순위임차인이 권리신고나 배당요구를 하지 않은 경우, 매수인이 인수하여야 할 보증금의 범위와 임대차 조건을 사전에 정확히 파악하기 어렵다는 문제가 발생한다. 즉 선순위임차인의 존재 자체는 확인되더라도 보증금의 규모나 계약내용이 명확하게 공시되지 않은 경우에는 매수인이 인수하여야 할 권리관계의 범위를 사전에 확정하기 곤란하다. 이러한 문제는 법리적 불명확성에서 비롯되는 것이 아니라 정보공시의 한계로 인하여 발생하는 것으로 볼 수 있다.

그 결과 매수인은 잠재적인 인수위험을 보수적으로 반영하여 입찰가를 낮추거나 입찰 자체를 포기하는 경향을 보이게 된다. 따라서 이 유형은 법리적 불명확성의 문제가 아니라, 정보공시의 한계로 인하여 매수인의 권리분석이 어려워지고 그에 따른 위험이 확대되는 전형적인 구조라고 평가할 수 있다.

따라서 이 유형은 권리관계 자체의 불명확성보다는 정보공시 한계로 인한 예측가능성 저하가 문제의 본질이며, 이는 제3절에서 검토하는 권리신고제도 개선, 현황조사 실질화 및 매각물건명세서 공시 강화의 필요성을 뒷받침한다.

(2) 복수의 임차인이 존재하는 경우 (다가구주택)

다가구주택은 하나의 건물에 복수의 세대가 거주하는 구조를 가지므로, 경매절차에서 선순위임차인 문제가 복합적으로 나타나는 대표적인 유형이다. 다가구주택은 건축법 시행령 별표1에 따른 다가구주택으로서 건축법상 하나의 주택에 해당하지만 실질적으로는 여러 세대가 독립적으로 거주하는 형태를 띠고 있으며, 집합건물인 다세대주택과 달리 원칙적으로 1동의 단독주택으로 취급된다. 즉 외형상으로는 여러 가구가 거주하고 있더라도 법적으로는 구분소유로 이루어진 여러 개의 전유부분이 아니라 하나의 주택으로 평가된다. 이로 인하여 실제로는 다수의 임차인이 각 부분을 나누어 점유·사용하고 있음에도 불구하고 경매절차에서는 그 전체가 일괄하여 하나의 매각대상으로 처리된다.

이러한 다가구주택의 특성은 경매절차에서 임차인 권리분석을 어렵게 만드는 중요한 원인이 된다. 하나의 주택 안에 다수의 임차인이 존재할 수 있고, 각 임차인마다 점유 여부, 전입일자, 확정일자 유무, 보증금의 액수, 임대차기간, 배당요구 여부가 상이하기 때문이다. 특히 말소기준권리 이전에 대항요건을 갖춘 임차인이 복수로 존재하는 경우, 이들은 모두 선순위임차인에 해당할 수 있으며, 그 중 일부 또는 전부가 배당요구를 하지 않을 경우 매수인은 복수의 임대차관계와 복수의 보증금 반환채무를 함께 인수할 위험에 직면하게 된다.

이러한 위험은 단독 임차인이 존재하는 일반 주택에 비하여 현저히 증가한다. 단독임차인의 경우에는 하나의 보증금과 점유관계를 중심으로 권리분석이 가능하나, 다가구주택에서는 층별·호실별로 임차인이 분산되어 있고 각 임대차 조건도 상이하다. 따라서 권리신고나 배당요구가 충분히 이루어지지 않은 경우에는 매각물건명세서나 현황조사보고서만으로 전체 보증금 규모 및 실제 인수범위를 정확히 파악하기 어렵다. 결국 매수인은 낙찰 이후 예상하지 못한 추가 인수금액이 발생할 수 있다는 불확실성에 직면하게 되며, 이는 입찰 기피, 응찰자 수 감소, 나아가 낙찰가율 하락으로 이어질 가능성이 크다.

다가구주택의 이러한 위험성은 그 물건수가 결코 적지 않다는 점에서도 실무상 중요한 의미를 가진다. 〈표 3〉에 따르면, 2024년 1월부터 12월까지의 용도별 매각통계상 다가구주택의 경매건수는 2,754건, 매각건수는 675건으로 나타난다. 이는 전체 경매건수 224,258건 대비 약 1.23%, 전체 매각건수 53,292건 대비 약 1.27%에 해당한다. 비율만 보면 전체 시장에서 절대적 비중이 높다고 보기는 어렵지만, 단독주택·다가구주택군 내부에서는 상당한 비중을 차지한다. 즉 같은 기간 단독주택·다가구주택 소계 11,471건 중 다가구주택은 약 24%, 매각건수 2,734건 중에서는 약 24.7%를 차지하고 있다. 이는 사건 수 자체보다도 실제 임차인 수와 권리관계의 복잡성이 훨씬 크게 나타날 수 있음을 의미한다.

특히 다가구주택은 법적으로는 하나의 주택이지만, 실질적으로는 다수 세대가 독립적으로 거주하는 구조이므로 하나의 사건 안에 다수의 임차인 문제가 중첩될 가능성이 높다. 예컨대 각 층 또는 반지하, 옥탑 등 개별 공간마다 별도의 임대차계약이 체결된 경우, 각 임차인의 대항력 취득 시기와 보증금 액수가 상이하여 매수인이 인수하여야 할 범위를 사전에 일괄적으로 확정하기 어렵다. 더 나아가 일부 임차인은 배당요구를 하고 일부는 하지 않는 혼재형 구조도 가능하므로, 매수인의 부담은 단순한 보증금 인수 여부를 넘어 “어느 임차인의 보증금을 어느 범위까지 인수할 것인지”라는 보다 정밀한 문제로 확대된다.

결국 다가구주택에서 복수의 선순위임차인이 존재하면서 이들이 배당요구를 하지

않은 경우는, 선순위임차인 미배당요구 유형 중에서도 권리분석의 불확실성과 매수인 위험이 가장 집약적으로 나타나는 사례라고 할 수 있다. 법적으로는 하나의 주택이지만 실질적으로는 다수 세대가 혼재하는 구조라는 점, 그리고 경매절차상 그 권리관계가 개별적으로 충분히 공시되지 않는다는 점으로 인해 매수인은 낙찰 이전에 정확한 인수범위를 확정하기 어렵다. 따라서 다가구주택은 임차인별 보증금과 점유현황, 배당요구 여부 등에 관한 정보가 충분히 공시되지 않는다는 점에서 권리분석의 불확실성이 가장 크게 나타나는 유형이며, 이러한 분석결과는 임차인 정보공시 강화와 권리신고제도 개선의 필요성을 뒷받침한다.

(3) 구조적 의미

선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 유형의 공통적 특징은 다음과 같다. 첫째, 임차인의 보증금 반환채권은 배당절차에서 소멸하지 않고 그대로 존속한다. 둘째, 매수인은 보증금 반환채무와 임대차관계를 함께 인수하게 된다. 셋째, 배당요구가 이루어지지 않으므로 경매절차 내에서 인수범위가 충분히 드러나지 않아 사전적 예측가능성이 현저히 저하된다. 특히 다가구주택과 같이 하나의 건물에 복수의 임차인이 존재하는 경우에는, 법적으로는 하나의 주택임에도 불구하고 실질적으로는 다수 세대의 임대차관계가 병존하게 되므로 이러한 불확실성이 더욱 확대된다.

따라서 이 유형은 정보공시의 한계로 인하여 권리분석의 불확실성이 가장 두드러지게 나타나는 구조로 평가할 수 있으며, 매수인의 권리분석 부담을 가중시키고 합리적 의사결정을 저해하는 요인으로 작용한다. 이에 따라 매수인 보호를 위한 정보공시제도의 강화와 절차적 보완 필요성이 특히 강하게 제기되며, 이는 제3절에서 검토하는 권리신고제도 개선, 현황조사의 실질화 및 매각물건명세서 공시 강화의 근거가 된다.

나. 외형상 선순위임차인의 법적 쟁점과 유형

1) 의의

외형상 선순위임차인이란 말소기준권리 이전에 주민등록이 이루어져 형식적으로는 주택임대차보호법 제3조 제1항에 따른 대항요건을 갖춘 것으로 보이나, 실제 점유 여부 또는 임대차관계의 존재가 명확하지 않은 경우를 말한다. 경매절차에서 매수인이 객관적으로 확인할 수 있는 정보는 대부분 주민등록에 한정되는 경우가 많으며, 실제 점유 여부나 임대차의 실질적 존재 여부는 명확히 확인하기 어려운 경우가 빈번하다. 특히

해당 전입자가 권리신고 또는 배당요구를 하지 않는 경우에는, 그가 진정한 임차인인지 여부뿐만 아니라 보증금의 존재 및 그 범위까지도 확인하기 곤란하게 된다. 이로 인해 외형상으로는 선순위임차인이 존재하는 것처럼 보이지만 실제 인수범위는 명확히 확인되지 않은 상태가 형성될 수 있다.

2) 가장임차인의 법적 성격과 판단기준

외형상 선순위임차인의 대표적인 유형은 가장임차인을 들 수 있다. 가장임차인이란 형식적으로는 임대차계약서 작성, 전입신고 또는 확정일자 부여 등의 요건을 갖추고 있어 외관상 임차인으로 보이지만, 실제로는 임대차관계의 실질이 존재하지 않거나 주택임대차보호법상 보호를 받을 수 있는 진정한 임차인으로 보기 어려운 자를 의미한다.

주택임대차보호법상 대항력이 인정되기 위해서는 단순한 전입신고만으로는 부족하고 주택의 인도와 주민등록이라는 대항요건을 갖추어야 한다. 따라서 실제 임대차관계가 존재하지 않거나 주택에 대한 현실적인 점유가 인정되지 않는 경우에는 대항력이 부정될 수 있다.

결국 가장임차인의 판단기준 및 특징은 다음과 같이 정리할 수 있다. 첫째, 형식적으로 전입신고 등 외형상 대항요건을 갖춘 것처럼 보일 것. 둘째, 실제 임대차보증금의 지급이나 임대차계약의 실질이 불명확하거나 존재하지 않을 것. 셋째, 주택의 현실적인 점유가 인정되지 않거나 점유가 형식에 그칠 것. 이러한 경우 해당 점유자는 주택임대차보호법상 보호되는 임차인으로 인정되지 않으므로 매수인에게 임대차를 대항할 수 없다. 따라서 가장임차인은 외형상으로는 선순위임차인으로 보일 수 있으나, 실질적으로는 매수인에게 임차보증금 인수 등 권리적 부담을 발생시키지 않는다는 점에서 진정한 선순위임차인과 구별된다.

그러나 매수인은 경매기록만으로 가장임차인 여부를 확인하기 어렵다. 주민등록상 전입 여부는 확인할 수 있으나 실제 점유 여부나 임대차관계의 실질, 보증금 지급 여부 등은 경매기록만으로 파악하기 곤란하다. 따라서 외형상 선순위임차인이 존재하는 경우 매수인은 진정한 선순위임차인일 가능성을 고려하여 보수적으로 권리분석을 할 수밖에 없으며, 이는 권리분석의 불확실성을 높이는 요인으로 작용한다.

3) 외형상 선순위임차인의 주요 유형

외형상 선순위임차인은 실무상 다음과 같이 유형화할 수 있다.

가) 전입신고만 존재하고 점유 또는 권리행사가 없는 경우

말소기준권리 이전에 전입신고는 존재하나, 권리신고나 배당요구가 이루어지지 않고 점유 여부도 명확하지 않은 유형이다. 이 경우 매수인은 해당 전입자의 실질적인 권리관계를 객관적으로 확인하기 어려운 상태에 놓이게 된다.

구체적으로는 다음과 같은 사항이 확인 곤란하다. 첫째, 해당 전입자가 실제 임차인인지 여부. 둘째, 임대차보증금의 존재 여부. 셋째, 보증금 액수 및 반환채권의 범위. 넷째, 주택에 대한 점유의 실제 존속 여부이다. 특히 점유가 인정되지 않는 경우에는 대항력이 부정될 수 있으나, 이러한 점유의 실질은 입찰 단계에서 외형적으로 확인하기 어렵다. 이로 인해 해당 전입자가 가장임차인인지 여부조차 명확히 판단하기 곤란한 상태가 발생한다.

결국 이 유형은 형식적으로는 선순위임차인이 존재하는 것처럼 보이지만, 실제 임대차관계의 존재 여부와 보증금 반환채권의 범위가 명확하게 확인되지 않는다는 특징을 가진다. 따라서 매수인은 해당 전입자가 진정한 선순위임차인지, 가장임차인인지 여부를 정확히 판단하기 어려우며, 인수하여야 할 권리관계의 범위를 사전에 확정하기 곤란하다. 이러한 사정은 매수인의 권리분석 부담을 가중시키고, 보수적인 매수가격 형성 또는 입찰 기피로 이어질 가능성이 높다.

나) 무상거주확약서가 존재하는 경우

해당 점유자가 금융기관 등에 무상거주확약서를 제출한 경우에는 일반적으로 임대차관계의 존재가 부정되거나 적어도 임차인으로서의 권리주장이 제한되는 것으로 평가된다. 무상거주확약서는 점유자가 임차인이 아님을 전제로 하거나 담보권 실행 시 권리를 주장하지 않겠다는 의사를 표시한 것으로 해석된다. 이에 따라 해당 점유자는 매수인에 대하여 대항력을 주장할 수 없는 것이 원칙이다.

판례 역시 무상거주확약서를 작성한 점유자는 매수인에 대하여 대항력 있는 임차인으로서의 권리를 주장할 수 없다고 판시하고 있으며,[56] 이는 경매절차에서 매수인의 신뢰를 보호하기 위한 취지로 이해된다. 다만, 경매절차에서 매수인은 이러한 무상거주확약서의 존재 여부를 사전에 확인하기 어려운 경우가 많다. 특히 해당 자료가 금융기관 내부 문서로 존재하는 경우 외부에서는 이를 확인할 수 없기 때문에 외형상으로는 선순위임차인이 존재하는 것처럼 보이면서도 실제 권리관계는 상이한 상태가 발생할 수 있다. 결국 이 유형은 실질적으로는 매수인에게 임차보증금 인수 등의 권리적 부담이

56) 대법원 2016.12.1. 선고 2016다228215 판결.

발생하지 않는 경우에 해당함에도 불구하고, 정보공시의 한계로 인하여 매수인이 이를 사전에 확인하기 어렵다는 특징을 가진다. 따라서 매수인의 권리분석을 어렵게 하고 보수적인 매수가격 형성 또는 입찰 기피를 초래할 수 있는 유형으로 평가할 수 있다. 이는 외형상 선순위임차인과 관련된 정보공시의 한계가 실제 경매시장 참여와 가격형성에 영향을 미칠 수 있음을 보여주는 사례라고 할 수 있다.

4) 권리관계의 불확실성과 매수인 위험

외형상 선순위임차인이 존재하는 경우에는 해당 점유자의 실제 권리관계를 매수인이 사전에 정확히 확인하기 어렵다. 특히 점유자와 소유자는 임대차관계의 실질, 보증금의 존재 여부 및 점유의 경위 등을 인지하고 있는 반면, 매수인은 주민등록이나 현황조사보고서 등 제한된 자료에 의존할 수밖에 없다. 그 결과 외형상으로는 선순위임차인이 존재하는 것처럼 보이지만 실제 권리관계는 불명확한 상태가 형성된다.

이러한 권리관계의 불확실성은 경매시장 전반에 여러 영향을 미친다. 첫째, 권리관계에 대한 불확실성으로 인해 입찰 참여가 기피된다. 둘째, 입찰 참여자의 감소로 입찰경쟁률 하락으로 이어진다. 셋째, 경쟁 약화로 인해 낙찰가율이 하락하게 된다. 넷째, 그 결과 매각대금이 감소하고 배당재원이 축소되어 채권자와 이해관계인의 만족도 저하를 초래할 수 있다.

특히 가장임차인의 경우 법적으로는 보호되지 않아 매수인에게 실질적인 권리부담을 발생시키지 않음에도 불구하고, 매수인은 입찰 단계에서 이를 진정한 임차인과 구별하기 어려워 동일한 위험요인으로 인식된다는 점에서 문제의 심각성이 크다. 즉 외형상 선순위임차인의 존재만으로도 매수인은 실제 권리관계와 무관하게 잠재적 위험을 고려할 수밖에 없으며, 이는 경매절차의 효율성과 예측가능성을 저해하는 요인으로 작용한다.

따라서 외형상 선순위임차인 문제는 권리관계 자체의 불명확성보다는 정보공시의 한계에서 비롯되는 문제로 이해할 수 있으며, 이는 제3절에서 검토하는 권리신고제도 개선과 현황조사의 실질화, 임대차 정보공시 강화의 필요성을 뒷받침한다.

5) 소결

외형상 선순위임차인은 법리적으로는 진정한 선순위임차인과 구별되지만, 경매절차의 입찰 단계에서는 동일한 위험요인으로 인식될 수 있다. 특히 전입신고는 존재하나 권리신고나 배당요구가 이루어지지 않은 경우에는 해당 점유자의 실제 권리관계와 매수

인의 인수범위를 사전에 정확히 확인하기 어렵다. 또한 가장임차인이나 무상거주확약서 제출자와 같이 실질적으로는 매수인에게 권리적 부담을 발생시키지 않는 경우에도 매수인은 이를 명확히 구별하기 어려운 경우가 많다.

이처럼 외형상 선순위임차인은 실질적인 권리관계와 관계없이 매수인의 권리분석을 어렵게 하며, 경매절차의 예측가능성을 저하시키는 요인으로 작용한다. 따라서 외형상 선순위임차인 문제의 본질은 권리관계 자체의 불명확성보다는 정보공시와 점유 확인절차의 한계에 있으며, 이러한 분석결과는 제3절에서 검토하는 권리신고제도 개선, 현황조사의 실질화 및 임대차 정보공시 강화의 필요성을 뒷받침한다.

다. 매수인의 위험과 권리관계의 불확실성

매수인의 관점에서 볼 때, 권리신고나 배당요구를 하지 않은 후순위임차인의 존재는 일반적으로 권리분석상 중대한 장애요소로 인식되지 않는다. 후순위임차인은 경매절차에서 소멸하는 권리에 해당하므로 매수인이 임차보증금을 인수할 위험이 발생하지 않기 때문이다. 또한 배당요구 또는 권리신고를 한 선순위임차인의 경우에도 매각물건명세서 및 배당요구 현황 등을 통하여 배당가능성과 인수범위를 일정 부분 예측할 수 있어, 매수인은 이를 반영하여 합리적인 입찰가를 산정할 수 있다.

반면, 권리신고나 배당요구를 하지 않은 진정한 선순위임차인이 존재하거나, 전입신고만 존재하여 외형상 선순위임차인으로 보이나 실제 권리관계가 명확히 확인되지 않는 경우에는 문제가 달라진다. 이러한 유형에서는 매수인이 인수하여야 할 보증금의 존재 및 범위를 객관적으로 확정하기 어렵다. 그 결과 매수인은 잠재적 인수위험을 정량적으로 평가하기 어려워지고, 위험회피적 판단에 따라 입찰 참여를 포기하거나 보수적인 가격으로 응찰하게 된다. 이는 입찰경쟁의 약화와 낙찰가율 하락을 초래하는 주요 요인으로 작용할 수 있다.

특히 선순위임차인의 보증금 규모와 권리관계가 불명확한 경우에는 해당 부동산에 내재된 실질적 부담을 정확히 파악하기 어렵게 된다. 이로 인하여 매수인의 기대수익과 위험 구조에 대한 판단이 왜곡될 수 있으며, 경우에 따라서는 금융기관의 담보가치 평가에도 영향을 미쳐 대출이 제한되거나 보수적으로 운용되는 결과로 이어질 수 있다.

결국 권리신고 또는 배당요구를 하지 않은 선순위임차인의 존재는 단순한 매수인의 개별적 위험 문제에 그치지 않고, 입찰수요 감소, 낙찰가율 하락 및 배당재원의 축소 등을 통하여 경매절차 전반의 가격형성과 채권자 보호 구조에 영향을 미치는 구조적 문제로 작용한다. 따라서 이러한 문제는 개별 사건에서의 권리분석 문제를 넘어, 현행 정보공시체계의 한계와 매수인의 예측가능성 부족을 보여주는 제도적 과제로 이해할 필

요가 있다.

이는 제3절에서 검토하는 권리신고제도의 개선, 현황조사의 실질화 및 매각물건명세서의 정보공시 강화가 필요한 근거가 된다.

2. 선순위임차인과 인수주의 구조

가. 경매절차에서 인수주의의 법적 구조

선순위임차인이 경매절차에서 배당요구를 하지 않는 경우에는 임차인의 권리관계와 매수인의 인수범위에 관한 법적 문제가 발생하게 된다. 선순위임차인은 경매로 소유권이 이전되더라도 매수인에게 임대차관계를 대항할 수 있는 지위를 가지므로(주택임대차보호법 제3조 제4항 및 제5항) 그 권리는 경매절차에 의하여 소멸하지 않는다. 따라서 선순위임차인이 배당요구종기까지 배당요구를 하지 않는 경우에는 배당절차에 참여하지 않게 되며, 임차보증금 반환채권 역시 경매절차에서 변제되지 않은 채 존속하게 된다. 이 경우 매수인은 종전 임대인의 지위를 승계하게 되므로 임차보증금 반환채무를 부담하게 된다.

이와 같은 인수주의 구조는 경매절차에서 매수인이 부담할 법적·경제적 위험과 밀접한 관련이 있다. 특히 선순위임차인의 배당요구 여부, 보증금 규모 및 대항력 존속 여부 등에 따라 매수인의 인수범위가 달라질 수 있으므로, 매수인은 임차인의 권리관계를 정확히 파악할 필요가 있다. 그러나 주택의 인도와 주민등록은 등기와 달리 공시방법으로서 한계가 있어, 매수인이 대항력을 갖춘 임차인의 존재를 충분히 인식하지 못한 상태에서 경매에 참여하는 경우도 발생할 수 있다. 그 결과 매수인은 예상하지 못한 보증금 반환채무를 부담하거나, 직접 거주를 목적으로 낙찰을 받은 경우에도 그 목적을 즉시 달성하지 못하는 상황에 직면할 수 있다. 따라서 임차인 보호와 함께 경매절차의 안정성 및 거래안전을 확보하기 위한 제도적 고려도 필요하다.[57]

나. 선순위임차인의 보증금 인수에 관한 법적 문제

선순위임차인의 보증금 인수 문제는 경매절차상 인수주의가 구체적으로 작용하는 대표적인 영역에 해당한다. 선순위임차인이 대항력을 유지한 상태에서 배당요구를 하지

57) 이러한 문제와 관련하여 주택의 인도와 주민등록은 등기와는 달리 공시방법으로서 완벽한 것이 아니기 때문에, 당해 주택이 경매될 때 매수인이 대항력을 갖춘 임차인의 존재를 알지 못한 채 낙찰을 받을 가능성이 있다고 지적한다. 그 결과 낙찰자는 임차보증금 반환채무를 승계하는 등 예상하지 못한 손해를 입을 수 있으며, 경우에 따라서는 거주 목적으로 낙찰을 받고도 그 목적을 달성하지 못할 수 있다고 설명한다. 또한 임차인의 보호와 함께 경매절차의 안정성과 거래안전 역시 함께 고려해야 한다고 강조한다(민일영. (2004). 경매와 담보책임의 법리. 『법조』, 53(1), pp. 11-12).

않은 경우에는 임차보증금 반환채권이 존속하게 되며, 매수인은 종전 임대인의 지위를 승계하여 그 반환채무를 부담하게 된다. 한편 선순위임차인이 배당요구를 한 경우라도 매각대금이 임차보증금 전액에 미치지 못하는 경우에는 배당으로 변제되지 못한 잔액에 대하여 임차인의 대항력이 존속하는 범위 내에서 매수인이 그 반환채무를 인수하게 된다.

결국 선순위임차인의 보증금 인수 여부와 인수범위는 배당요구의 존재 여부, 매각대금의 규모와 배당결과, 마지막으로 임차인의 대항력 존속범위 등에 따라 달라지며, 이는 경매절차에서 매수인이 부담하게 될 경제적 부담의 범위를 결정짓는 중요한 요소가 된다. 그러나 현행 제도에서는 이러한 정보를 충분히 확인할 수 있는 공시수단이 미흡하여 매수인의 예측가능성이 저하되고 있으며, 이는 임차인 관련 정보공시 강화의 필요성을 뒷받침한다.

3. 매수인의 인수위험 발생구조

가. 인수범위의 불확실성

경매절차에서 선순위임차인의 존재 및 보증금 규모는 매수인의 의사결정과 매수가격 산정에 직접적인 영향을 미치는 핵심 정보에 해당한다. 특히 대항력과 우선변제권을 갖춘 선순위임차인의 보증금은 매수인이 부담하여야 할 보증금 반환채무로 이어질 수 있다는 점에서 그 법적·경제적 의미가 크다. 그러나 실제 경매에서는 배당요구 여부에 따라 매수인이 부담하게 되는 인수범위가 달라질 수 있어, 매수인이 사전에 명확하게 파악하기 어려운 구조적 한계가 존재한다.[58] 특히 보증금이 전액 배당되는 경우에는 매수인이 추가적인 부담을 지지 않지만, 일부만 배당되는 경우에는 잔액 인수 가능성이 발생하게 되므로 동일한 선순위임차인이 존재하는 경우에도 배당결과에 따라 매수인이 부담하게 되는 인수위험의 정도는 달라질 수 있다.

따라서 매수인이 배당 가능성과 인수범위를 사전에 예측할 수 있도록 임차인의 권리관계와 보증금 관련 정보가 보다 충실하게 공시될 필요가 있다.

58) 임차인의 대항력과 우선변제권은 주민등록 및 확정일자라는 행정정보를 통해 확인됨에도 불구하고, 이러한 정보는 등기부라는 법정 공시체계에 반영되지 않는다. 그 결과 매수인과 법원, 집행관 등 경매절차의 주요 행위자는 임차인의 권리관계를 사전에 정확하게 파악하는 데 한계가 있다는 점이 지적되고 있다(김명곤, 임미화. (2025). 부동산경매절차에서 임차인 권리보호의 법적 과제와 개선방안. 『부동산법학』, 29(4), p. 71).

나. 권리관계 확인의 곤란

현행 민사집행법상 임차인의 권리신고는 의무사항이 아니며, 배당요구 또한 배당을 받고자 하는 임차인의 선택에 맡겨져 있다(민사집행법 제88조 제1항). 또한 집행관의 현황조사가 형식적으로 운영되는 경우가 적지 않다. 더 나아가 개인정보 보호 및 사적 계약 내용의 비공개 원칙을 이유로 임대차관계의 실질적 내용, 즉 보증금의 정확한 액수, 임대차기간 및 점유관계의 구체적 범위 등이 일반 매수인에게 충분히 제공되지 못하는 한계를 가진다.

다만, 선순위임차인이 배당요구를 한 경우에는 보증금 규모, 전입일자, 확정일자 및 배당요구 여부 등이 매각물건명세서를 통해 일정 부분 공시되므로, 매수인은 배당 가능성과 인수범위를 개략적으로 파악할 수 있다. 따라서 배당요구가 이루어진 경우에는 임차인의 권리관계를 확인하고 인수범위를 예측하는 데 도움이 될 수 있다. 반면 배당요구가 이루어지지 않은 경우에는 매수인의 권리분석과 위험예측이 현저히 어려워지므로, 권리신고제도의 개선과 임대차 정보공시의 강화 필요성이 제기된다.

다. 인수위험이 경매시장에 미치는 영향

경매절차에서 선순위임차인이 권리신고나 배당요구를 하지 않는 경우, 매수인은 해당 부동산에 존재하는 실질적인 부담, 즉 보증금 인수 여부와 그 범위, 점유관계의 지속 가능성 등을 사전에 명확하게 파악하기 어려운 상황에 놓이게 된다. 이러한 불확실성은 매수가격 산정에 영향을 미치며, 경우에 따라서는 입찰 참여 자체를 위축시키는 요인으로 작용할 수 있다. 특히 선순위임차인의 보증금이 전액 배당되는 경우에는 매수인의 경제적 부담과 명도 관련 위험이 상대적으로 제한되어 입찰 참여가 비교적 활성화되는 반면, 일부만 배당받거나 잔액 인수 가능성이 존재하는 경우에는 추가적 보증금 부담과 명도협상 비용 발생 가능성에 대한 우려로 인해 매수인이 보다 신중한 입찰전략을 선택할 수 있다.

이와 같은 권리관계의 불확실성은 입찰경쟁률의 저하, 낙찰가율의 하락 및 유찰 가능성 증가에 영향을 미칠 수 있으며, 나아가 경매시장의 원활한 가격형성과 채권자의 권리실현에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

결국 선순위임차인과 관련된 권리분석의 불확실성은 단순한 매수인의 개별적 부담에 그치지 않고 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 영향을 미치는 구조적 문제로 이해할 수 있으며, 이는 임차인 관련 정보공시체계의 개선이 필요한 근거가 된다.

라. 소결

이상의 논의를 종합하면, 선순위임차인의 존재 자체보다도 배당요구 여부와 권리공시의 정도가 매수인의 인수범위와 위험 수준을 결정하는 핵심 요인임을 확인할 수 있다. 특히 권리신고나 배당요구가 이루어지지 않은 경우에는 임차인의 실제 권리관계와 보증금의 존재 및 범위를 사전에 정확히 파악하기 어려워 매수인의 예측가능성이 현저히 저하된다. 또한 이러한 권리분석의 불확실성은 단순히 개별 매수인의 부담에 그치지 않고 입찰경쟁률저하, 낙찰가율 하락 및 배당재원의 감소 등을 통하여 경매시장 전반의 가격형성과 경쟁구조에 영향을 미치는 구조적 문제로 나타난다.

따라서 선순위임차인과 관련된 매수인 위험의 핵심 원인은 권리관계 자체의 복잡성보다는 이를 충분히 확인할 수 없는 정보공시체계의 한계와 예측가능성 부족에 있다고 볼 수 있으며, 이는 다음 절에서 검토하는 권리신고제도 개선, 현황조사의 실질화 및 매각물건명세서 공시 강화의 필요성을 뒷받침한다.

제 3 절 임차인 정보공시제도의 한계

앞 절에서 살펴본 바와 같이, 선순위임차인 및 외형상 선순위임차인으로 인한 매수인 위험은 권리관계 자체의 복잡성뿐만 아니라, 임차인의 권리관계가 경매절차에서 충분히 공시되지 않는 데에서 비롯되는 측면이 크다. 특히 권리신고의 비의무성, 현황조사의 형식적 운영 및 매각물건명세서의 정보제공 한계는 매수인의 권리분석과 인수범위 예측을 어렵게 하는 주요 원인으로 작용한다. 따라서 이하에서는 임차인 정보공시제도의 구조와 한계를 검토하고, 그 개선 필요성을 살펴보고자 한다.

1. 권리신고제도의 구조와 한계

가. 권리신고제도의 기능과 법적 구조

민사집행법 제148조는 배당요구를 할 수 있는 채권자의 범위를 규정하고 있으며, 경매절차에서 권리신고 및 배당요구 제도는 이해관계인의 권리관계를 공시하고 배당절차에 참여할 수 있도록 하는 중요한 절차이다. 특히 임차인의 경우 배당요구를 통하여 자신의 보증금, 임대차기간, 전입일자, 확정일자 및 권리의 존부를 법원에 신고함으로써 매각절차에서 그 권리관계가 외부에 드러나게 된다. 이러한 권리신고는 단순한 배당참여 절차를 넘어 매수인이 해당 부동산의 권리관계와 부담 구조를 파악하는 데 필요한

정보를 제공하는 기능을 수행한다. 즉 임차인의 권리신고는 경매절차에서 임차권의 내용을 외부에 나타내는 중요한 공시수단으로 작용한다.

그러나 현행 제도는 이러한 권리신고를 임차인의 선택에 맡기고 있어 권리관계에 관한 정보가 충분히 드러나지 않을 가능성이 있으며, 그에 따라 매수인이 임차인의 권리관계를 정확하게 파악하는 데에도 한계가 존재한다. 특히 선순위임차인이 권리신고 또는 배당요구를 하지 않는 경우에는 임차권의 구체적인 내용과 매수인의 인수범위를 사전에 확인하기 어려운 문제가 발생할 수 있다.

이러한 권리신고제도의 한계는 경매절차의 안정성과도 밀접한 관련이 있다. 경매절차는 다수의 이해관계인의 권리를 조정하면서 부동산을 적정하게 매각하고 채권자의 권리실현을 도모하는 제도이다. 그러나 임대차와 관련된 법리는 판례를 중심으로 발전해 온 측면이 있어 이해관계인들이 임차인의 권리관계와 그에 따른 법적 효과를 스스로 조사하고 판단하여야 하는 어려움이 존재한다. 한편 권리신고가 이루어지지 않은 경우에는 임차인의 권리내용을 사전에 확인하기 더욱 어려워질 수 있다. 따라서 임대차 관련 법리와 정보공시체계를 보다 명확하게 정비할 필요가 있으며, 현행 제도 아래에서는 법원이 경매물건의 현황을 보다 충실히 조사하고 그 내용을 상세하게 공고함으로써 매수인의 권리분석과 인수범위 판단에 필요한 정보를 제공할 필요가 있다.[59)]

나. 권리신고 비의무성에 따른 정보공시의 한계

현행 민사집행법은 임차인에게 권리신고 또는 배당요구를 의무로 부과하고 있지 않으므로, 선순위임차인이 존재하더라도 배당요구를 하지 않는 경우 그 권리관계가 외부에 명확히 드러나지 않는 문제가 발생한다. 특히 선순위임차인이 배당요구를 하지 않는 경우에는 임차보증금 반환채권이 경매절차에서 변제되지 않고 존속하게 되어 매수인이 이를 부담하게 되는 구조가 형성됨에도 불구하고, 매수인은 그 인수범위를 사전에 정확하게 파악하기 어려운 경우가 발생할 수 있다.

이는 임차권이 등기와 같은 물적 공시방식이 아닌 전입신고 등 인적 공시에 의존하고 있다는 구조적 한계에서 비롯되는 것으로, 임차인의 권리내용이 외부에 충분히 공개되지 않는 상황에서는 경매절차의 예측가능성이 현저히 저하된다. 반면 선순위임차인이 배당요구를 한 경우에는 보증금 규모 및 전입일자, 확정일자 및 배당요구 여부 등이 매각물건명세서 등을 통하여 일정 부분 공개되므로, 매수인은 임차인의 권리관계와 인수범위를 보다 용이하게 파악할 수 있다. 따라서 권리신고의 비의무성은 제2절에서 살펴본 선순위임차인 인수범위의 불확실성과 직접 연결되는 문제로서, 권리신고제도의 개선

59) 유제민, 전게논문, p. 169.

과 권리내용 공시 확대 방안에 대한 검토가 필요하다.

2. 현황조사 제도의 형식화

가. 집행관 현황조사의 법적 구조

민사집행법 제85조에 따라 집행관은 부동산의 현상, 점유관계 및 차임 또는 보증금 등 임대차관계를 조사하여 현황조사보고서를 작성하여야 한다. 현황조사보고서는 매각물건명세서와 함께 경매절차에서 제공되는 대표적인 정보자료로서, 매수인이 권리분석을 수행하는 데 있어 중요한 기초자료로 활용된다.

특히 임차인의 존재 여부, 점유 형태, 전입 여부 및 실제 점유관계 등은 등기사항증명서만으로는 확인하기 어려운 정보에 해당한다. 따라서 현황조사는 등기부에 나타나지 않는 권리관계 및 점유현황을 파악하여 매수인에게 제공한다는 점에서 중요한 의미를 가진다. 또한 이를 통하여 매수인은 해당 부동산의 권리관계와 인수범위를 보다 정확하게 검토할 수 있다.

그러나 현황조사는 조사 당시의 현황을 기초로 작성되는 자료에 불과하며, 조사범위와 방법에도 일정한 한계가 존재한다. 따라서 현황조사보고서만으로는 임차인의 권리관계나 점유관계를 정확하게 확인하기 어려운 경우가 발생할 수 있다.

나. 현황조사의 실무상 한계

실무상 현황조사는 단기간 내에 형식적으로 이루어지는 경우가 많으며, 실제 점유자의 진술에 의존하는 경우가 적지 않아 그 정확성과 신뢰성에 한계가 존재한다. 특히 점유자가 조사에 응하지 않는 경우에는 임차관계의 실질적 내용이 제대로 파악되지 못하는 문제가 발생한다. 또한 현행 제도에서는 집행관이 적극적으로 임대차계약의 구체적 내용을 확인할 수 있는 권한이나 수단이 충분히 보장되어 있지 않다는 점에서, 현황조사는 형식적 절차에 그치는 경우가 많다. 따라서 현황조사를 단순한 외형적 조사에 그치지 않고, 점유에 대한 대면조사 강화와 임대차계약 내용 확인 절차 보완 등을 통하여 실질적 권리관계가 보다 정확하게 반영될 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다.

이는 외형상 선순위임차인 및 권리신고가 이루어지지 않은 선순위임차인의 권리관계를 정확히 확인하기 어렵게 하여, 매수인의 권리분석 부담과 인수위험을 증가시키는 원인으로 작용한다. 다라서 현황조사의 실질화를 위한 제도적 보완이 필요하다.

한편 폐문부재로 인하여 현황조사에 한계가 발생하는 경우에는 매수인이 부동산의

내부 상태와 실제 이용상황을 확인하기 어려운 문제가 발생할 수 있다. 이와 관련하여 일본 내람제도와 같이 매수인이 부동산 내부를 확인할 수 있는 제도의 도입 필요성이 제기되고 있다. 또한 현황조사의 실효성을 높이기 위하여 일정한 요건 아래 부동산 내부 현황을 확인할 수 있는 방안에 대한 검토가 필요하다는 견해도 제시되고 있다.[60]

3. 매각물건명세서 공시의 한계

가. 매각물건명세서의 기능과 법적 성격

민사집행법 제105조는 집행법원이 매각물건명세서를 작성하여 비치하도록 규정하고 있으며, 매각물건명세서는 매수인이 경매목적물의 권리관계를 파악하기 위한 핵심적인 공시자료로 기능한다. 매수인은 통상 등기사항증명서, 현황조사보고서와 함께 매각물건명세서를 중심으로 해당 부동산의 인수권리 여부 및 부담범위를 판단하게 되며, 이는 곧 입찰가 산정과 직결된다. 따라서 매각물건명세서는 매수인의 권리분석을 위한 핵심적인 자료로 기능한다.

나. 임차인 권리관계 공시의 한계

현행 매각물건명세서는 임차인의 권리관계를 충분히 반영하지 못하는 한계를 지닌다. 특히 권리신고나 배당요구를 하지 않은 선순위임차인의 보증금과 임대차기간 및 점유관계 등은 매각물건명세서에 기재되는 내용이 제한적이거나 불완전하게 나타나는 경우가 많다. 이는 임차권이 등기되지 않는 권리라는 점에서 발생하는 구조적 문제이며, 결국 매각물건명세서 역시 권리관계를 충실하게 반영하는 데 한계를 가진다.

그 결과 매수인은 해당 부동산에 존재하는 실질적인 부담을 정확히 파악하지 못한 상태에서 입찰에 참여하게 되고, 이는 보수적인 입찰 또는 입찰 기피로 이어지게 된다. 따라서 매각물건명세서의 정보제공 기능을 강화는 제2절에서 확인한 매수인의 예측가능성 부족과 인수위험 문제를 완화하기 위한 제도적 과제로 이해할 필요가 있다.

4. 소결

이상의 검토 결과, 현행 임차인 정보공시제도는 권리신고의 비의무성, 현황조사의 형식적 운영 및 매각물건명세서의 제한된 정보제공으로 인하여 선순위임차인의 권리관

60) 정경숙. (2014). 부동산경매의 현황조사제도 개선에 관한 연구. 『토지와건물』, 28, p. 134.

계와 매수인의 인수범위를 충분히 드러내지 못하고 있음을 확인할 수 있다.

특히 이러한 한계는 제2절에서 살펴본 매수인의 권리분석 부담과 예측가능성 저하의 직접적인 원인으로 작용하며, 결과적으로 입찰경쟁률 저하와 낙찰가율 하락 등 경매시장 전반의 효율성에도 영향을 미친다.

따라서 매수인의 예측가능성을 제고하기 위해서는 권리신고제도의 개선, 현황조사의 실질화 및 매각물건명세서의 정보제공 기능 강화가 필요하며, 이에 대한 구체적인 개선방안은 제5절에서 검토한다.

제 4 절 선순위임차인과 경매시장 영향

본 연구는 2020년부터 2024년까지 서울·경기·인천·부산·대전 지역의 아파트 및 오피스텔 경매사건을 대상으로 선순위임차인의 배당요구 여부가 낙찰가율과 입찰경쟁률에 미치는 영향을 분석하였다. 분석대상은 ① 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 사건, ② 선순위임차인이 배당요구를 한 사건으로 구분하였다. 이를 바탕으로 낙찰가율[61]과 입찰경쟁률[62]의 차이를 비교·분석하였다.[63]

본 연구에서는 선순위임차인의 배당요구 여부가 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 영향을 미칠 것이라는 가설을 설정하였다. 구체적으로 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우에는 선순위임차인이 배당요구를 한 경우[64]에 비하여 매수인이 임차보증금의 인수범위와 권리관계를 사전에 정확히 파악하기 어렵기 때문에 낙찰가율 및 입찰경쟁률이 낮게 나타날 것으로 예상하였다.

이와 같은 연구가설을 검증하기 위하여 독립표본 t-검정을 실시하였다. 통계적 가설은 낙찰가율과 입찰경쟁률에 대하여 각각 설정하였으며, 귀무가설은 선순위임차인이 배당요구 안함 그룹과 선순위임차인이 배당요구 함 그룹 간 평균차이가 없다는 것으로 설정하였다. 반면 대립가설은 선순위임차인이 배당요구 안함 그룹의 평균 낙찰가율 및 입찰경쟁률이 선순위임차인이 배당요구 함 그룹보다 낮다는 것으로 설정하였다.

61) 감정평가액 대비 낙찰된 가격의 비율.
62) 해당 경매물건에 참여한 총 입찰자의 수.
63) 부동산태인(www.taein.co.kr) 통계(최종 검색일: 2026.5.7.).
64) 선순위임차인의 배당요구 여부는 매각물건명세서를 통해서 누구나 확인할 수 있다.

1. 아파트 경매에서의 낙찰가율 및 입찰경쟁률 분석

가. 선순위임차인 배당요구 여부에 따른 분석결과

아파트 전체 표본을 대상으로 실시한 독립표본 t-검정 결과(표 3-3 참조), 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우의 평균 낙찰가율은 71.88%로 나타났으며, 이는 선순위임차인이 배당요구를 한 경우의 평균값인 89.35%보다 17.47%p 낮은 수준이다. 이러한 차이는 모두 p-value 0.0000 수준에서 통계적으로 유의하게 확인되었으며, 아파트 경매에서 선순위임차인의 배당요구 여부가 낙찰가율에 영향을 미친다는 연구가설을 지지하는 결과로 해석된다.

입찰경쟁률의 경우, 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우의 평균 입찰경쟁률은 5.11:1로 나타났으며, 이는 배당요구를 한 경우의 평균값인 5.34:1보다 0.23 낮은 수준이었다. 그러나 이러한 차이는 p-value 0.7489로 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 따라서 선순위임차인의 배당요구 여부는 아파트 경매의 낙찰가율에 대해서는 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 확인되었으나, 입찰경쟁률에 대해서는 통계적으로 유의한 차이가 확인되지 않았다.

[표 3-3] 아파트 경매의 선순위임차인 배당요구 여부에 따른 낙찰가율과 입찰경쟁률

지표	구분	평균	비교대상	비교대상 평균	차이	p-value	유의성
낙찰가율	배당요구 안함	71.88 (%)	배당요구 함	89.35 (%)	-17.47	0.0000	***
입찰경쟁률	배당요구 안함	5.11:1	배당요구 함	5.34:1	-0.23	0.7489	-

주1) N(개) : 배당요구 안함=50, 배당요구 함=277 (분석 대상 합계=327)

주2) 유의성 표시: *** : p < 0.001 ** : p < 0.01 * : p < 0.05 - : 유의하지 않음

나. 분석결과의 해석

아파트 경매에 대한 분석 결과, 선순위임차인의 배당요구 여부에 따라 낙찰가율에서는 통계적으로 유의한 차이가 확인되었으나, 입찰경쟁률에서는 유의한 차이가 확인되지 않았다. 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우에는 선순위임차인이 배당요구를 한 경우에 비하여 낙찰가율이 낮게 나타났으며, 이는 제2절에서 검토한 바와 같이 선순위임차인의 배당요구 여부가 매수인의 권리인수 위험과 권리분석의 불확실성에 직접적인 영향을 미치기 때문으로 해석된다.

즉 선순위임차인이 배당요구를 한 경우에는 임차인의 보증금 규모와 배당 가능성이 매각물건명세서 등을 통하여 일정 부분 공시되므로, 매수인은 배당 후 잔존 보증금의 인수 여부 및 범위를 비교적 예측할 수 있다. 반면 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우에는 임차보증금 전액이 존속할 가능성이 존재함에도 불구하고 그 규모와 권리관계를 정확히 확인하기 어려워, 매수인은 인수범위에 대한 불확실성을 부담하게 된다.

또한 선순위임차인의 배당요구 여부는 매각물건명세서를 통하여 확인할 수 있으나, 배당요구를 하지 않은 선순위임차인의 경우에는 실제 보증금 규모와 인수금액을 명확하게 파악하기 어려운 한계가 존재한다. 따라서 매수인은 잠재적인 인수위험을 고려하여 보다 보수적인 매수가격을 제시하게 된다. 이러한 결과는 선순위임차인 관련 정보공시의 한계가 매수인의 가격결정에 실질적인 영향을 미치고 있음을 보여준다.

결국 선순위임차인의 배당요구 여부는 매수인이 부담하게 될 잠재적 인수위험에 대한 인식에 영향을 미치며, 이는 낙찰가율의 하락으로 이어질 수 있는 것으로 해석된다. 다만 입찰경쟁률에서는 통계적으로 유의한 차이가 확인되지 않았는데, 이는 선순위임차인 관련 위험이 입찰참여 여부보다는 매수가격 산정 과정에 보다 직접적인 영향을 미치기 때문으로 볼 수 있다. 따라서 선순위임차인 관련 위험은 입찰 자체를 위축시키기보다는 매수인이 위험을 가격에 반영하는 방식으로 작동하는 것으로 이해할 수 있다.

2. 오피스텔 경매에서의 낙찰가율 및 입찰경쟁률 분석

가. 선순위임차인의 배당요구 여부에 따른 분석결과

오피스텔 전체 표본을 대상으로 실시한 독립표본 t-검정 결과(표 3-4 참조), 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우의 평균 낙찰가율은 60.76%로 나타났으며, 이는 선순위임차인이 배당요구를 한 경우의 평균값인 72.30%보다 11.54%p 낮은 수준이다. 이러한 차이는 p-value 0.0022수준에서 통계적으로 유의하게 확인되었으며, 오피스텔 경매에서 선순위임차인의 배당요구 여부가 낙찰가율에 영향을 미친다는 가설을 지지하는 결과로 해석된다.

입찰경쟁률의 경우 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우의 평균 입찰경쟁률은 2.32:1로 나타났으며, 이는 배당요구를 한 경우의 평균값인 2.34:1보다 0.02:1 낮은 수준이었다. 그러나 이러한 차이는 p-value 0.9573으로 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 따라서 선순위임차인의 배당요구 여부는 오피스텔 경매의 낙찰가율에는 영향을 미치는 것으로 확인되었으나, 입찰경쟁률에 대해서는 통계적으로 유의한 차이가 확인되지 않았다.

[표 3-4] 오피스텔 경매의 선순위임차인 배당요구 여부에 따른 낙찰가율과 입찰경쟁률

지표	구분	평균	비교대상	비교대상 평균	차이	p-value	유의성
낙찰가율	배당요구 안함	60.76 (%)	배당요구 함	72.30 (%)	-11.54	0.0022	**
입찰경쟁률	배당요구 안함	2.32:1	배당요구 함	2.34:1	-0.02	0.9573	-

주1) N(개) : 배당요구 안함=38, 배당요구 함=251 (분석 대상 합계=289)

주2) 유의성 표시 : *** : p < 0.001 ** : p < 0.01 * : p < 0.05 - : 유의하지 않음

나. 분석결과의 해석

오피스텔 경매에 대한 분석 결과, 선순위임차인의 배당요구 여부에 따라 낙찰가율에서는 통계적으로 유의한 차이가 확인되었으나, 입찰경쟁률에서는 유의한 차이가 확인되지 않았다. 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우에는 선순위임차인이 배당요구를 한 경우에 비하여 낙찰가율이 낮게 나타났으며, 이는 제2절에서 검토한 바와 같이 선순위임차인의 배당요구 여부가 매수인의 인수위험과 권리분석의 불확실성에 직접적인 영향을 미치기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

즉 선순위임차인이 배당요구를 한 경우에는 임차인의 보증금 규모와 배당 가능성이 매각물건명세서 등을 통하여 일정 부분 공시되므로, 매수인은 배당 후 잔존 보증금의 인수 여부와 범위를 비교적 예측할 수 있다. 반면 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우에는 임차보증금 전액이 존속할 가능성이 존재함에도 불구하고 그 규모와 권리관계를 정확히 확인하기 어려워, 매수인은 인수범위에 대한 불확실성을 부담하게 되기 때문이다.

또한 선순위임차인의 배당요구 여부는 매각물건명세서를 통하여 확인할 수 있으나, 배당요구를 하지 않은 선순위임차인의 경우에는 실제 보증금 규모와 인수금액을 명확하게 파악하기 어려운 한계가 존재한다. 따라서 매수인은 잠재적인 인수위험을 고려하여 보다 보수적인 매수가격을 제시하게 된다.

결국 선순위임차인의 배당요구 여부는 매수인의 위험 인식에 영향을 미치며, 이는 낙찰가율의 하락으로 이어질 수 있는 것으로 해석된다. 다만 입찰경쟁률에서는 통계적으로 유의한 차이가 확인되지 않았는데, 이는 선순위임차인 관련 위험이 입찰참여 자체를 제한하기보다는 매수가격 결정 과정에 보다 큰 영향을 미치기 때문으로 볼 수 있다.

이러한 결과는 선순위임차인 관련 정보공시이 한계가 매수인의 가격결정에 실질적인 영향을 미치고 있음을 보여준다.

3. 소결

가. 선순위임차인에 대한 위험 인식과 입찰행태

경매절차에서 선순위임차인의 존재는 매수인의 의사결정에 직접적인 영향을 미치는 중요한 요인으로 작용한다. 선순위임차인이 존재함에도 불구하고 권리신고나 배당요구를 하지 않은 경우에는 임차보증금의 인수 여부 및 그 범위를 사전에 명확하게 파악하기 어려워, 매수인은 해당 물건에 내재된 법적·경제적 위험을 높게 인식하게 된다. 특히 선순위임차인의 배당요구 여부는 매각물건명세서를 통하여 확인할 수 있고, 배당요구한 임차보증금 등의 규모 등도 함께 확인할 수 있는 반면에 배당요구를 하지 않은 경우에는 실제 보증금 규모와 인수금액을 정확하게 확인하기 어려운 한계가 존재한다.

이와 같은 상황에서는 매수인이 부담하여야 할 잠재적 비용이 불확실한 상태로 남게 되며, 이는 단순한 금액적 부담을 넘어 명도 지연, 추가 협상비용, 법적 분쟁 가능성 등 다양한 형태의 거래비용으로 확장될 수 있다. 그 결과 매수인은잠재적 위험을 고려하여 보다 보수적인 매수가격을 제시하게 되며, 위험을 가격에 반영하는 경향을 보이게 된다.

이러한 입찰행태는 본 연구의 분석 결과에서도 확인된다. 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우에는 배당요구를 한 경우에 비하여 낙찰가율이 유의하게 낮게 나타났다. 반면 입찰경쟁률은 배당요구를 한 경우보다 다소 낮게 나타났으나 통계적으로 유의한 차이는 확인되지 않았다. 이는 선순위임차인과 관련된 권리분석의 불확실성이 입찰참여 자체를 제한하기 보다는 매수가격 결정에 보다 큰 영향을 미친다는 점을 시사한다.

결국 선순위임차인의 배당요구 여부, 특히 권리관계가 명확하게 공시되지 않은 경우에는 매수인의 위험 인식을 높이고 보다 보수적인 가격결정을 유도하는 요인으로 작용할 수 있다. 이러한 결과는 경매절차에서 매수인이 인수하여야 할 권리가 존재하는 경우 낙찰가격이 하락하는 경향이 있다는 기존 연구결과와도 맥락을 같이한다.[65]

나. 경매시장에 미치는 영향

선순위임차인과 관련된 권리관계의 불확실성은 개별 입찰자의 의사결정에 영향을 미칠 뿐만 아니라 경매시장의 가격형성에도 영향을 미칠 수 있다. 경매시장의 효율성은

65) 경매에서 인수되는 권리에는 말소기준권리보다 앞선 용익권(지상권, 지역권, 전세권, 대항력 있는 임차권), 관습법상 법정지상권, 분묘기지권, 선순위가처분, 유치권 등이 있으며, 이는 매수인의 완전한 권리행사 장애요인으로서 낙찰가격의 하락요인으로 작용한다(정성용. (2009). 부동산경매 위험요인이 낙찰가격에 미치는 영향에 관한 연구. 『주택연구』, 17(3), p. 112).

다양한 매수인이 충분한 정보를 바탕으로 적정한 가격을 형성하는 데에서 확보된다. 그러나 선순위임차인의 권리관계가 명확하게 파악되지 않는 경우에는 매수인이 위험을 가격에 반영하게 되며, 이는 낙찰가율의 하락으로 이어질 수 있다.

특히 현행 제도에서는 선순위임차인이 배당요구를 하지 않는 경우도 발생할 수 있으며, 임대차관계에 관한 정보 또한 제한적으로 공시되고 있다. 따라서 선순위임차인이 배당요구를 하지 않은 경우에는 임차보증금의 규모와 실제 인수범위를 정확하게 확인하기 어려운 경우가 발생할 수 있다. 이러한 권리관계 공시의 한계는 매수인의 권리분석 부담을 증가시키고 권리분석의 불확실성을 확대시키는 요인으로 작용한다.

이와 같은 상황에서는 위험이 가격에 과도하게 반영되는 경향이 나타날 수 있으며, 이는 해당 부동산의 내재가치보다 낮은 가격에서 거래가 이루어지는 비효율적 결과를 초래할 수 있다. 이러한 현상은 채권자의 회수금액 감소로 이어질 뿐만 아니라 경매제도의 본래 기능인 공정하고 효율적인 자산배분을 저해할 가능성이 있다.

결국 선순위임차인 관련 권리관계 공시의 한계와 그에 따른 권리분석의 불확실성은 매수인의 위험 인식에 영향을 미치고, 이는 보다 보수적인 가격형성을 통해 경매시장의 가격형성에 영향을 미치는 요인으로 작용할 수 있다.

따라서 매수인의 예측가능성을 높이고 경매시장의 효율성을 제고하기 위해서는 임차인 권리관계에 대한 정보공시체계의 개선과 권리관계의 명확화가 필요하다.

제 5 절 선순위임차인 정보의 명확화와 매수인 보호를 위한 개선방안

1. 현황조사의 보완적 운용과 정보확인 절차의 강화

현황조사의 중요성과 한계는 앞서 살펴본 바와 같으며, 이하에서는 그 한계를 보완하기 위한 운영적 개선방안을 중심으로 검토하고자 한다.

경매절차에서 외형상 선순위임차인이 존재하는 경우에는 단순한 전입세대열람만으로 임대차관계의 실질을 정확하게 파악하기 어렵다. 따라서 집행관에게 현황조사명령을 할 때에는 해당 사건의 말소기준권리를 명확하게 확인하도록 하고, 말소기준권리 이전에 전입신고가 이루어진 소유자 아닌 제3자가 존재하는 경우에는 추가적인 확인절차를 병행할 필요가 있다.

구체적으로는 해당 제3자가 진정한 임차인에 해당하는지 여부와 임대차보증금, 임대차 기간 및 점유관계를 확인하기 위하여 확정일자 부여기관에 대한 사실조회 또는 관계기관 협조를 통하여 임대차관계를 확인하는 방안을 검토할 수 있다. 확정일자는 주택 소재지 관할 행정기관 또는 법원 등기소 등에서 부여되며, 그 과정에서 임대차계약과

관련된 일정한 정보가 확인될 수 있으므로 임대차관계의 존재와 내용을 확인하는 보조수단으로 활용될 수 있다. 이러한 확인 결과는 현황조사보고서와 매각물건명세서에 반영되어 매수인이 사전에 열람할 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

또한 집행관의 현황조사가 실질적인 기능을 수행하기 위해서는 점유자에 대한 대면조사를 강화할 필요가 있다.[66][67] 특히 외형상 선순위임차인의 전입신고가 말소기준권리보다 선행하는 경우에는 이러한 대면조사를 통해 실질적인 권리관계를 확인할 필요성이 크다.[68]

다만 점유자의 부재 또는 조사 비협조 등으로 직접적인 확인이 어려운 경우도 존재한다. 따라서 이러한 경우에는 확정일자 조회뿐만 아니라 사실조회촉탁 활용 등 다양한 절차적 수단을 병행하여 정보확인의 공백을 최소화할 필요가 있다.

나아가 향후에는 주택임대차계약 신고제에 따른 부동산거래관리시스템 등을 활용하여 임대차 신고 여부와 계약내용을 확인할 수 있는 방안도 적극적으로 검토할 필요가 있다. 이를 통해 현황조사의 한계를 보완하고 임대차관계에 관한 보다 객관적이고 체계적인 정보확인이 가능해질 것으로 기대된다.[69]

2. 선순위임차인 권리신고 의무화

가. 권리신고제도 도입의 필요성

경매절차에서 후순위임차인은 소멸주의에 따라 그 권리가 소멸하므로 일반적으로 매수인의 권리분석에 중대한 영향을 미치지 않는다. 반면, 선순위임차인은 배당요구 여부와 관계없이 배당받지 못한 보증금에 대하여 매수인에게 그 반환을 주장할 수 있으

---

66) 집행관의 현황조사 실효성 확보를 위하여 정당한 사유 없이 진술을 거부하거나 허위 진술을 하는 경우 또는 문서제시 요구에 불응하는 경우에 제재를 부과하는 이른바 '진술거부죄'의 도입이 필요하다는 견해도 제시되고 있다(정경숙, 전게논문, p. 125).

67) 집행관이 임차인 조사시 본인을 직접 만나서 진술을 들어 정확한 금액을 확인하고 임대차부분을 특정해서 보고서를 작성해야 할 것이며, 1회 방문해서 못 만나면 재차 방문하여 필히 당사자를 직접 면접하여 조사하여야 한다. 또한 임차금액이나 계약일자, 당사자 여부 및 진정한 임차인 여부 등을 임대차계약서를 확인한 후 사본을 조사보고서상에 첨부하고, 후일 임차인 등이 권리신고를 할 때 제출한 계약서와 동일한 것인지 여부를 확인한다면 채무자 또는 소유자와 통정하여 허위계약서를 제출하는 등의 불합리한 점을 개선할 수 있다고 보았다(허문수, 전게논문, p. 104).

68) 일본의 현황조사와 관련하여 만약 현황조사 대상자가 정당한 이유 없이 진술이나 문서의 제시를 거부하거나 허위의 진술 또는 허위의 기재를 한 문서를 제시한 때에는 6월 이하의 징역 또는 50만엔 이하의 벌금에 처해진다. 또한 현황조사 대상이 건물이라면 점유관계의 정확한 파악을 위해 입회조사를 하는 것이 원칙인데, 점유자가 부재중이라도 고의적인 부재가 아닌 것으로 판단된다면 첫 방문에는 외관사진의 촬영만 하고 강제적으로 부동산에 들어가는 조사는 다음 방문으로 미루는 경우가 많고 만약 입회조사 시 문이 폐쇄되어 있다면 열쇠업자를 통해 문을 열거나 다른 적당한 방법이 없으면 문, 유리 등을 파괴하여 강제적으로 개문하기도 한다. 마지막 방문 시까지 점유자를 만날 수 없는 경우에는 점유자의 진술을 청취하는 대신 점유권원 등에 관한 '조회 회답서'를 놓고 오기도 한다(이혜정, 이단비, 양승욱, 전게논문, p. 83).

69) 강력한 공권력 행사를 전제로 하는 것이 집행관의 부동산현황조사이다. 이 경우에 채무자의 폐문부재, 집행관 폭행 등 조사방해에 봉착하는 애로가 있다는 것이다. 이것이 현황조사의 부실로 연결되어 매각물건명세서에 매수인이 나중에 인수하여야 할 권리관계가 투명하게 나타나지 않는다. 이 때문에 법원의 현황조사서, 매각물건명세서의 공신력에 한계가 생길 수밖에 없다고 보았다(이시윤. (2012). 민사집행에 있어서의 주요과제와 ISD. 『민사집행법연구』, 8, p. 16).

며, 배당요구를 하지 않은 경우에는 임대차관계의 존속을 주장할 수 있다.

이와 같은 구조는 임차인의 주거안정이라는 측면에서 긍정적 기능을 수행하지만, 경매절차에 참여하는 매수인의 입장에서 상당한 법적 불확실성과 예측불가능성을 초래한다. 특히 선순위임차인이 권리신고나 배당요구를 하지 않은 경우에는 매각물건명세서와 현황조사보고서만으로 임대차의 존재 여부, 보증금 규모 및 잔존 임대차기간 등을 정확하게 확인하는 데 한계가 있다.

이러한 상황에서는 매수인이 해당 부동산에 존재하는 권리관계와 인수범위를 충분히 검토하기 어려울 수 있으며, 이는 매수가격 산정과 의사결정에도 영향을 미칠 수 있다. 또한 임차인의 대항력은 매수인에게 임대인의 지위를 승계시키는 효과를 발생시키므로, 해당 권리가 경매절차에서 보다 명확하게 확인될 수 있도록 하는 절차적 장치의 필요성이 제기된다.

따라서 임차인의 권리보호와 함께 경매절차의 예측가능성과 투명성을 제고하기 위해서는 선순위임차인의 권리관계를 보다 명확하게 확인할 수 있는 제도적 보완이 필요하다. 이러한 관점에서 권리신고제도의 개선 또는 일정한 범위의 권리신고 의무화 방안은 검토할 필요가 있는 대안이 될 수 있다.

나. 신고절차 및 법적 효과

현행 주택임대차제도는 임차권의 공시를 등기와 같은 물적 공시가 아니라 주민등록이라는 인적 공시에 의존하고 있다. 그러나 주민등록은 임차권의 점유사실을 간접적으로 나타낼 뿐, 보증금 액수나 임대차기간 등 권리의 핵심적 내용을 공시하지 못한다는 한계를 가진다. 특히 경매절차에서는 이해관계인이 다수 존재하고, 매수인은 제한된 정보에 기초하여 입찰 여부 및 가격을 결정하여야 하므로, 단순한 주민등록 공시만으로는 충분한 정보제공 기능을 수행하기 어렵다.

이러한 점에서 선순위임차인에게 일정한 기간 내에 임대차관계의 존재 및 그 내용을 신고하도록 하는 권리신고 절차를 도입하는 것은, 인수주의의 본질을 훼손하는 것이 아니라 오히려 이를 정상적으로 작동시키기 위한 보완장치로 이해할 수 있다. 인수주의는 권리의 공시를 전제로 하는 제도이므로, 공시가 불완전한 경우 이를 보완하는 절차적 장치를 도입하는 것은 제도의 합리적 개선에 해당한다.

따라서 경매개시결정 이후 선순위임차인에 대하여 일정 기간 내 권리신고를 하도록 하는 방안을 검토할 수 있으며, 이를 통해 매수인이 인수범위 및 임대차 존속 여부를 보다 명확하게 파악할 수 있을 것으로 기대된다. 구체적으로는 배당요구종기까지 선순위임차인이 임대차계약서 및 주민등록 관련 서류 등을 첨부하여 임대차의 존재와 내용

을 신고하도록 하는 방안을 고려할 수 있다.[70] 다만, 권리신고와 배당요구는 구별되는 절차로서, 권리신고를 하였더라도 민사집행법 제148조에 따른 배당요구를 하지 아니한 경우에는 배당을 받을 수 없도록 하는 현행 배당절차의 구조는 유지하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

이와 같은 제도가 도입될 경우, 매수인은 임차인의 존재 및 인수범위를 명확히 인지한 상태에서 입찰에 참여할 수 있게 되어 합리적인 가격결정이 가능해지고, 이는 경매절차의 예측가능성 제고와 낙찰가율과 입찰참여의 활성화에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다.

결국 선순위임차인에 대한 권리신고제도의 개선 또는 일정 범위의 권리신고 의무화 방안은 매수인이 임차인의 권리관계와 인수범위를 보다 명확하게 파악할 수 있도록 함으로써 경매절차의 예측가능성과 투명성을 높이는 데 기여할 수 있다. 또한 이는 임차인의 실체적 권리를 제한하려는 것이 아니라 권리의 존재와 내용을 보다 명확하게 확인할 수 있도록 하는 절차적 장치를 마련하는 데 그 의의가 있다. 따라서 이러한 제도는 임차인 보호와 매수인 보호의 조화를 도모하고, 나아가 경매절차의 투명성과 예측가능성을 제고하기 위한 개선방안으로 검토될 수 있다.

특히 제4절의 실증분석 결과에서 확인된 바와 같이 선순위임차인의 권리관계가 명확하게 공시되지 않는 경우 낙찰가율이 유의하게 하락하는 점을 고려하면, 권리신고제도의 개선은 매수인의 권리분석 부담을 완화하고 경매시장의 효율성을 제고하는 데 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

3. 사실조회촉탁 제도의 활용

사실조회신청은 법원이 공공기관, 학교, 그 밖의 단체뿐만 아니라 개인에 대하여 그 업무에 속하는 사항에 관한 필요한 조사나 보관 중인 문서의 등본이나 사본의 송부를 촉탁하는 특별증거조사 제도로서(민사소송법 제294조), 실무상 이를 사실조회라고 한다. 이 제도는 당사자가 직접 확보하기 어려운 정보를 제3자로부터 확보할 수 있도록 함으로써 권리분석의 불확실성을 완화하는 기능을 가진다.

경매절차에서 특히 문제가 되는 것은 현황조사상 말소기준권리보다 앞서 전입신고가 되어 있는 소유자 아닌 제3자가 존재함에도 불구하고, 해당 점유자와의 직접 접촉이

70) 경매개시결정이 있는 경우 말소기준권리 이전에 대항력을 취득한 임차인에 대하여 배당요구종기까지 임대차관계 및 권리내용의 신고를 의무화하고, 정당한 사유 없이 권리신고를 하지 않은 경우에는 매수인의 예측가능성과 거래안전을 보호하기 위하여, 신고하지 아니한 권리내용에 대하여 일정한 범위 내에서 대항범위를 제한하는 방안 등을 검토할 필요가 있다. 다만 권리신고의무 위반 여부를 판단함에 있어 임차인의 고의·중대한 과실, 절차 참여 가능성, 정보제공의 현실적 한계 등을 종합적으로 고려하여 예외를 인정함으로써, 매수인의 예측가능성과 거래안전을 확보하는 동시에 임차인 보호와의 균형도 함께 도모할 필요가 있다.

나 확정일자 조회 등을 통해서도 임대차관계를 확인할 수 없는 경우이다. 이러한 경우 해당 제3자가 진정한 선순위임차인인지 여부는 매수인의 인수위험 판단에 중대한 영향을 미치게 되나, 기존의 공시자료만으로는 이를 명확히 확인하기 어려운 한계가 있다.

이에 따라 집행법원은 외형상 선순위임차인의 권리관계를 확인하기 위한 보완적 수단으로 사실조회촉탁 제도를 활용하는 방안을 검토할 수 있다. 구체적으로는 해당 부동산의 소유자에 대하여 임대차계약 체결 여부와 그 내용을 조회하고, 필요한 경우 선순위 근저당권을 보유한 금융기관의 담보조사 자료를 활용하는 방법을 고려할 수 있다. 즉, 금융기관은 대출 실행 과정에서 담보가치 평가와 함께 임대차현황을 조사하는 경우가 많으며, 이 과정에서 임대차계약서, 무상임차각서 또는 무상거주확인서 등의 자료를 확보하기도 한다. 따라서 이러한 자료는 외형상 선순위임차인의 실질적 권리관계를 확인하는 데 참고자료로 활용될 수 있다.

경매절차에서 집행법원이 사실조회촉탁을 통하여 이러한 자료를 확보할 수 있다면 해당 제3자의 임차인 여부와 임대차 관계를 보다 명확하게 파악할 수 있게 된다. 이는 매수인이 권리관계와 인수범위를 보다 정확하게 검토할 수 있도록 하여 권리분석의 불확실성을 줄이고 경매절차의 예측가능성을 높이는 데 기여할 수 있을 것으로 보인다. 따라서 외형상 선순위임차인의 존재가 확인되나 권리관계가 명확하지 않은 경우에는 사실조회촉탁 제도를 보완적 정보확인 수단으로 적극 활용할 수 있도록 제도적 근거와 운영기준을 마련할 필요가 있다. 이는 집행법원이 매각물건의 권리관계를 조사하고 매각에 필요한 자료를 수집하는 과정에서 활용할 수 있는 보완적 수단으로 이해할 수 있다(민사집행법 제105조).

[그림 3-1] 외형상 선순위임차인 확인을 위한 사실조회촉탁(예시)

사실조회촉탁

사 건
채권자
채무자

위 사건에 관하여 다음과 같이 사실조회촉탁 명령을 내린다.

다 음

1. 사실조회촉탁의 목적
현재 경매가 진행 중인 부동산에 대하여 말소기준권리보다 선순위로 전입신고가 되어 있는 제3자가 진정한 임차인인지 여부를 확인하기 위함이다.

2. 사실조회 대상 기관
1) 해당 부동산의 소유자
2) 해당 부동산에 근저당권을 설정한 제1순위 금융기관

3. 사실조회사항
1) 소유자에 대한 조회사항
제3자와 임대차계약을 체결한 사실이 있는지 여부 및 체결한 경우 그 체결일, 임대차보증금, 임대차기간
2) 금융기관에 대한 조회사항
대출 실행 및 근저당권 설정 당시 실시한 임대차 조사 결과에 관하여
(1) 무상임차각서 또는 무상거주확인서 또는 그와 유사한 서류 등의 제출 여부
(2) 제3자가 임차인으로 확인된 경우 임대차계약서 보유 여부 및 임대차보증금, 임대차기간

본 연구에서는 선순위임차인 또는 외형상 선순위임차인의 권리관계를 보다 명확하게 하기 위한 방안으로 사실조회촉탁 제도의 활용을 제안한다. 사실조회촉탁을 통하여 선순위임차인 및 외형상 선순위임차인에 대한 임대차관계를 확인하고 공시함으로써 매수인은 권리관계와 인수부담을 보다 정확하게 파악할 수 있다. 이는 권리분석에 필요한 정보의 확보를 가능하게 하고 매수인의 예측가능성과 경매절차의 투명성을 제고하는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

특히 외형상 선순위임차인으로 인한 권리분석의 불확실성이 매수인의 위험 인식을 높이고 보수적인 가격결정을 유도한다는 점을 고려하면, 사실조회촉탁 제도의 활용은

정보공시의 한계를 보완하기 위한 실효적 수단이 될 수 있다.

4. 임대차신고제 정보의 경매절차 활용

주택임대차신고제는 부동산거래신고등에관한법률 제6조의2 및 제6조의3에 근거하여 2021년 6월 1일부터 시행된 제도로서, 주택임대차계약(신규, 갱신, 변경, 해제)이 체결된 경우 체결일로부터 30일 이내에 임대인과 임차인이 공동으로 임대기간, 보증금, 차임 등 계약의 주요 내용을 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 신고하도록 하는 제도이다. 이는 임대차시장의 투명성을 제고하고 임대차 정보를 공적 시스템을 통해 관리하기 위한 취지에서 도입되었다.

신고대상은 보증금 6천만원을 초과하거나 월차임이 30만원을 초과하는 주택 임대차계약이며(부동산거래신고등에관한법률 제6조의2 제1항), 신고내용에는 인적사항, 임대차보증금 또는 월차임, 계약체결일 및 계약기간 등이 포함된다(부동산거래신고등에관한법률 시행규칙 제6조의2 제1항). 신고는 관할관청 방문 또는 부동산거래관리시스템(http://rtms.molit.go.kr)을 통한 전자적 방법으로 가능하며, 부동산전자계약시스템을 통해 계약을 체결한 경우에는 별도의 신고 없이 신고가 이루어진 것으로 본다. 또한 제도 시행 초기에는 신고 의무 위반에 대한 과태료 부과가 유예되었으나 2025년 6월 1일부터는 미신고 시 과태료가 부과된다.

이러한 임대차신고제는 경매절차에서 문제되는 임차인의 권리관계 확인의 어려움을 보완하는 수단으로 활용될 수 있다. 이는 최근 정부의 전세사기 예방대책에서 선순위 권리관계 확인 강화, 확정일자 정보 활용 및 계약 단계별 정보제공 확대 등을 추진하고 있는 정책 방향과도 맥락을 같이한다. 이는 임대차정보를 공적 시스템을 통하여 관리하고 권리관계의 명확성과 예측가능성을 높이려는 최근 정책 방향과도 부합한다. 특히 정부가 임차인이 계약 체결 이전부터 선순위 권리관계와 확정일자 관련 정보를 보다 폭넓게 확인할 수 있도록 제도 개선을 추진하고 있다는 점은, 경매절차에서도 공적 정보 활용을 통해 매수인의 권리분석과 예측가능성 제고에 활용될 수 있음을 시사한다.[71]

현행 경매절차에서는 선순위임차인의 존재 여부와 임대차보증금 규모 등에 관한 정보가 충분히 제공되지 않는 경우가 있어 매수인이 권리분석을 수행하는 데 어려움을 겪을 수 있다. 특히 외형상 선순위임차인으로 보이는 점유자가 존재하는 경우에는 임대차보증금과 임대차기간이 명확하게 확인되지 않아 매수인이 인수하여야 할 범위를 예측하기 어려운 문제가 발생할 수 있다.

이에 따라 향후 제도개선을 전제로 집행관 또는 집행법원이 부동산거래관리시스템

71) 국토교통부, 「전세사기 피해 방지방안」, 보도자료, 2022.9.1.

에 등록된 임대차신고 정보를 조회할 수 있도록 하는 방안을 검토할 필요가 있다. 부동산거래관리시스템을 활용하여 임대차 신고 여부와 계약의 주요 내용을 확인하고, 그 결과를 매각물건명세서 또는 별도의 참고자료에 반영하는 방안을 검토할 필요가 있다. 특히 선순위임차인 또는 외형상 선순위임차인이 존재하는 사건에서는 이러한 정보를 활용함으로써 매수인이 임차인의 권리관계와 인수범위를 보다 명확하게 파악할 수 있을 것으로 기대된다.

이와 같은 정보 활용은 매수인의 권리분석을 지원하고 보다 안정적인 입찰 의사결정을 가능하게 할 수 있다. 또한 매수인과 임차인 사이의 분쟁 가능성을 줄이고, 임차인·채권자 등 다양한 이해관계인의 권리관계에 대한 예측가능성을 높이는 데 기여할 수 있다.

특히 제4절의 분석 결과에서 확인된 바와 같이 선순위임차인의 권리관계가 명확하게 공시되지 않는 경우 낙찰가율이 유의하게 하락하는 점을 고려하며, 임대차신고제 정보의 활용은 권리분석의 불확실성을 완화하고 경매시장의 효율성을 제고하는 수단으로 기능할 수 있을 것으로 판단된다.

5. 소결

이상에서 살펴본 바와 같이, 외형상 선순위임차인의 존재와 그 권리관계의 불명확성은 매수인의 인수범위에 대한 불확실성을 초래하여 매수인의 권리분석을 어렵게 하고, 이는 입찰참여 및 가격형성에도 영향을 미칠 수 있다. 특히 현행 제도는 권리신고의 비의무성, 현황조사의 한계 및 임차인 관련 정보공시의 미흡으로 인하여 임차인의 권리관계를 충분히 확인하기 어려운 구조적 한계를 가지고 있다.

이상의 분석결과는 선순위임차인 관련 권리분석의 불확실성과 정보공시의 한계가 개별 사건의 문제가 아니라 현행 제도의 구조적 한계에서 비롯되는 문제임을 보여준다. 따라서 다음의 개선방안은 이러한 구조적 문제를 완화하고 매수인의 예측가능성과 경매절차의 투명성을 제고하기 위한 대안으로 이해할 수 있다.

이에 대한 개선방안으로는 현황조사의 실질화, 선순위임차인에 대한 권리신고제도의 보완, 사실조회촉탁 제도의 활용, 그리고 임대차신고제 정보의 경매절차 활용 등을 검토할 수 있다. 이러한 제도들은 상호 보완적으로 작용하여 임차인의 권리관계를 보다 명확하게 확인할 수 있도록 하고, 매수인의 권리분석과 예측가능성을 높이는 데 기여할 수 있다. 나아가 이는 경매절차의 투명성과 신뢰성을 제고하고, 매수인의 권리분석과 의사결정의 예측가능성을 높여 보다 효율적이고 안정적인 입찰환경 조성에 기여할 것으로 기대된다.

제 4 장 유치권과 매수인 보호

제 1 절 유치권 제도의 법적 구조

1. 유치권의 법적 성질과 담보물권 체계

유치권은 우리 민법이 인정하는 대표적인 법정담보물권으로서, 타인의 물건을 점유한 자는 그 물건에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건을 유치할 수 있는 권리이다(민법 제320조). 예컨대 임대인의 임대물에 대한 필요비를 상환받을 때까지 임대물을 그대로 점유할 수 있어 채무자의 변제를 간접적으로 강제하는 기능을 가진다.[72]

유치권은 본질적으로 채권의 변제를 확보하기 위한 인도거절권의 성격을 가지며, 그 기원은 로마법상의 retentio 개념에서 찾을 수 있다. 로마법에서는 동일한 법률관계에서 발생한 반대급부가 이행될 때까지 자신의 급부를 거절할 수 있는 권리를 인정하였는데, 이러한 제도는 근대 입법 과정에서 채권법상의 항변권으로 발전하기도 하고, 일부 국가에서는 독립된 담보물권으로 발전하였다.

우리 민법은 유치권을 법정담보물권의 하나로 규정하고 있으며, 채권자가 채무자의 물건을 점유하고 있는 상태에서 그 물건에 관하여 발생한 채권의 변제를 받을 때까지 목적물의 반환을 거절할 수 있도록 함으로써 채권의 실현을 간접적으로 담보하는 기능을 부여하고 있다. 이는 채권자가 먼저 목적물을 반환하여야 하는 경우 채권의 회수가 곤란해질 수 있는 불공평을 방지하고, 공평의 원칙에 따라 점유자의 채권을 보호하려는 데 그 제도적 취지가 있다.[73] 이러한 유치권은 채권자 평등의 원칙에 대한 예외를 인정하는 제도로서 담보물권 체계 내에서 독특한 지위를 가지며, 특히 부동산경매절차에서는 매수인에게 인수되는 권리로 작용할 수 있다는 점에서 중요한 법적 의미를 가진다.

이하에서는 유치권의 개념과 성립요건, 효력 및 소멸 사유 등을 중심으로 살펴본다.

---

72) 곽용진, 전게서, p. 520.
73) 김재권. (2011). 『유치권 깨트리는 법 대 지키는 법』. 서울: 매일경제신문사, pp. 18-19.

가. 유치권의 개념과 제도적 취지

1) 유치권의 의의

민법 제320조 제1항은 “타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다”고 규정하여 유치권을 인정하고 있다. 유치권은 채권자가 채권의 변제를 받기 전에 목적물을 먼저 반환하여야 하는 경우 채권의 실현이 곤란해질 수 있는 불합리를 방지하기 위하여 인정되는 제도이다. 즉 채권자는 채권의 변제를 받을 때까지 목적물의 반환을 거절함으로써 채무의 이행을 간접적으로 강제할 수 있으며, 이를 통하여 채권의 실현을 담보하는 기능을 수행한다. 이러한 점에서 유치권은 채권자의 이익을 보호하기 위하여 공평의 원칙에 기초하여 인정되는 법정담보물권으로 이해된다.

2) 유치권의 법적 성질

유치권은 법정담보물권으로서 당사자의 설정계약에 의해 성립하는 저당권이나 질권과 달리, 법률이 정한 일정한 요건, 즉 점유와 채권의 견련성 등이 충족되면 당연히 성립하는 물권이다. 유치권은 채권의 완전한 변제를 받을 때까지 목적물을 유치할 수 있는 권능을 가지지만, 저당권이나 질권과 같이 목적물의 환가대금에서 우선하여 변제를 받을 수 있는 우선변제권은 인정되지 않는다. 다만, 유치권이 성립한 경우 매수인은 목적물을 인도받기 위하여 유치권자에게 피담보채권을 변제하여야 하므로, 결과적으로 유치권자는 사실상 강한 담보적 효력을 가지게 된다.[74] 또한 유치권은 물권으로서 채무자뿐만 아니라 그 물건의 소유자·양수인·매수인 등 모든 자에 대하여 이를 주장할 수 있으다.[75]

유치권은 다른 담보물권과 달리 우열이 정하여지는 것이 아니며, 다른 담보물권과 경합하는 경우에도 그 선후에 영향을 받지 않고 성립한다. 저당권에 의한 경매가 실행되더라도 유치권은 소멸하지 않으며, 결국 매수인은 해당 부동산을 인도받기 위하여 유치권에 의해 담보되는 채권을 변제하여야 하므로, 유치권은 물권법상 우선순위 원칙의

74) 유치권은 담보물권임에도 우선변제권이 인정되지 아니하며, 채권의 변제를 받을 때까지 목적물을 유치하는 유치적 권한을 가질 뿐이다. 따라서 유치권자는 배당절차에서 배당권자로 참여할 수 없을 뿐만 아니라 배당절차에서 우선변제를 받을 수도 없다. 그러나 유치권은 채권의 변제를 받을 때까지 목적물을 유치할 수 있고, 점유하는 목적물의 소유권이 누구에게 속하든 상관없이 그 권리를 주장할 수 있기 때문에 사실상 유치권보다 먼저 성립한 권리자에 우선하여 변제를 받을 수 있어 우선변제권을 행사하는 것과 같은 효과가 있다(국순화. (2019). “부동산경매상 유치권 법리에 관한 판례 및 FGI분석을 통한 개선방안연구”. 전주대학교 박사학위논문. pp. 26-27).

75) 김준호, 전게서, p. 734.

예외적 성격을 가지는 독특한 담보물권으로 평가된다.[76]

나. 담보물권 체계에서의 유치권의 법적 위치

우리 민법상 담보물권은 채권의 담보를 목적으로 특정 재산에 대하여 우선적 만족을 확보하기 위하여 인정되는 물권으로서, 대표적으로 유치권, 저당권, 질권 등이 이에 해당한다. 이러한 담보물권은 채권의 실현을 확보하기 위한 제도라는 점에서는 공통점을 가지지만, 성립 방식과 권리 내용, 그리고 채권 실현 방법에 있어서는 서로 다른 법적 구조를 가진다.

유치권은 담보물권 가운데에서도 법률의 규정에 의하여 당연히 성립하는 법정담보물권이라는 점에서 저당권이나 질권과 구별된다. 저당권과 질권은 당사자의 설정계약에 의하여 성립하는 약정담보물권으로서, 등기 또는 점유의 이전과 같은 공시방법을 통해 성립하지만, 유치권은 법률이 정한 일정한 요건이 충족되면 별도의 설정행위 없이 성립한다는 특징을 가진다. 유치권은 등기부에 등재되는 권리가 아니며, 경매기록상 '유치권 성립 여지 있음'과 같은 형태로 표시되는 것이 일반적이며, 유치권이 성립하는 경우에는 말소기준권리 선후와 관계없이 경매절차에서 원칙적으로 소멸하지 아니하므로 매수인은 유치권의 성립 여부 및 피담보채권의 범위를 검토할 필요가 있다. 이때 매수인의 인수란 단순한 권리관계의 승계를 의미하는 것이 아니라, 유치권자가 담보하는 채권의 변제책임 등 추가적인 경제적 부담이 발생할 수 있음을 의미한다. 다만, 주목할 점은 채권자(유치권자)의 청구 내용이 법원에 의하여 전부 인정되는 것은 아니라는 점이다. 즉 유치권의 성립 및 피담보채권의 범위에 관하여는 법원이 재판을 통하여 인정한 범위 내에서만 효력이 인정된다.[77] 또한 저당권이나 질권은 목적물의 환가대금에서 다른 채권자에 우선하여 변제를 받을 수 있는 우선변제권을 본질적 내용으로 하는 담보물권이다. 이에 비하여 유치권은 목적물의 환가대금에서 우선변제를 받을 수 있는 권능을 가지지 않는다는 점에서도 차이가 있다. 즉 유치권은 채권의 변제를 받을 때까지 목적물의 반환을 거절할 수 있는 권리로서, 채권 실현을 간접적으로 확보하는 구조를 가진다.

유치권이 성립한 경우 채무자 또는 목적물의 양수인이 목적물을 인도받기 위해서는 유치권자에게 피담보채권을 변제하여야 하므로, 실제로는 채권의 변제를 강하게 압박하는 담보적 기능을 수행한다. 이러한 점에서 유치권은 우선변제권을 직접적으로 가지지 않음에도 불구하고 실질적으로는 강력한 담보적 효력을 가지는 제도로 평가된다. 이와

76) 김인유. (2012). 부동산 유치권의 개선방안에 관한 연구. 『토지법학』, 28(1), pp. 96-97.
77) 우형달, 전게서, p. 228.

같이 유치권은 담보물권 체계에서 약정담보물권과 구별되는 법정담보물권으로서, 우선변제권 없이도 점유를 통하여 채권의 실현을 간접적으로 확보하는 독특한 구조를 가지는 담보물권이라고 할 수 있다.

2. 유치권의 성립요건

유치권이 성립하기 위해서는 민법 제320조 제1항이 정한 요건이 충족되어야 한다. 즉 ① 목적물이 타인의 물건 또는 유가증권일 것, ② 채권이 그 물건 또는 유가증권에 관하여 발생한 것일 것, ③ 적법한 점유가 존재할 것, ④ 채권이 변제기에 있을 것, ⑤ 유치권 배제 특약이 없을 것 등의 요건이 충족되어야 한다.

가. 목적물이 타인의 물건 또는 유가증권일 것

유치권은 타인의 물건 또는 유가증권을 대상으로 성립하는 권리이다. 민법 제320조는 목적물을 '물건'으로 규정하고 있으므로 동산과 부동산 모두 유치권의 목적물이 될 수 있다. 특히 부동산에 관한 유치권은 점유를 수반하여 법률의 규정에 따라 성립하는 물권이므로 별도의 등기를 요하지 않는다. 또한 유치권은 타인의 물건에 대하여 성립하는 권리이므로 자기 소유의 물건에 대하여는 성립할 수 없다.

또한 물건의 일부라 하더라도 거래상 분할이 가능한 경우에는 그 부분에 대하여 유치권이 성립할 수 있다. 아울러 목적물인 물건은 채무자의 소유일 필요는 없으며 제3자의 소유인 경우에도 무방하다. 이때 유치권은 목적물에 대한 점유를 전제로 하는 바, 점유란 물건에 대한 사실상의 지배를 의미하며, 그 점유의 형태는 직접점유 뿐만 아니라 간접점유도 포함된다.[78]

나. 채권과 목적물 사이의 견련성

유치권이 성립하기 위해서는 채권과 목적물 사이에 일정한 관련성이 존재하여야 한다. 즉 유치권은 '타인의 물건에 관하여 생긴 채권'이 존재해야 하며, 그 채권은 반드시 '유치권의 목적물에 관하여 발생한 것'이어야 하는 채권의 견련성이 있어야 한다는 것이다.

이러한 견련성은 채권이 목적물 자체로부터 직접 발생한 경우뿐만 아니라, 목적물의 반환청구권과 동일한 법률관계 또는 사실관계로부터 발생한 경우에도 인정될 수 있다.

78) 노인수. (2019). "유치권 부동산경매의 개선방안 연구". 경기대학교 박사학위논문. pp. 13-14.

이는 유치권 제도가 공평의 원칙에 기초하여 채권자의 채권 실현을 보호하기 위한 제도라는 점에서, 채권과 목적물 사이에 일정한 관련성이 인정되는 경우에는 견련성을 비교적 넓게 인정하려는 취지로 이해된다. 한편 유치권의 견련성과 관련하여 민법은 유치권의 불가분성을 인정하고 있다. 민법 제321조는 "유치권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다"고 규정하고 있는데 이는 유치권의 불가분성을 의미한다. 즉 유치권의 목적물이 수개의 물건이거나 분할 가능한 경우에도 유치물의 각 부분은 피담보채권 전부를 담보하게 된다.

대법원도 이러한 법리를 전제로, 다세대주택의 창호 등의 공사를 완성한 하수급인이 공사대금채권의 변제를 받기 위하여 해당 다세대주택 중 일부 세대를 점유하여 유치권을 행사하는 경우, 그 유치권은 특정 세대에 대한 공사대금에 한정되지 않고 다세대주택 전체 공사에 대한 공사대금채권의 잔액 전부를 피담보채권으로 하여 성립한다고 판시하였다.[79]

반면 채권과 목적물 사이에 견련성이 인정되지 않는 경우에는 유치권이 성립하지 않는다. 예컨대 건물 임대차에 있어서 임차인의 임차보증금 반환청구권이나, 임대인의 의무 불이행으로 인하여 임차인이 건물을 목적대로 사용하지 못한 데 따른 손해배상청구권은 모두 민법 제320조에 말하는 '그 물건에 관하여 생긴 채권'에 해당하지 않는다. 따라서 이러한 채권은 목적물과의 견련성이 인정되지 아니하여 유치권이 성립할 수 없다.[80]

다. 적법한 점유의 존재

유치권의 성립과 존속은 목적물에 대한 점유를 전제로 한다. 따라서 유치권자는 목적물을 계속적으로 점유하고 있어야 하며, 점유를 상실한 경우에는 유치권은 소멸한다(민법 제328조). 유치권자의 점유는 직접점유에 한정되지 아니하고 간접점유도 가능하다. 판례는 간접점유가 인정되기 위해서는 간접점유자와 직접점유자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 존재하여야 한다고 판시하고 있는데 이러한 점유매개관계를 이루는 임대차계약 등이 해지 등의 사유로 종료되더라도 직접점유자가 목적물을 반환하기 전까지는 간접점유자의 반환청구권이 소멸하지 않으므로 간접점유는 계속 유지될 수 있다고 판시하고 있다.[81]

한편 유치권은 원칙적으로 그 성립시기와 관계없이 경매절차에서 매각이 이루어지더라도 소멸하지 않는다. 그러나 부동산에 관하여 이미 경매절차가 개시된 이후에 비로

79) 대법원 2007.9.7. 선고 2005다16942 판결.
80) 대법원 1976.5.11. 선고 75다1305 판결.
81) 대법원 2013.10.24. 선고 2011다44788 판결; 대법원 2019.8.14. 선고 2019다205329 판결.

소 유치권을 취득한 경우에도 아무런 제한없이 경매절차의 매수인에 대한 유치권의 행사를 허용하면 경매절차에 대한 신뢰와 절차적 안정성이 크게 훼손될 우려가 있다. 이에 대하여 대법원은 경매절차가 개시된 이후에 취득한 유치권에 대해서는 매수인에게 이를 주장할 수 없다고 판시하였다.[82]

따라서 부동산경매절차에서 유치권을 주장하기 위해서는 경매개시결정등기 이전부터 목적물을 점유하고 있어야 하며, 이후에 이루어진 점유는 적법한 점유로 인정되지 아니하여 유치권의 성립이 부정된다.

라. 채권의 변제기 도래

유치권이 성립하기 위해서는 점유자가 피담보채권을 보유하고 있어야 하며, 그 채권의 발생 원인은 불문한다. 즉 그 채권이 계약에 의하여 발생한 경우뿐만 아니라 사무관리, 부당이득 또는 불법행위에 의하여 발생한 경우라도 유치권의 성립에는 아무런 지장이 없다.[83]

한편 유치권이 성립하기 위해서는 피담보채권의 변제기가 도래하여야 한다. 따라서 채권의 변제기가 도래하지 아니한 동안에는 유치권은 성립하지 않는다(민법 제320조 제1항). 이는 유치권이 채권의 이행을 확보하기 위한 담보적 기능을 가지는 권리라는 점에서, 아직 채권이 변제기에 이르지 않은 경우에는 채무자에게 이행을 강제할 필요성이 인정되지 않기 때문이다. 따라서 변제기가 도래한 채권에 한하여 유치권이 성립하며, 유치권자는 그 변제를 받을 때까지 목적물을 유치할 수 있다. 판례 역시 채권의 변제기가 도래하지 아니한 경우에는 유치권을 행사할 수 없으며, 이를 기초로 한 유치권의 주장은 허용되지 아니한다고 판시하고 있다.[84]

마. 유치권 배제 특약의 부존재

유치권은 법률의 규정에 따라 일정한 요건이 충족되면 당연히 성립하는 법정담보물권이다. 그러나 유치권은 채권자의 이익을 보호하기 위한 제도이므로, 당사자 사이의 특약에 의하여 그 발생을 미리 배제하는 것도 허용된다. 일반적으로 건축주와 공사업자가 공사도급계약을 체결하거나 금융기관으로부터 대출을 받는 과정에서 유치권을 포기하는 특약을 하는 경우가 있는데, 이러한 특약이 존재하는 경우에는 유치권부존재확인소송에서 채권자에게 유치권을 주장할 수 없게 되고, 경락인이 인도명령이나 명도소송

82) 대법원 2022.12.29. 선고 2021다253710 판결.
83) 국순화, 전게논문, p. 33.
84) 대법원 2007.9.21. 선고 2005다41740 판결.

을 제기한 경우 경락인에게도 유치권 포기 특약의 효력이 미쳐 대항할 수 없게 된다.[85]

따라서 유치권이 성립하기 위해서는 유치권의 발생을 배제하는 특약이 존재하지 않아야 한다. 이와 관련하여 판례 역시 유치권의 포기 또는 배제를 내용으로 하는 특약의 유효성을 인정하고 있다. 즉 제한물권은 이해관계인의 이익을 부당하게 침해하지 않는 한 자유로이 포기할 수 있는 것이 원칙이고, 유치권은 채권자의 이익을 보호하기 위한 법정담보물권으로서 당사자는 미리 유치권의 발생을 막는 특약을 할 수 있고 이러한 특약은 유효하다. 유치권 배제 특약이 있는 경우 다른 법정요건이 모두 충족되더라도 유치권은 발생하지 않고, 특약에 따른 효력은 특약의 상대방 뿐만 아니라 그 밖의 사람도 주장할 수 있다고 판시하였다.[86] 한편 실무상 임대차계약에서 임차인이 계약 종료 시 건물을 원상으로 회복하여 반환하기로 한 약정은, 건물에 지출한 필요비 또는 유익비의 상환청구권을 미리 포기하는 취지의 특약으로 보아야 하며, 이에 따라 임차인은 유치권을 주장할 수 없다고 판시하였다.[87]

결국 채권이 변제기에 도달하지 아니한 경우, 채권이 목적물과의 견련성이 인정되지 아니한 경우, 점유가 적법하지 아니한 경우에는 유치권은 성립하지 않는다. 또한 유치권 포기 또는 배제 특약이 존재하거나, 임대차계약상 원상회복 약정 등과 같이 당사자 사이에 유치권의 행사를 제한하는 특약이 있는 경우에도 유치권은 성립하지 않는다. 나아가 피담보채권이 소멸시효의 완성으로 소멸한 경우에도 유치권은 인정될 수 없다.[88]

3. 유치권의 효력과 제한

가. 유치권자의 권리

1) 목적물의 유치

유치권자는 채권의 변제를 받을 때까지 목적물을 유치할 수 있다. 여기서 유치란 목적물에 대한 점유를 계속 유지하면서 그 인도를 거절하는 것을 의미하며, 이는 유치권의 핵심적 효력이라 할 수 있다. 따라서 유치권자는 목적물에 대한 반환청구를 거절할 수 있고, 유치권은 물권으로서 대세적 효력을 가지므로 제3자에 대하여도 물건의 인도를 거부할 수 있다.[89] 한편 유치권자가 점유하고 있는 유치물의 소유자가 변경되더라

85) 국순화, 전게논문, p. 41.
86) 대법원 2018.1.24. 선고 2016다234043 판결.
87) 대법원 1975.4.22. 선고 73다2010 판결.
88) 김태건. (2023). “부동산 사법상의 대항력이 민사집행에 미치는 범위와 한계에 관한 연구”. 평택대학교 박사학위논문. p. 232.
89) 박대운, 전게논문, p. 32.

도, 유치권자의 점유는 유치물의 보존을 위한 적법한 점유로서 계속 유지된다. 또한 소유권 변동 이후 유치권자가 유치물에 관하여 새로 유익비를 지출하여 그 가치의 증가가 현존하는 경우에는, 그 유익비에 대하여도 유치권을 행사할 수 있다. 이에 판례도 유치권자의 점유는 유치물의 보존을 위한 적법한 점유이며, 소유자가 변경된 경우에도 유익비가 현존하는 때에는 그 유익비에 대하여도 유치권을 행사할 수 있다고 판시하고 있다.[90]

2) 경매권

민법 제322조 제1항에 따르면 유치권자는 채권의 변제를 받기 위하여 유치물을 경매할 수 있다. 유치권에 의한 경매는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시하며, 부동산 유치권의 경우에는 담보권의 존재를 증명하는 서류를 첨부하여야 한다(민사집행법 제274조 제1항, 제264조 제1항). 다만, 유치권은 법정담보물권이지만 우선변제권을 가지지 않는다는 점에서 일반적인 담보물권과 구별된다. 따라서 유치권에 의한 경매는 채권을 우선적으로 변제받기 위한 경매라기보다는, 목적물을 금전으로 환가하기 위한 절차로서의 성격을 가진다. 이는 유치권자가 타인의 물건을 계속 점유·보관하여야 하는 부담을 해소하기 위하여 환가절차를 인정한 것으로 이해할 수 있으며, 그 공정성을 확보하기 위하여 법원이 경매절차에 관여하게 된다.

경매로 인한 매각대금은 원칙적으로 소유자에게 귀속된다. 다만 유치권자는 자신의 피담보채권과 매각대금을 상계할 수 있으므로 결과적으로 사실상 우선변제를 받는 것과 유사한 효과가 발생할 수 있다. 또한, 유치권에 의한 경매도 강제경매나 담보권 실행을 위한 경매와 마찬가지로 목적 부동산 위의 부담을 소멸시키는 것을 법정매각조건으로 하여 실시되며, 우선채권자뿐만 아니라 일반채권자의 배당요구도 허용된다.[91] 이 경우 유치권자는 일반채권자와 동일한 순위에서 배당을 받을 수 있다.[92]

3) 간이변제충당

유치권자가 채권의 변제를 받기 위하여 항상 경매절차를 이용하여야 한다면, 절차의 복잡성과 과다한 비용 등으로 인하여 비효율적인 결과가 발생할 수 있다. 이에 민법은

90) 대법원 1972.1.31. 선고 71다2414 판결.

91) 유치권에 의한 경매의 성질을 청산형의 형식적 경매로 보아 소멸주의를 취하는 입장은 유치권에 의한 경매도 강제집행 및 담보권실행과 마찬가지로 배당요구의 종기를 정하여 배당요구를 인정한다. 이 경우에 유치권자는 매각대금으로부터 상계에 의해 사실상의 우선변제를 받게 되고 남은 금액이 있는 경우에 한하여 우선변제권이 있는 채권자가 순위에 의해 배당을 받을 것이며, 배당요구종기일까지 배당신청을 한 일반채권자는 채권자평등의 원칙에 따라 안분배당을 받게 된다(신국미. (2008). 유치권자에 의한 경매에 관한 의문.『재산법연구』, 25(1), p. 24).

92) 대법원 2011.8.19. 선고 2011다35593 판결.

일정한 요건 하에서 간이변제충당 제도를 인정하고 있다. 민법 제322조 제2항은 정당한 이유가 있는 경우 감정인의 평가에 의하여 유치물로부터 직접 변제에 충당할 것을 법원에 청구할 수 있으며, 이 경우에는 미리 채무자에게 이를 통지하여야 한다(민법 제322조 제2항). 법원이 간이변제충당을 허가하는 결정을 하면 유치권자는 유치물의 소유권을 취득하게 된다. 이때 그 평가액이 채권액을 초과하는 경우에는 유치권자가 그 초과액을 채무자에게 반환하여야 하며, 반대로 평가액이 채권액에 미달하는 경우에는 채무자가 그 부족분을 채권자에게 변제하여야 한다. 한편, 유치물의 처분과 관련하여 이해관계를 달리하는 다수의 권리자가 존재하거나, 유치물의 공정한 가액을 산정하기 곤란한 경우에는 간이변제충당을 허가할 정당한 이유가 인정되지 않는다고 보았다.[93]

4) 과실수취권

유치권자는 유치물의 과실을 수취하여 다른 채권보다 먼저 그 채권의 변제에 충당할 수 있다(민법 제323조 제1항). 여기서 과실에는 천연과실뿐만 아니라 법정과실도 포함된다. 유치권은 목적물의 점유를 통하여 채권의 변제를 간접적으로 확보하는 것을 본질로 하는 권리이지만, 과실을 수취하여 변제에 충당하도록 하더라도 채무자의 이익을 부당하게 해하지 않는 범위 내에서 채권자의 권리 실현을 보장할 필요가 있다는 점에서 이러한 권능이 인정된다. 한편 과실이 금전이 아닌 경우에는 이를 경매하여 금전으로 환가한 후 변제에 충당하여야 하며, 변제충당의 순서는 먼저 채권의 이자에 충당하고, 그 잉여가 있으면 원본에 충당한다(민법 제323조 제1항, 제2항).

5) 비용상환청구권

유치권자가 유치물에 관하여 필요비를 지출한 때에는 소유자에게 그 상환을 청구할 수 있고(민법 제325조 제1항), 유치물에 관하여 유익비를 지출한 때에는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 소유자의 선택에 좇아 그 지출한 금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다(민법 제325조 제2항). 여기서 필요비란 물건의 보존 또는 관리를 위하여 필요한 비용을 의미하며, 유익비란 물건의 객관적 가치를 증가시키거나 그 효용을 증진시키기 위하여 지출한 비용을 의미한다.[94]

필요비와 유익비는 모두 유치물에 관하여 발생한 채권이므로 그 변제를 받을 때까지 각 비용에 기한 유치권을 행사할 수 있다. 다만, 유익비에 관하여 법원이 소유자의

93) 대법원 2020.10.30.자 2000마4002 결정.
94) 이준현. (2003). 우리 민법체계 내에서의 임차인의 비용상환청구권의 이해. 『민사법의 이론과 실무』, 6, pp. 50-53.

청구에 따라 상당한 상환기간을 허여한 경우에는, 그 기간 동안 별도의 유치권을 행사할 수 없다고 본다.

나. 유치권자의 의무

유치권은 목적물의 유치를 본질적 내용으로 하는 권리이므로, 유치권자는 채권의 변제를 받은 경우 목적물을 채무자에게 반환하여야 한다. 또한 유치권자는 유치물의 점유와 관련하여 일정한 의무를 부담하는데, 민법 제324조는 유치권자의 점유에 관하여 선량한 관리자의 주의의무와 사용·수익 제한 의무를 규정하고 있다.

1) 선량한 관리자의 주의의무

민법 제324조에 따르면 유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치물을 점유하여야 한다. 이는 유치권자가 타인의 물건을 점유하고 있다는 점에서 그 보존과 관리에 관하여 통상의 주의보다 높은 수준의 주의의무를 부담함을 의미한다. 따라서 유치권자가 고의 또는 과실로 유치물을 멸실 또는 훼손한 경우에는 그에 따른 손해배상책임을 부담하게 된다.

2) 사용·대여 및 담보제공의 제한

민법 제324조에 따르면 유치권자는 채무자의 승낙 없이 유치물의 사용, 대여 또는 담보제공을 할 수 없다. 다만, 유치물의 보존에 필요한 범위 내에서의 사용은 허용된다. 유치권자가 이러한 의무를 위반한 경우 채무자는 유치권의 소멸을 청구할 수 있으며, 이는 형성권으로서 채무자의 일방적 의사표시에 의하여 그 효력이 발생한다. 판례는 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 스스로 유치물인 주택에 거주하며 사용하는 경우, 이를 유치물의 보존에 필요한 사용으로 보아 허용된다고 판시하였다.[95] 또한 민법 제324조에서 말하는 '대여'는 임대차뿐만 아니라 사용대차도 포함된다고 판시하고 있다.[96]

95) 대법원 2013.4.11. 선고 2011다107009 판결.
96) 대법원 2023.7.13. 선고 2021다274243 판결.

4. 유치권의 소멸

유치권은 물건의 점유를 기초로 하여 채권의 변제를 확보하기 위한 법정담보물권으로서, 일정한 사유가 발생하면 소멸한다. 일반적으로 그 소멸사유로는 피담보채권의 소멸, 목적물의 멸실, 점유의 상실, 채무자의 소멸청구 등이 있다.

가. 피담보채권의 소멸 또는 목적물의 멸실

유치권은 피담보채권을 담보하기 위한 권리이므로, 그 채권이 소멸하면 부종성에 따라 유치권도 함께 소멸한다. 또한 유치권의 목적물이 멸실된 경우에도 유치권은 그 목적을 상실하게 되어 소멸한다. 한편 민법 제326조에 따르면 유치권의 행사는 채권의 소멸시효 진행에 영향을 미치지 않는다. 즉 유치권자가 목적물을 점유하면서 인도를 거절하고 있더라도, 이러한 행위는 채권의 행사로 볼 수 없기 때문에 소멸시효가 중단되는 것은 아니다. 따라서 유치권이 행사되고 있는 경우에도 채권의 소멸시효가 완성되면 피담보채권은 소멸하고, 그에 따라 유치권도 함께 소멸하게 된다. 예컨대 공사대금채권의 소멸시효가 완성되는 경우에는 피담보채권이 소멸하므로 유치권 역시 소멸한다. 다만 확정판결 등에 의하여 채권이 확정된 경우에는 소멸시효가 연장되므로 그 기간 동안에는 유치권도 존속할 수 있다. 판례 역시 유치권의 행사는 채권의 소멸시효 진행에 영향을 미치지 아니하며, 채권이 시효로 소멸하면 유치권도 함께 소멸한다고 판시하고 있다.[97]

나. 점유의 상실

유치권은 목적물에 대한 점유를 성립요건이자 존속요건으로 하는 권리이므로, 점유를 상실한 경우에는 유치권은 소멸한다(민법 제328조). 다만 유치권에서의 점유는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 인정되므로, 반드시 유치권자가 직접 목적물을 점유하고 있을 필요는 없다. 예컨대 유치권자가 채무자의 승낙 없이 유치물을 제3자에 대여하여 간접점유의 형태를 취한 경우에도, 채무자가 민법 제324조 위반을 이유로 유치권의 소멸을 청구하지 않는 한 유치권 자체가 당연히 소멸하는 것은 아니다. 따라서 유치권의 존속 여부는 단순히 물리적 점유의 형태뿐만 아니라 점유관계가 계속 유지되고 있는지 여부를 기준으로 판단하여야 한다.

97) 대법원 2009.9.24. 선고 2009다39530 판결.

다. 채무자의 소멸청구

민법 제324조에 따르면 유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치물을 점유하여야 하며, 채무자의 승낙 없이 유치물의 사용, 대여 또는 담보제공을 할 수 없다. 다만 유치물의 보존에 필요한 범위 내에서의 사용은 허용된다. 유치권자가 이러한 의무를 위반한 경우 채무자는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. 이 경우 채무자의 소멸청구권은 형성권에 해당하므로, 채무자가 유치권자에게 소멸의 의사표시를 하면 그 즉시 유치권은 소멸한다. 다만 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 유치물인 주택에 거주하며 사용하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 이는 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당하므로 그러한 경우에는 유치권의 소멸을 청구할 수 없다. 이 경우 유치권자는 특별한 사정이 없는 한 그 사용으로 인한 이익을 부당이득으로 반환하여야 한다.[98]

한편 민법 제327조에 따르면 채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. 여기서 채무자에는 소유자도 포함된다는 것이 통설이다. 일반적으로 유치권에 의해 담보되는 채권은 목적물의 가격에 비해 적은 것이 보통이므로 양자의 이익을 고려하여 둔 규정이다. 상당한 담보를 제공하는 한 담보의 종류에는 제한이 없으며, 물적 담보든 인적 담보든 무방하다.[99] 다만 담보의 제공에 대해 유치권자가 승낙하는 것이 필요하고, 유치권자가 이를 거절하는 경우에는 그 승낙에 갈음하는 판결을 구하는 수밖에 없다.[100]

제 2 절 유치권과 매수인 인수위험

1. 유치권의 경매절차상 위험구조

가. 유치권의 개념과 경매절차상 위험구조

부동산경매절차가 진행 중인 상당수 사건에서 유치권과 관련된 분쟁이 반복적으로 발생하고 있다. 특히 신축 건물의 경우에는 공사대금채권을 기초로 한 진성 유치권이 일정 부분 존재하는 반면, 사용 승인 이후 상당한 기간이 경과한 기존 건물에서 신고되는 유치권 중 상당수 허위 또는 과장된 유치권[101]에 해당하는 경우가 많다. 유치권 주

98) 대법원 2009.9.24. 선고 2009다40684 판결.

99) 채무자의 다른 담보제공으로 인한 유치권의 소멸청구권을 규정한 것은 담보물권으로서 유치권의 효력을 약화시키는 결과를 야기함을 부인할 수 없다. 그러므로 담보는 물적 담보에 제한되어야 하며 인적 담보인 보증의 제공은 제외하는 것이 타당할 것이다. 유치권은 점유이익이 아니라 보전 즉 담보이익을 보호하기 때문이다(이진기. (1998). 담보물권으로서 유치권. 『안암법학』, 통권(8), p. 253).

100) 김준호, 전게서, p. 746.

101) 유치권이 처음부터 아예 허위로 조작된 경우를 '허위유치권'이라 하고, 실제로 유치권은 존재하면서

장이 불가능한 경우로는 권리금반환청구권, 임차인의 보증금반환청구권, 원상복구 약정이 있는 경우 등이 있다.[102]

진성 유치권의 경우에는 공사계약서, 공사내역서 등 객관적인 자료가 비교적 명확하게 존재하며, 점유자와 접촉을 통하여 피담보채권의 발생원인과 금액을 확인할 수 있는 가능성이 존재한다. 그러나 이러한 확인 가능성은 어디까지나 제한적인 범위 내에서 이루어질 수 있을 뿐이며, 경매절차의 특성상 매수인이 충분한 조사기간과 자료 접근성을 확보하기 어렵다는 점에서 그 실효성에는 구조적 한계가 있다. 또한 실무상 진성 유치권이 존재하는 경우에는 유치권자와의 협의를 전제로 매수인이 신고된 채권액을 일정 부분 감안하여 매수가격을 형성하는 경향이 나타난다. 이는 유치권이 일정한 범위 내에서 위험요인으로 인식되면서도, 그 범위가 예측 가능하다는 점에서 시장 내에서 일정한 가격조정 요인으로 기능하고 있음을 의미한다.

반면 허위·과장 유치권의 경우에는 도급계약서 등 객관적 자료가 미비하거나 피담보채권의 존재 및 범위가 특정되지 않는 경우가 많다. 이러한 유형의 유치권은 저가 낙찰을 유도하거나 명도협상 과정에서 과도한 금원을 확보하기 위한 수단으로 활용되는 경향이 있으며, 그 결과 경매절차를 지연시키고 낙찰가율을 저하시킬 뿐만 아니라 매수인의 금융조달에도 부정적인 영향을 미친다.

문제의 핵심은 매수인의 입장에서 해당 유치권이 진정한 권리인지, 허위 또는 과장된 권리인지 여부를 사전에 명확히 구별하기 어렵다는 점에 있으며, 이는 유치권에 관한 권리분석의 불확실성을 발생시키는 근본적 원인이라고 할 수 있다. 부동산경매절차에서는 현장 접근의 제한, 정보공개의 부족, 권리관계 자료의 비체계성 등으로 인해 유치권의 실체를 객관적으로 확인하기 곤란하며, 그 결과 권리분석이 경험이나 직관에 의존하는 경우가 적지 않다.

이와 같은 구조에서는 유치권의 존부 여부 자체가 하나의 불확실성으로 작용하게 된다. 즉 유치권 신고가 접수되었다는 사실만으로도 매수인은 인수해야 할 금액과 위험을 확정할 수 없게 되며, 이는 입찰 회피 또는 보수적인 매수가격 형성으로 이어진다. 결국 유치권은 개별 권리자의 채권보호 수단을 넘어 경매시장 전반에 가격하락 압력을 발생시키는 요인으로 기능하게 된다.[103]

피담보채권액만 실제보다 부풀려진 경우를 '과장유치권'이라 한다(김용수. (2014). "허위·과장 유치권 행사에 대한 매수인 보호방안에 관한 연구". 건국대학교 박사학위논문. p. 12). 기존 건물에서 신고되는 유치권은 허위유치권 또는 과장유치권의 형태로 주장되는 사례가 적지 않다.

102) 곽용진, 전게서, pp. 532-533.

103) 유치권은 점유로 공시하고 등기할 권리가 아니므로 매각부동산의 등기부에 유치권에 관한 권리관계가 나타나지 않아 유치권에 대한 권리분석이 용이하지 않은 점으로 인해, 부동산 실무에서 유치권의 신고금액의 조작이라든가, 공사비용을 터무니없이 부풀린다든가 시간의 지연을 통한 입찰방해의 수단으로 흔히 악용하는 부작용이 많다. 또한 유치권이 존재하면 그 성립 여부를 불문하고 물건의 매각가가 하락하게 되므로 이를 이용하여 허위·과장의 유치권이나 대항력 없는 유치권으로 매각가를 낮추는 경우가 많다(김만웅. (2010). 유치권 공시기능 강화방안에 관한 연구. 『토지법학』, 26(1), p. 112).

따라서 유치권은 민법상 법정담보물권으로서 채권담보 기능을 가지는 동시에, 그 공시방법과 권리구조의 특수성으로 인하여 경매절차에서는 매수인에게 불확실성과 불확정적 위험을 발생시키는 요인으로 작용한다. 그러므로 유치권은 단순한 담보물권의 하나가 아니라 매수인 보호의 관점에서 그 운영구조와 개선방안을 검토할 필요가 있는 제도라고 볼 수 있다.

나. 유치권의 효력과 매수인 위험

유치권의 핵심적 효력은 채권의 변제를 받을 때까지 목적물의 인도를 거절할 수 있는 점유에 기초한 인도거절권에 있다. 즉 유치권자는 채권이 변제될 때까지 목적물의 반환을 거절할 수 있으며, 이는 채무자뿐만 아니라 경매절차에서의 매수인에 대해서도 대항할 수 있는 효력을 가진다.[104] 한편 유치권이 존재한다고 하여 점유 중인 목적물을 유치권자의 이익을 위해 사용하는 것은 원칙적으로 허용되지 않는다. 본래 유치권은 목적물의 인도를 거절하여 채무자의 변제를 간접적으로 강제하는 권능에 불과하기 때문이다. 그러나 그렇다고 하여 종전부터 거주하던 집을 일부러 비워야 하거나 별도의 보관조치까지 취하여야 하는 것은 아니며, 기존의 사용상태를 계속하는 것은 유치의 개념으로 인정하는 것이 일반적이다.[105]

특히 부동산경매절차에서 유치권의 효력은 단순한 점유권을 넘어 사실상 강력한 담보적 기능을 수행한다. 매수인은 민사집행법 제91조 제5항에 따라 유치권자가 주장하는 피담보채권을 변제하지 않는 한 목적물을 인도받을 수 없기 때문인데 결국 유치권은 형식적으로는 우선변제권이 인정되지 않지만 실질적으로는 매수인에 대하여 우선변제권에 준하는 효과를 가지는 것으로 평가되기도 한다.

또한 유치권자는 점유를 유지하는 한 목적물에 대한 사용·수익을 할 수 있으며, 필요비 및 유익비에 대한 상환청구권도 인정된다. 이러한 구조는 유치권자가 단순히 채권을 담보하는 수준을 넘어, 목적물에 대한 사실상의 지배력을 유지하면서 채권회수를 압박할 수 있는 지위를 부여한다. 문제는 이러한 유치권의 효력이 경매절차에서 매수인에게 상당한 부담으로 작용할 수 있다는 점이다. 매수인은 매각대금을 납부하고 소유권을 취득함에도 유치권자의 점유로 인해 목적물을 사용 및 수익할 수 없는 상태에 놓일 수 있으며, 결국 추가적인 금전지급이나 협상을 통해서만 점유를 회복할 수 있다. 이 과정에서 매수인의 부담은 사전에 확정되지 않으며, 피담보채권의 존재 및 범위에 대한 불

104) 유치권은 배타적·대세적 효력을 가지는 '물권'으로서 유치적 효력이 인정되므로, 그 목적물은 채무자의 소유는 물론 제3자의 소유에도 견련성이 인정되는 한 유치권이 성립할 수 있다. 이에 따라 유치권은 대세권으로서 유치권자는 채무자뿐만 아니라 양수인·소유자·경매에서의 매수인 그 밖의 모든 사람에 대항하여 피담보채권이 모두 변제될 때까지 목적물의 인도를 거절할 수 있다는 것이 학설 및 판례의 입장이다(김태건, 전게논문, p. 241).

105) 최광석. (2009). 『부동산 유치권』, 서울: 도서출판 LTS, p. 123.

확실성은 곧 매수인이 부담하여야 할 권리분석의 불확실성으로 전가된다.

더욱이 유치권은 등기와 같은 공시수단 없이 점유만으로 성립하고 효력이 발생하기 때문에, 그 권리관계가 외부에 명확히 드러나지 않는다. 이로 인해 매수인은 유치권의 존재 여부뿐만 아니라 그 효력의 범위까지 정확히 파악하기 어렵고, 이는 매수가격의 보수적 산정 또는 입찰 포기로 이어진다. 결국 유치권의 효력은 개별 채권보호의 기능을 넘어 경매시장의 가격형성과 입찰참여에 영향을 미치는 요인으로 작용한다.

유치권의 효력과 권리행사는 단순히 민법상 담보물권의 작용으로 이해할 것이 아니라, 경매절차에서 매수인의 위험구조를 형성하는 핵심 요인으로 파악할 필요가 있다. 특히 인도거절권을 중심으로 한 강한 대항력과 점유 중심의 공시구조는 매수인에게 권리분석의 불확실성과 사실상의 우선변제 부담을 발생시키므로, 이에 대한 정보공시의 강화와 절차적 보완방안이 요구된다.

2. 점유공시 제도의 구조

가. 점유에 의한 공시방법의 의의

유치권의 가장 큰 특징 중 하나는 그 공시방법이 등기가 아니라 점유에 의하여 이루어진다는 점이다. 유치권은 별도의 등기 없이도 목적물에 대한 점유만으로 성립하고 그 효력을 제3자에게 주장할 수 있는 구조를 가진다.[106)]

유치권은 채권과 목적물 사이의 견련관계를 전제로 하는 법정담보물권으로서, 채권자가 이미 목적물을 점유하고 있는 상태에서 채권의 변제를 확보하기 위한 수단으로 인정되는 것이므로, 별도의 공시절차 없이 점유 자체를 권리의 외형으로 인정하는 것이 입법적으로 간명하고 효율적인 방식으로 이해되어 왔다.

다만, 부동산과 같이 물권변동의 공시방법이 등기로 일원화되어 있는 영역에서 점유를 공시방법으로 하는 유치권은 공시체계의 일관성과 정보제공 기능 측면에서 구조적 한계를 내포한다. 저당권, 전세권 등 다른 담보물권이 등기를 통해 권리의 존재와 순위를 명확히 공시하는 것과 달리, 유치권은 공시체계 외부에서 점유라는 사실상 상태에 의존하여 성립·존속하게 되므로, 권리관계의 명확성과 예측가능성에 영향을 미치는 요인으로 작용한다. 특히 점유는 그 외형만으로는 권리의 법적 성질을 식별하기 어렵다는 한계를 가진다. 동일한 점유라 하더라도 그것이 단순 점유인지, 임차권에 기초한 점유

106) 부동산 유치권은 그 성립에 있어서 목적물의 점유가 요구될 뿐만 아니라 그 존속에 있어서도 점유의 계속이 요구되므로 목적물의 점유를 상실하게 되면 유치권도 소멸하게 되는 특징이 있다. 또한 유치권자는 매수인에 대하여 피담보채권의 변제기가 있을 때까지 유치목적물인 부동산의 인도를 거절할 수 있을 뿐이며, 그 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없다. 유치권자는 채무자뿐만 아니라 소유자, 양수인, 매수인에 대하여도 인도를 거절할 수 있다(김상명. (2012). 부동산유치권의 특수성과 입법적 과제. 『법학연구』, 45, p. 141).

인지, 또는 유치권에 기초한 점유인지 외부에서 구별하는 것은 쉽지 않다. 따라서 점유의 존재 자체만으로는 유치권의 성립 여부와 피담보채권의 존재를 추단하기 어렵다. 나아가 점유의 범위, 점유의 개시시기, 그리고 피담보채권의 존재 및 규모 역시 객관적으로 확인하기 어렵다. 이러한 점에서 점유공시는 등기와 같은 공시수단에 비해 정보제공 기능이 현저히 제한적이다.

한편 주택임차인의 대항력 역시 점유와 전입신고를 통해 발생하는 것으로 이해되지만, 실무에서는 점유개시 시점을 외부에서 확인하기 어렵기 때문에 전입신고일을 기준으로 대항력 발생시기를 판단하는 것이 일반적이다. 이는 점유 자체가 공시수단으로서 가지는 한계를 보완하기 위하여 사실상 다른 공시수단에 의존하고 있음을 보여준다.

결국 점유에 의한 공시방법은 유치권의 성립과 존속을 간명하게 하는 장점이 있는 반면, 제3자의 관점에서는 권리의 존재와 범위를 명확하게 파악하기 어렵게 만드는 구조적 한계를 가진다. 이러한 공시구조는 부동산경매절차에서 매수인이 유치권의 성립 여부와 피담보채권의 범위를 정확하게 확인하기 어렵게 하며, 권리분석의 불확실성을 증가시키는 요인으로 작용할 수 있다. 또한 이러한 불확실성은 낙찰 후 매수인이 부담하게 될 위험으로 연결될 수 있다.[107]

따라서 점유를 공시방법으로 하는 유치권의 제도적 특성은 단순한 제도 설계의 문제가 아니라, 경매시장 내 정보구조와 매수인 보호 문제에 직접적인 영향을 미치는 핵심 요소로 이해할 필요가 있다.

나. 점유공시에 따른 권리관계의 불명확성

현행 민법상 부동산 유치권은 등기 없이 점유만으로 성립하는 법정담보물권이다. 유치권은 목적물의 점유를 성립요건이자 존속요건으로 삼고, 그 점유를 통하여 제3자에게 대항할 수 있는 구조를 취하고 있다. 문제는 이러한 점유 공시가 동산과 달리 등기공시가 원칙인 부동산 영역에 그대로 적용되면서, 권리관계의 명확성과 거래안전을 현저히 저해한다는 점이다.[108]

첫째, 점유는 외부에서 그 법적 성질을 명확히 식별하기 어려운 사실상 상태에 불과하다는 점에서 공시 기능이 매우 제한적이다. 부동산을 점유하고 있는 자가 있다고 하더라도, 그 점유가 단순한 사실상의 점유인지, 임차권에 기초한 점유인지, 공사대금채권

107) 유치권의 성립요건인 점유의 공시방법으로서의 구조적 한계를 극복하기 위한 보완 방안으로 유치권 등기제도 및 유치권등기명령제도 도입 필요성이 제기되고 있다(김용수, 전게논문, pp. 104-105).

108) 유치권의 점유라는 공시방법은 외부에서 객관적으로 판단하기 어렵다는 점, 등기와 달리 점유를 통하여 공시하는 유치권은 타 담보물권과 순위를 확정할 수 없어 법률관계가 불안정하다는 점, 일반인의 입장에서도 등기와 달리 등록세, 수수료 등 큰 비용부담 없이 외관작출(실제 유치권 권리가 없음에도 마치 권리가 존재하는 것처럼 외형을 만드는 것)을 용이하게 할 수 있다는 점 등을 악용하여 부동산 경매절차에서 허위유치권이 빈발하게 된 주요 원인으로 작용하고 있는 것이다(이재도. (2012). 부동산경매절차에서 허위유치권에 관한 문제와 개선방안. 『민사집행법연구』, 8, p. 215).

을 담보하기 위한 유치권자로서의 점유인지 외형상 구별하기 어렵다. 더 나아가 점유의 개시시점, 점유의 계속성, 직접점유인지 간접점유인지, 그리고 점유가 적법하게 취득한 것인지 여부까지 외부의 제3자가 객관적으로 확인하기는 쉽지 않다. 유치권은 점유가 성립요건이자 존속요건이므로 점유의 내용이 곧 권리의 내용과 직결되는데, 정작 그 점유 자체가 추상적이고 불투명하여 제3자에게 충분한 정보를 제공하지 못한다는 데 본질적인 한계가 있다.[109] 이러한 한계는 주택임차권의 대항력과 비교할 때 더욱 분명해진다. 주택임차인의 대항력도 점유와 전입신고를 요건으로 하지만, 실무상 제3자는 임차인의 실제 점유개시 시점을 외형적으로 파악하기 어렵다. 그래서 현실적으로는 객관적으로 확인이 가능한 전입신고일을 중심으로 대항력 발생시기를 이해하고 판단하는 경향이 강하다. 이는 점유만으로는 제3자에 대한 충분한 공시 기능을 수행하기 어렵다는 점을 보여주는 하나의 사례라고 할 수 있다.

부동산 유치권은 이와 달리 전입신고와 같은 보완적 공시장치조차 존재하지 않으므로, 매수인의 입장에서는 점유의 존재만 확인될 뿐 그 점유가 유치권을 기초로 한 것인지, 만약 그렇다면 피담보채권의 범위가 얼마인지, 실제 견련성이 존재하는지까지는 파악하기 어렵다. 결국 점유공시는 권리관계를 외부에 드러내는 표시로서는 지나치게 추상적이어서, 부동산경매절차에서 권리관계의 불명확성과 권리분석의 어려움을 초래하는 원인이 된다.

둘째, 점유공시에 의한 부동산 유치권은 부동산 물권체계의 기본원리인 공시의 원칙과 조화를 이루지 못한다. 우리 민법은 부동산 물권변동의 공시방법으로 등기주의를 원칙적으로 하고 있고, 저당권, 전세권 등 대부분의 담보물권은 등기를 통하여 그 존재와 순위가 외부에 명확히 드러난다. 그런데 유치권만은 부동산물권임에도 불구하고 등기가 아닌 점유에 의하여 성립·존속하며, 등기할 수 있는 권리에도 포함되어 있지 않다. 그 결과 부동산 담보물권 체계 내부에서 유치권만이 공시체계의 외부에 존재하는 예외적 권리로 기능하게 된다.

특히 이러한 구조는 담보물권 상호 간의 우열관계와 예측가능성을 흔드는 문제를 낳는다. 예컨대 이미 저당권등기가 경료된 부동산에 관하여 후발적으로 유치권이 주장되는 경우, 저당권자는 등기사항증명서를 통해 담보권의 존재와 순위를 확인하고 대출이나 회수계획을 세우지만, 나중에 점유만을 기초로 하는 유치권이 성립하여 사실상 우선적 지위를 행사하게 되면 기존의 담보질서가 흔들리게 된다.

---

109) 우리 민법상 부동산물권의 공시방법은 등기이다. 그러나 부동산 유치권은 타인의 부동산을 점유하기만 하면 성립되는 권리이다. 유치권은 등기로 공시되지 않으면서도 유치권이 있는 목적물의 양수인이나 제3자, 심지어는 다른 담보물권자에게도 유치권을 주장할 수 있기 때문에 이들이 예측하지 못한 손해를 입을 우려가 매우 크다. 또한 이러한 불완전한 공시방법인 점유에 의해 유치권이 성립하기에 유치권자가 단독으로 또는 채무자나 소유자 및 허위채권자 등과 공모하여 허위유치권을 신고하거나 또는 존재하지 않는 채권을 신고하거나 공사대금채권을 실제보다 과다하게 부풀리는 과장유치권을 신고하기가 용이하다. 또한 신고한 유치권의 내용을 매수인이 확인하기도 어렵다(박규진, 전게논문, pp. 24-25).

셋째, 점유공시에 따른 권리관계의 불명확성은 단순한 법리상의 불편에 그치지 않고, 실제 경매절차에서는 허위·과장 유치권의 남용, 입찰 기피, 낙찰가율 하락, 명도지연 등으로 이어져 매수인과 다른 이해관계인에게 직접적인 손해를 발생시킨다. 점유만으로 유치권의 외형을 형성할 수 있고, 등기사항증명서와 같은 공식적 자료에서 그 실체를 검증하기 어려운 구조에서는 소유자나 점유자, 채무자와 제3자 사이의 담합 또는 허위 주장에 의한 가장 유치권이 개입할 여지가 커진다. 그 결과 유치권의 존재 자체가 하나의 위험요인으로 인식되어 매수인은 잠재적인 인수부담과 명도위험을 고려한 보수적인 가격결정을 하게 되며, 이는 경매시장의 가격형성과 자산배분의 효율성을 저해하는 요인으로 작용할 수 있다.

결국 부동산 유치권에서 점유에 의한 공시는 첫째, 외부에서 권리의 성질과 범위를 식별하기 어려운 점에서 정보제공 기능이 미약하고, 둘째, 부동산 물권변동의 기본원리인 등기공시와 조화를 이루지 못하여 담보물권 체계의 일관성을 훼손하며, 셋째, 이러한 불명확성이 실제 경매절차에서 허위·과장 유치권의 남용과 시장왜곡으로 이어진다는 점에서 중대한 한계를 가진다. 따라서 점유공시에 의존하는 현행 유치권 구조는 매수인 보호 및 경매시장 안정이라는 관점에서 재검토가 필요하며, 공시방법의 보완, 신고제도의 강화 및 권리관계에 대한 정보공시 확대와 같은 제도적 개선이 요청된다.

3. 인수주의와 유치권

가. 경매절차에서 유치권 인수의 법적 구조

민사집행법 제91조 제5항에 따르면 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임을 부담한다. 이는 경매절차에서 유치권이 소멸되지 않고 매수인에게 그대로 인수되는 구조를 의미하는데, 이때 매수인의 변제책임의 성질에 대해서는 견해가 나뉜다. 인적 책임설은 매수인이 유치권자에게 피담보채무를 직접 변제할 의무를 부담한다고 보지만, 다수설과 판례는 매수인이 채무 자체를 인수하는 것이 아니라 담보권에 따른 부담만 승계한다고 보는 물적 책임설의 입장을 취하고 있다.

유치권은 채권의 변제를 받을 때까지 목적물의 인도를 거절할 수 있는 담보물권이라는 점에서, 매수인에게 피담보채무의 인적 변제의무까지 인정하는 것은 유치권의 본래 기능을 넘어 유치권자의 권리를 과도하게 확대할 우려가 있다. 따라서 유치권의 법적 성질과 민사집행법상 인수주의 취지를 고려하면, 매수인은 채무 자체를 인수하는 것이 아니라 목적물에 존재하는 담보적 부담만 승계한다고 보는 물적 책임설이 더 합리적이라고 본다.[110]

그러나 이러한 인수주의 구조는 실무상 매수인에게 상당한 부담을 초래한다. 유치권은 형식적으로는 우선변제권이 인정되지 않은 담보물권이지만, 유치권자가 목적물의 점유를 계속하면서 인도를 거절할 수 있기 때문에 매수인은 사실상 피담보채권의 변제를 압박받게 된다. 즉, 유치권자는 배당절차에서 우선적으로 변제를 받는 구조는 아니지만, 점유를 기초로 한 인도거절권을 통하여 실질적으로는 매수인에게 강한 변제압박을 가하는 지위에 있게 된다.[111] 즉 유치권자는 배당절차에 참여하여 낙찰대금에서 우선적으로 변제를 받는 구조가 아님에도 불구하고, 점유를 기초로 한 인도거절권을 통하여 매수인으로 하여금 피담보채권의 변제를 사실상 강제할 수 있는 지위에 놓이게 된다. 특히 매수인은 유치권자의 채권을 변제하지 않는 한 목적물의 인도를 받을 수 없으므로, 낙찰대금을 지급한 이후에도 해당 부동산을 사용 및 수익할 수 없는 상태에 놓이게 된다. 이러한 점에서 유치권은 형식적으로는 우선변제권이 부정되면서도, 실질적으로는 다른 담보물권에 비해 우선하는 효과를 가지는 이중적 구조를 형성하고 있다.

문제는 이러한 구조가 담보물권 체계의 기본원리인 순위질서와 공시원칙과 충돌한다는 점이다. 저당권 또는 전세권 같은 담보물권은 등기를 통해 순위가 명확히 정해지고, 배당절차를 통해 그 권리관계가 조정되지만, 유치권은 등기 없이 점유만으로 성립하면서도 배당절차의 통제를 받지 않고 매수인에게 직접 인수된다. 그 결과 유치권은 공시되지 않은 상태에서 다른 담보물권보다 사실상 우선하는 효과를 가지게 되어, 기존 담보질서를 왜곡시키는 요인으로 작용한다.

또한 이러한 인수구조는 매수인에게 과도한 부담을 전가하는 문제를 초래한다. 매수인은 입찰단계에서 유치권의 존재 및 피담보채권의 범위를 정확히 파악하기 어려운 상태에서 낙찰을 받아야 하며, 낙찰 이후에는 유치권자의 점유로 인해 목적물의 인도를 받지 못하는 상황에 직면하게 된다. 결국 매수인은 법적 다툼이나 협상을 통해 추가적인 비용을 부담하지 않는 한 권리를 완전하게 실현할 수 없게 된다.

이러한 구조는 매수인으로 하여금 유치권의 존재 자체를 하나의 위험요인으로 인식하게 하고, 결국 보수적인 가격형성과 입찰기피를 초래하여 경매시장의 효율성에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

결과적으로 유치권은 법정담보물권이라는 형식을 취하고 있으나, 인수주의 구조와 점유에 기초한 강한 대항력으로 인해 실질적으로는 최우선변제에 준하는 기능을 수행하고 있으며, 이는 현행 담보물권 체계 내에서 그 법적 지위가 명확히 정립되지 못한 상태임을 보여준다. 따라서 유치권의 인수구조로 인한 이러한 법적 불균형을 해소하기 위

110) 최광석, 전게서, pp. 123-124.

111) 신축건물이나 개축건물에서는 미지급 공사대금 등을 이유로 유치권이 주장되는 사례가 적지 않다. 그러나 일부에서는 인수주의 구조를 악용하여 채무자와 통모한 허위 유치권을 주장하거나, 필요비·유익비 등을 과장하여 피담보채권액을 부풀리는 사례도 나타난다. 유치권은 등기부에 공시되지 않는 권리이므로, 매수인이 그 성립 여부나 피담보채권의 범위를 사전에 확인하기 어려워 권리분석에 상당한 위험요인으로 작용할 수 있다(이시윤, 전게논문, pp. 20-21).

해서는, 유치권의 공시기능을 강화하고 권리관계를 보다 명확하게 확인할 수 있는 정보 공시 및 절차적 보완방안을 마련할 필요가 있다.

나. 유치권 인수에 따른 매수인 위험

유치권이 인정되는 경우, 경매절차에서 매수인은 해당 유치권으로 담보되는 피담보채권을 변제할 책임을 부담하게 된다.[112] 이는 민사집행법 제91조 제5항에 따른 것으로, 유치권은 배당절차에 참여하지 않음에도 불구하고 점유에 기초한 인도거절권을 통하여 매수인에게 사실상 채권의 변제를 강제하는 구조를 가진다. 그 결과 유치권은 형식적으로는 우선변제권이 인정되지 않음에도 불구하고, 실질적으로는 매수인에 대하여 가장 우선적인 변제압박을 행사하는 권리로 기능하게 된다.

이와 같은 유치권 구조에서 발생하는 매수인 위험은 크게 몇 가지 측면으로 구분하여 살펴볼 수 있다.

첫째, 가장 본질적인 문제는 매수인이 부담하여야 할 인수금액이 사전에 확정되지 않는다는 점이다. 일반적인 담보물권의 경우에는 등기사항증명서를 통해 채권액과 순위가 객관적으로 공시되어 있어 매수인이 부담해야 할 금액을 일정 범위 내에서 예측할 수 있다. 그러나 유치권의 경우에는 점유만으로 성립하고, 피담보채권의 존재 및 범위가 명확히 공시되지 않기 때문에 매수인은 낙찰 이전에 인수해야 할 채무의 규모를 정확히 확정할 수 없다. 이러한 불확정성은 매수가격 산정에 직접적인 영향을 미치며, 결과적으로 입찰참가를 위축시키거나 보수적인 입찰을 유도하는 요인으로 작용한다.[113]

둘째, 유치권 인수는 단순한 금전적 부담을 넘어 점유회복과 관련된 시간적·절차적 위험을 수반한다. 매수인이 유치권자의 채권을 변제하지 않는 한 목적물의 인도를 받을 수 없으므로, 실제 점유를 회복하기 위해서는 유치권자의 주장에 대한 법적 다툼 또는 협상을 거쳐야 한다. 이 과정에서 소송과 강제집행 그리고 명도협상 등이 장기화 될 수 있으며, 그에 따른 비용과 기회손실은 모두 매수인이 부담하게 된다. 특히 허위·과장 유치권의 경우에는 권리의 실체가 불분명함에도 불구하고 점유를 근거로 인도거절이 이루어지기 때문에, 매수인은 법적 판단이 확정되기 전까지 사실상 그 위험을 감수할 수밖에 없는 구조에 놓이게 된다.

셋째, 이러한 불확정성과 점유리스크는 매수인의 금융조달에도 직접적인 제약요인으

112) 유치권은 매수인에게 인수되는 권리로서 경매시장을 혼란시키는 대표적인 위험요인이다. 유치권은 매도가격의 하락, 명도의 지연, 명도소송의 어려움 등으로 경매부동산의 가장 큰 위험요인으로 작용하고 있다(정성용, 전게논문, p. 113).

113) 유치권의 성립요건을 모두 갖춘 유치권이 실제로 존재하는지 여부가 경매절차에서 매우 중요한 영향을 미치는데, 이를 사전에 알 수 있는 방법은 공적 장부인 등기를 통하여 알 수 없으므로, 지방법원 집행관의 현황조사보고서 혹은 사법보좌관이 작성하는 매각물건명세서나 부동산감정인의 감정평가서에 의존할 수밖에 없으며, 매수를 하고자 하는 자가 직접 탐문·조사하여 알 수밖에 없는 특수성이 존재한다(김상명, 전게논문, p. 142).

로 작용한다. 금융기관은 담보물의 권리관계가 명확하지 않거나 추가적인 인수부담이 존재하는 경우 대출을 제한하거나 담보가치를 낮게 평가하는 경향이 있다. 유치권이 신고되었거나 주장되는 물건인 경우, 피담보채권의 범위가 불명확하다는 이유로 대출이 거절되거나 조건이 불리하게 변경되는 사례가 보고되고 있다. 이는 매수인의 자금조달 구조를 불안정하게 만들고, 경매시장 전반의 유동성을 저해하는 요인으로 작용한다.

넷째, 이러한 매수인 위험은 개별 거래의 문제에 그치지 않고 경매시장 전체의 가격 형성과 효율성에도 영향을 미친다. 유치권이 존재하는 물건은 매수인이 감소하거나 매수가격이 낮게 형성되는 경향이 있으며, 이는 낙찰가율 하락으로 이어진다. 특히 유치권의 진정성 여부를 사전에 판단하기 어려운 경우에는 유치권 존재 자체가 위험요인으로 인식되어 입찰 기피 현상이 발생하게 된다. 그 결과 채권자는 회수금액 감소라는 손해를 입고, 채무자는 재산가치가 저평가되는 결과를 초래하며, 매수인 또한 상당한 위험을 부담하게 되는 구조가 형성된다.

결국 유치권 인수구조는 매수인에게 불확정적인 부담을 발생시킬 수 있는 구조로 작용하고 있으며, 이는 담보물권 체계의 예측가능성과 경매절차의 안정성에 영향을 미치는 요인으로 작용한다. 특히 점유공시와 결합된 유치권의 특성상 이러한 위험이 사전에 충분히 통제되지 못한다는 점에서, 유치권 문제는 개별 매수인의 사적 위험에 그치지 않고 경매시장의 가격형성과 이해관계인들의 권리실현에 영향을 미치는 구조적 문제로서, 정보공시의 강화와 절차적 보완을 중심으로 한 제도개선이 요구되는 영역이라고 할 수 있다.

제 3 절 경매절차상 유치권의 주요 문제

1. 유치권 신고의 비의무성

가. 유치권 신고제도의 운영 구조

현행 민법상 유치권은 법정담보물권으로서 채권과 목적물 사이의 견련관계 및 점유를 요건으로 성립하며, 별도의 등기나 신고를 필요로 하지 않는다. 즉 유치권은 점유라는 사실상 상태만으로 성립과 대항력이 인정되는 구조를 취하고 있으며, 그 존재를 공적으로 확인하거나 등록하는 절차가 제도적으로 마련되어 있지 않다.

이와 같은 구조는 유치권의 간명한 성립을 가능하게 한다는 점에서 일정한 장점을 가지지만, 부동산경매절차와 같은 공적 거래환경에서는 중요한 한계를 드러낸다. 특히 유치권은 권리신고가 법적으로 강제되지 않기 때문에, 유치권자가 경매절차에 참여하지

않거나 권리신고를 하지 않더라도 점유를 유지하는 한 매수인에 대하여 대항할 수 있다. 이는 유치권이 공시체계 외부에서 작동하는 대표적인 사례로서, 권리의 존재가 공식적인 절차를 통하여 사전에 파악되지 않는 구조를 형성한다.

실무적으로 보면 유치권 신고[114]는 임의적 절차에 불과하여, 일부 유치권자는 매각기일 이전에 신고를 하기도 하지만, 신고 자체가 이루어지지 않거나 매각 이후에야 권리가 주장되는 사례도 나타나고 있다. 특히 신축 건물의 경우 공사대금채권을 이유로 유치권이 성립할 가능성이 상대적으로 높음에도 불구하고, 매수인은 공사계약의 존재 여부나 공사대금 미지급 여부를 객관적으로 확인할 수 있는 수단이 제한적이기 때문에, 결국 현장조사나 경험적 판단에 의존하여 유치권 존재 여부를 추정할 수밖에 없는 상황에 놓이게 된다. 또한 경매절차에서 유치권과 관련된 정보는 주로 집행관의 현황조사보고서나 매각물건명세서를 통하여 제공되지만, 이 역시 제한적인 범위에 그친다. 집행관의 현황조사는 기본적으로 점유자의 존재 여부를 확인하는 데 초점이 맞추어져 있으며, 피담보채권의 발생원인이나 금액, 견련성 등 실질적인 권리관계까지 조사하는 데에는 한계가 있다. 더 나아가 현황조사 과정에서 폐문부재 등의 사유로 점유자를 직접 확인하지 못하는 경우도 많아, 유치권 관련 정보가 현황조사보고서에 충분히 반영되지 못하는 경우도 적지 않다.[115]

결국 현행 유치권 신고제도의 운영구조는 권리의 존재 여부와 내용이 공적 절차를 통해 사전에 확인되지 않는 상태를 전제로 하고 있으며, 이는 부동산경매절차에서 권리분석의 기초자료가 되는 정보 자체가 구조적으로 부족할 수밖에 없는 환경을 형성한다.[116]

따라서 유치권 신고의 비의무성은 단순한 절차상의 문제에 그치는 것이 아니라, 매수인의 권리분석과 예측가능성을 저해하고 경매시장의 가격형성에도 영향을 미치는 구조적 원인으로 이해할 필요가 있다.

나. 신고 비의무성에 따른 정보공시의 한계

---

114) 유치권자는 유치권 신고에 의하여 경매절차의 이해관계인으로 되며, 법원으로부터 각종 통지를 받을 권리, 매각허가 여부에 대하여 의견진술권과 그 결정에 대한 즉시항고 등 집행절차상의 권리를 가진다(박성민. (2007). “부동산경매에서의 유치권에 관한 연구”. 창원대학교 박사학위논문. p. 192).

115) 집행실무상으로 유치권은 매각물건명세서의 필수 기재사항이 아니고, 유치권 역시 법적 의무사항이 아니므로 일반 매수희망자는 유치권 관련 정보를 충분히 확인하기 어렵다. 또한 집행법원 역시 대부분 집행관의 현황조사에 의존할 수밖에 없어 유치권의 실체를 확인하는 데 한계가 있다. 이처럼 유치권과 관련하여 경매 실무상 미비점이 많다 보니 유치권이 있는 부동산에 관한 매각절차에서의 저감률과 감정가 대비 매각가의 차이는 상당히 크다(김태건, 전게논문, p. 237).

116) 유치권의 경우에 오히려 신고 의무가 부여되지 않아 문제를 낳고 있다. 즉 유치권의 신고시기에 상관없이 유치권의 권원에는 어떠한 불이익도 받게 되는 것은 아니다. 이와 같이 유치권 신고에 대한 의무규정이 없다보니 매수희망자 및 경매절차의 이해관계인은 유치권의 존재와 그 범위에 대하여 명확히 알 수 없을 뿐만 아니라, 신고 의무규정 불비를 이유로 허위유치권자는 부동산경매절차 진행중에 추이를 지켜보며 자신들의 유리한 상황에서 그때 그때 유치권을 신고하고 있는 실정이다(이재도, 전게논문, pp. 216-217).

현행 민법은 유치권의 성립 및 존속과 관련하여 별도의 신고 의무를 규정하고 있지 않으며, 이에 따라 유치권의 존재 여부 및 권리내용은 원칙적으로 점유를 통해서만 외부에 나타나게 된다. 그러나 점유는 그 자체로 권리의 성질과 범위를 명확히 드러내는 공시수단이 아니기 때문에, 경매절차에서 매수인은 유치권과 관련된 핵심 정보를 사전에 충분히 확보하기 어려운 구조에 놓이게 된다.[117]

우선 유치권의 존재 여부 자체를 객관적으로 확인하기가 곤란하다. 유치권 신고가 의무화되어 있지 않기 때문에, 매수인은 단순히 점유자의 존재만을 통해 유치권 가능성을 추정할 뿐, 실제로 유치권이 성립하였는지 여부를 명확히 판단하기 어렵다. 또한 유치권이 언제부터 성립하였는지, 즉 점유의 개시 시점과 채권 발생 시점이 어떠한 관계에 있는지 역시 외부에서 확인하기 어렵다. 현행경매제도는 유치권에 대한 채권신고절차를 두지 않고 있어서 경매절차의 이해당사자들에게 불확실성을 키우는 원인이 되고 있다. 유치권을 인수주의로 규정하면서도 인수해야 할 유치권의 존부조차 알 수 없는 것은 중대한 입법적 흠이다. 인수주의든 소멸주의든 간에 유치권의 존부는 알 수 있어야 한다는 주장도 있다[118]

더 나아가 피담보채권의 존재 및 범위에 관한 정보 역시 불명확하다. 유치권의 핵심은 채권과 목적물 사이의 견련관계에 있으나, 공사대금채권의 경우 실제 공사금액, 미지급금액, 계약내용 등을 객관적으로 확인할 수 있는 자료가 외부에 공개되지 않는 경우가 많다. 이로 인해 매수인은 유치권이 주장되는 금액이 적정한지 여부를 판단하기 어렵고, 특히 허위 또는 과장된 유치권 신고가 이루어진 경우에는 그 위험이 더욱 확대된다.

이러한 정보공시의 불완전성은 허위·과장 유치권의 남용을 가능하게 하는 구조적 원인으로 작용하며, 결과적으로 매수인의 예측가능성을 현저히 저해한다. 유치권 신고가 의무가 아니고, 신고내용에 대한 실질적 검증 절차도 존재하지 않기 때문에 일부에서는 경매절차를 지연시키거나 저가 낙찰을 유도하기 위한 수단으로 유치권을 악용하는 사례도 발생한다. 이 경우 매수인은 유치권의 진정성 여부를 판단하기 어려운 상태에서 위험을 회피하기 위하여 입찰을 포기하거나 낮은 가격으로 입찰하게 된다.

또한 현황조사보고서 및 매각물건명세서와 같은 공식자료 역시 유치권의 진정성 여부나 피담보채권의 범위를 확인하는 데에는 한계가 있다.[119] 현황조사는 점유관계 확인

117) 유치권의 존재는 경매절차의 공고 대상이 아니며, 등기된 부동산에 관한 권리가 아니므로 매각물건명세서의 기재사항도 아니며 매각기일에서의 집행관의 고지사항도 아니다. 유치권의 신고는 유치권을 주장하는 자가 채권을 인정할 수 있는 증빙자료를 구비하여 신고하여야 하지만, 그 권원을 증명하는 방법에는 특별한 형식을 요구하지 않으므로 허위·과장된 유치권 신고가 많다. 이러한 점을 이용하여 부동산경매절차에서 소유자나 채무자가 통정하여 유치권자를 등장시키거나 가장 유치권 신고를 하게 함으로써 경락가를 크게 낮출 수 있으므로 저가 매수로 시세차익을 크게 취하는 사례가 발생한다. 이러한 허위·과장된 유치권 신고는 잦은 유찰로 이어져 결과적으로 경락가 하락을 초래하게 되어 이해관계인 모두에게 손실이 된다(김인유, 전게논문, p. 100).

118) 김만웅, 전게논문, p. 124.

119) 부동산 권리분석이란 부동산에 존재하는 권리관계의 내용, 하자의 유무, 선후 순위, 비용 등을 분석

에 중점을 두고 이루어지며, 피담보채권의 발생원인이나 금액에 대한 실질적 검증까지 이루어지기는 어렵다. 그 결과 매각물건명세서에는 유치권과 관련된 정보가 제한적으로 기재되거나, 단순히 유치권 신고 사실만 기재되는 경우가 많다.

이러한 상황에서 매수인은 권리상의 문제가 없는 것으로 오인하고 입찰에 참여하거나, 반대로 현장조사 과정에서 유치권 주장자를 접한 이후에 입찰을 포기하는 등 비합리적인 의사결정을 하게 된다.

결국 유치권 신고의 비의무성은 유치권의 존재와 범위에 관한 정보가 충분히 공시되지 못하게 함으로써 매수인의 권리분석과 예측가능성을 저해하는 구조적 원인으로 작용한다. 또한 이러한 정보공시의 한계는 허위·과장 유치권의 남용, 입찰기피 및 낙찰가율 하락으로 이어져 경매시장의 효율성과 이해관계인의 권리실현에도 부정적인 영향을 미친다. 따라서 유치권에 관한 정보공시체계의 보완과 신고절차의 개선 필요성이 제기된다.

유치권 신고가 이루어진 경우 집행법원은 신고 시점에 따라 서로 다른 절차적 조치를 취하게 된다. 이를 정리하면 다음 [표 4-1]과 같다.

[표 4-1] 유치권 신고에 따른 집행법원의 단계별 조치 구조 120)

단계별 접수	집행법원의 조치
배당요구 ~ 매각기일	매각물건명세서에 '유치권 신고 있으나 그 성립 여부 불분명'이라는 내용을 기재 후 매각실시
매각기일 ~ 매각결정기일	유치권이 성립할 여지가 전혀 없는 것이 명백하지 않는 한 매각물건명세서 작성에 중대한 하자가 있는 경우(민사집행법 제121조 제5호)로 보아 직권으로 매각 불허가
매각결정기일 ~ 매각허가결정확정기일	매수인으로부터 매각허가에 대한 이의신청(민사집행법 제121조 제6호)또는 매각허가결정에 대한 항고(민사집행법 제129조)를 받아 매각허가결정을 취소
매각허가결정확정기일 ~ 대금지급기한	매각허가결정 취소신청(민사집행법 제127조 제1항)을 받아들여 매각허가결정을 취소
대금지급기한 ~ 배당기일	매수인이 민법 제575조 제1항에 따른 담보책임을 묻는 경우에 한하여 매각허가결정취소

하는 것인데, 권리분석을 위한 기초자료가 불충분하거나 불확실하다면 정보부족으로 인한 위험이 발생하기 마련이다. 이때 사법보조관이 작성하는 매각물건명세서, 집행관이 작성하는 현황조사서, 감정평가사가 작성하는 감정평가서는 경매물건에 관한 중요한 정보를 담고 있는 공식문서지만, 법원의 매각물건명세서에 기재된 내용으로 가장 임차권, 과다하게 신고된 유치권의 진위여부와 그 부담내역을 파악하기 어렵다(정성용, 전게논문, p. 113).

120) 강은현, 전게서, p. 174.

2. 허위·과장 유치권 행사와 권리남용 문제

가. 허위·과장 유치권의 유형

실무상 유치권은 그 성립요건의 불명확성과 공시방법의 한계로 인해 허위 또는 과장된 형태로 행사되는 경우가 빈번하게 나타난다.[121] 유치권은 신고 자체만으로도 매각가격의 형성에 막대한 영향을 미치고, 그에 따른 유치권부존재확인소송, 건물의 인도소송 등 새로운 소송을 야기시키므로 매각절차가 지연되는 등의 원인이 되고 있다. 또한 허위·과장된 유치권의 신고로 인하여 경매방해죄, 사기, 강제집행면탈 등 형사사건화로 발전하는 사례들도 나타나고 있다. 허위·과장 유치권 신고의 남용은 결국 매각대금의 하락으로 인한 담보권자의 금전적인 손실을 초래하고, 매수인에게는 매각대금 외에 추가적인 유치권 채권금액을 부담하게 할 위험을 발생시킨다.[122]

부동산경매절차에서는 절차의 안정성과 신속성이 기본원리로 요구되는데, 이에 대한 중대한 위협으로 허위유치권의 문제를 들 수 있다. 최근 들어 허위유치권이 부동산경매절차를 위협할 수준으로 증가하게 된 주요 원인을 살펴보면 제도상으로는 크게 유치권 관련 제도상의 문제점과 부동산경매절차상의 문제점으로 나누어 볼 수 있으며, 이와 더불어 집행법원의 소극적 대응과 경매전반에 만연된 도덕적 해이현상에서도 찾아볼 수 있을 것이다.[123] 특히 허위·과장 유치권은 실제 경매사례에서 다양한 형태로 나타나고 있으며, 대표적인 유형은 다음과 같다.

첫째, 비견련 채권에 기초한 허위 유치권 유형이다. 예컨대 임차인이 점유를 근거로 임대차보증금 반환채권을 유치권으로 주장하거나, 단순 금전대여금 채권을 근거로 유치권을 신고하는 사례가 존재한다. 또한 상가임차인이 권리금 채권을 이유로 유치권을 주장하는 경우가 있는데 유치권은 목적물과 채권 사이에 견련성이 요구되므로 이러한 채권은 유치권의 피담보채권이 될 수 없음에도 불구하고, 점유 사실만을 내세워 유치권을 주장하는 경우가 다수 확인된다.

둘째, 허위 공사내역에 기초한 유치권 유형이다. 실제로는 공사가 존재하지 않거나, 존재하더라도 극히 경미한 공사에 불과함에도 불구하고 허위의 공사계약서 및 세금계산서를 작성하여 유치권을 신고하는 사례도 존재한다. 예컨대 상가의 하자보수 공사를 실제로 수행하지 않았음에도 공사대금 채권을 주장하거나, 아파트 창호공사를 수행하지

121) 채무자가 제3자와 공모하여 건물의 건축비 또는 수리비라고 주장하면서 유치권의 내용을 조작하고, 그 비용을 과다하게 부풀리는 경향이 있다. 이는 해당 부동산에 담보물권을 가진 담보채권자나 강제경매를 신청하여 채권을 확보하려는 채권자에게 큰 위협이 될 뿐만 아니라 매수인이 경매참가를 주저하게 하는 원인이 되고 있다. 왜냐하면 유치권은 경매절차에 의해 소멸되는 것이 아니라, 매수인에게 인수되면서 등기부에도 공시되지 않기 때문이다(추신영. (2009). 가장유치권의 진입제한을 위한 입법적 고찰. 『민사법학』, 44, pp. 351-352).

122) 박대운, 전게논문, pp. 88-89.

123) 이재도, 전게논문, p. 213.

않았음에도 공사대금 채권을 주장하면서 허위 유치권을 신고하는 경우가 이에 해당한다.

셋째, 과장된 피담보채권액에 기초한 유치권 유형이다. 실무상 가장 빈번하게 나타나는 유형으로, 실제 공사대금이 소액임에도 불구하고 이를 과도하게 부풀려 신고하는 사례이다. 예컨대 실제 공사대금이 200여만원 정도에 불과함에도 유치권 신고금액을 3,000만원 이상으로 신고한 경우가 존재한다. 이는 유치권 제도의 본래 목적을 벗어나 경매절차를 방해하거나 매각가격 형성에 부당한 영향을 미친다는 점에서 권리남용의 성격이 강하다.

이와 같은 허위·과장 유치권은 단순한 권리행사의 범위를 넘어 경매절차를 왜곡시키는 수단으로 작용한다는 점에서 그 규제 필요성이 크다.[124]

나. 담합 구조와 매각가격 하락

허위·과장 유치권의 문제는 단순한 개별적 권리남용에 그치지 않고, 채무자와 점유자 또는 제3자 사이의 조직적인 담합 구조로 나타나는 경우도 적지 않다. 실제 경매사례에서는 채무자 겸 소유자가 제3자에게 형식적으로 점유를 이전한 후, 해당 점유자로 하여금 유치권을 주장하게 하거나, 허위의 공사대금채권을 내세워 유치권 신고를 하는 사례가 나타나고 있다. 이후 채무자 또는 이해관계인이 제3자를 통하여 해당 부동산을 저가에 재취득하거나 우호적인 제3자로 하여금 낙찰받게 하는 구조가 형성되기도 한다. 이러한 경우 유치권은 본래의 채권담보 기능을 수행하는 것이 아니라 경매절차를 왜곡하고 매각가격을 인위적으로 하락시키기 위한 수단으로 악용된다.

특히 매수인의 입장에서는 유치권의 진정성 여부와 피담보채권의 범위를 사전에 정확하게 확인하기 어렵다. 유치권이 신고되거나 현장에서 유치권이 주장되는 경우, 매수인은 해당 권리가 실제로 성립하는지 여부를 판단하기 어려운 상태에서 입찰 여부를 결정하여야 한다. 이로 인해 매수인은 입찰 자체를 포기하거나, 잠재적 인수위험을 가격에 반영하여 보다 보수적인 가격을 제시하게 된다.

이러한 현상은 결국 입찰기피 또는 보수적인 가격형성으로 이어지며, 낙찰가율의 하락과 반복적인 유찰을 초래할 수 있다. 이는 채권자의 회수율 저하와 채무자 재산가치의 저평가로 연결될 뿐만 아니라, 경매절차의 장기화와 가격형성 기능의 왜곡을 초래하

124) 부동산경매절차에서 부당한 유치권 신고로 발생하는 폐해를 경매진행 단계별로 살펴보면, 매각기일 전에는 매수희망자의 입찰포기가 발생하고, 매각절차가 진행되는 단계에서는 경매절차의 지연과 매각가격 저감현상의 문제가 발생하고, 매각절차 종료 후 매각부동산 인도단계에서는 명도지연에 따른 매수인의 비용증가 문제가 발생하고, 마지막으로 배당단계에서는 선순위채권자의 피해가 발생한다. 특히 부동산 유치권 신고로 인해 경매절차의 불안정성과 집행법원에 대한 불신 및 부동산거래질서의 혼란도 심각한 폐해라고 할 수 있다(이용득. (2015). “부동산경매에서 유치권 제도의 개선방안”. 동의대학교 박사학위논문. p. 88).

여 경매시장의 절차적 신뢰성을 저해하는 요인으로 작용한다. 따라서 허위·과장 유치권을 이용한 담합 구조는 단순한 사적 권리남용의 문제를 넘어 경매시장 전체의 건전성과 효율성을 저해하는 구조적 문제로 이해할 필요가 있다.

다. 매수인의 위험 확대

허위·과장 유치권이 행사되는 경우 가장 직접적인 영향을 받는 이해관계인은 매수인이다.

첫째, 매수인은 유치권의 존부 및 피담보채권의 범위를 정확히 알 수 없기 때문에, 경매절차 참여 단계에서부터 인수금액이 불확정 상태에 놓이게 된다. 이는 경매절차의 예측가능성을 근본적으로 저해하는 요소이다.

둘째, 금융기관의 입장에서도 유치권이 신고된 물건은 권리관계가 불명확한 것으로 평가되므로 담보가치 산정이 곤란하여 대출이 제한되는 경우가 많다. 그 결과 매수인의 자금조달이 어려워지고, 이는 다시 매수수요 감소와 경매시장 위축으로 이어진다.

셋째, 매각 이후에도 유치권을 주장하는 점유자와의 명도협상이 원활하게 이루어지지 않는 경우가 많다. 특히 허위 유치권의 경우 점유자가 협상력을 확보하기 위한 수단으로 활용하는 경향이 강하여, 매수인은 추가적인 금전지급 또는 장기간의 소송을 감수해야 하는 상황에 놓이게 된다.

결국 허위·과장 유치권은 매수인에게 인수범위의 불확실성, 금융조달의 제약 및 명도과정에서의 추가 비용 부담을 발생시키며, 이는 매수인의 법적·경제적 지위를 불안정하게 만드는 요인으로 작용한다. 또한 이러한 위험은 매수인으로 하여금 보다 보수적인 가격결정을 하도록 하거나 경매참여를 위축시키는 요인으로 작용할 수 있으며, 결과적으로 경매시장의 가격형성과 절차적 신뢰성에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

3. 유치권 권리확정의 어려움

가. 피담보채권 존재 및 범위 확인의 어려움

부동산경매절차에서 유치권의 존부 및 피담보채권의 범위를 확정하는 것은 구조적으로 상당한 어려움을 수반한다. 이는 유치권이 민법 제320조에 규정된 법정담보물권으로서 등기와 같은 공시방법을 갖지 아니하고 점유라는 사실 상태에 의하여 성립·공시되는 권리라는 법적 특성에서 비롯된다. 실무상 유치권이 신고된 경우에도 집행법원은 유치권의 실체적 존부나 피담보채권의 범위를 심리·확정하지 아니한 채 신고 사실을 매각

물건명세서에 기재하는 것이 일반적이다. 따라서 매수인은 유치권의 성립 여부와 피담보채권의 범위를 객관적으로 확인하기 어려운 상태에서 매수 여부와 매수가격을 결정하여야 한다.

더욱이 유치권은 신고를 성립요건으로 하지 아니하므로, 경매절차 진행 중 또는 매각 이후에도 새롭게 유치권이 주장될 가능성을 완전히 배제할 수 없다. 이와 같은 사후적 유치권 주장은 매수인에게 예측하지 못한 인수부담과 분쟁위험을 초래할 수 있으며, 경매절차의 안정성과 신뢰성을 저해하는 요인으로 작용한다.

또한 피담보채권의 범위에 있어서도 상당한 불확실성이 존재한다. 유치권자가 주장하는 채권액이 실제 채권액과 일치하는지 여부를 매수인이 객관적으로 검증하기는 사실상 어렵다. 공사계약서, 세금계산서, 거래명세서 등의 자료가 제출되는 경우에도 해당 자료의 진정성이나 실제 공사 수행 여부, 공사금액의 적정성까지 확인하기에는 한계가 있다. 특히 공사대금채권의 경우 추가공사비, 설계변경비, 하자보수비용 등 복잡한 사실관계와 법률관계가 수반되는 경우가 많아 피담보채권액을 정확히 확정하기 어렵다.

결국 매수인은 유치권의 성립 여부뿐만 아니라 피담보채권의 존재와 범위, 나아가 실제 인수금액까지 모두 불확정적인 상태에서 매수 여부와 매수가격을 결정하여야 한다. 이러한 권리관계의 불확실성은 매수인으로 하여금 위험을 가격에 반영하도록 하거나 경매참여를 주저하게 만들 수 있으며, 결과적으로 낙찰가율과 입찰경쟁률에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 특히 피담보채권의 범위가 객관적으로 확인되지 않는 구조에서는 허위·과장 유치권이 개입할 가능성이 높아진다. 따라서 유치권 제도의 신뢰성과 경매절차의 안정성을 확보하기 위해서는 피담보채권의 범위에 관한 보다 객관적이고 예측 가능한 판단기준을 마련할 필요가 있다.[125]

나. 공사대금 산정 및 견련성 판단의 불명확성

유치권이 공사대금 채권을 기초로 주장되는 경우, 해당 공사대금의 적정성과 채권의 견련성을 판단하는 문제 역시 중요한 쟁점으로 등장한다. 그러나 이러한 판단은 전문적인 사실관계와 법률관계에 대한 검토를 필요로 하므로, 실무상 매수인이 접근하기 어려운 영역에 해당한다.[126] 먼저 공사대금의 산정과 관련하여 동일한 공사라 하더라도 공사범위, 자재비와 인건비 산정방식 등에 따라 공사금액이 크게 달라질 수 있다. 특히

125) 박규진, 전게논문, p. 26.

126) 유치권의 성립 여부에 관한 가장 핵심적인 요건이라 할 수 있는 목적물과 피담보채권 사이의 견련관계를 구체적으로 어떻게 파악할 것인가는 유치권 제도의 실제 운영에 있어 매우 중요한 문제이며, 그에 관한 객관적이고 예측 가능한 판단기준을 제시할 수 있어야 하는데, 법률전문가들조차 그 성립요건을 분명하게 알 수 없어 현행 유치권 규정은 그 판단기준으로서 문제가 있다고 할 것이다. 이러한 성립요건의 불명확성은 경매절차에 있어 유치권의 오·남용 문제를 야기하는 한 원인이 되고 있다(국순화, 전게논문, pp. 81-82).

소규모 인테리어 공사나 부분 보수공사의 경우에는 객관적인 기준이 명확하지 않기 때문에, 유치권자가 주장하는 금액이 실제 공사비에 비하여 과다한지 여부를 외부에서 판단하기 어렵다.

실제 사례에서도 경미한 공사임에도 불구하고 공사대금을 과도하게 산정하여 유치권을 주장하는 경우가 빈번하게 나타난다. 이러한 경우 매수인은 공사대금의 적정성을 확인할 수 없기 때문에, 과다한 채권을 전제로 한 인수위험을 부담하게 될 가능성을 고려할 수밖에 없다. 또한 견련성 판단 역시 중요한 문제이다. 실제로는 목적물 자체에 관하여 발생한 채권인지 여부가 불명확하거나 목적물과 직접적인 관련성이 없는 채권임에도 유치권이 주장되는 사례가 존재한다. 그러나 집행법원이 경매절차 단계에서 이를 실질적으로 심리·확정하지 않는 이상 매수인이 해당 채권의 견련성 유무를 판단하기는 쉽지 않다.

결국 공사대금 산정과 견련성 판단의 불명확성은 유치권의 성립 여부와 피담보채권 범위에 관한 불확실성을 확대시키고, 허위·과장 유치권이 개입할 가능성을 높이는 요인으로 작용한다. 이는 매수인의 인수위험과 권리분석의 불확실성을 증가시키고, 매수인으로 하여금 위험을 가격에 반영하거나 경매참여를 위축시키며, 그 결과 낙찰가율 및 입찰경쟁률에 부정적인 영향을 미치고, 나아가 경매시장의 효율성과 신뢰성을 저해하는 결과로 이어질 수 있다.

4. 권리관계의 불확실성과 정보공시의 한계

가. 유치권 신고가 있는 아파트의 법적 쟁점과 유형

1) 유치권 신고금액이 큰 유형

가) 유형의 의의 및 특징

유치권 신고금액이 큰 유형이란 경매목적물에 관하여 제3자가 공사대금 등 피담보채권을 주장하면서 유치권을 신고하였고, 그 신고금액이 통상적인 수선이나 개보수 수준을 넘어 매수인에게 실질적인 영향을 미칠 정도의 규모에 이르는 경우를 말한다. 아파트 경매에서 유치권은 점유를 공시방법으로 하는 권리의 특성상 신고 단계에서 점유의 존재와 피담보채권의 성립 여부 및 범위가 충분히 검증되지 않은 채 매각물건명세서 비고란에 기재되는 경우가 많다. 이로 인해 매수인은 해당 유치권이 진정한 권리인지, 또는 허위·과장된 주장인지를 객관적으로 확인하기 어려우며, 이러한 권리관계의 불

확실성은 경매 참여를 위축시키고 매수가격을 보수적으로 산정하게 하는 요인으로 작용한다.

특히 유치권 신고금액이 큰 경우에는 단순히 유치권의 존부에 관한 문제를 넘어 잠재적 부담 규모가 확대된다는 점에서 그 영향이 더욱 크다. 매수인은 해당 채권이 실제로 유치권으로 인정될 수 있는지, 그리고 어느 범위까지 인수위험이 발생할 수 있는지를 명확히 확인하기 어려운 상태에서 매수가격을 결정하여야 한다. 또한 매각 이후에도 유치권을 주장하는 점유자와의 명도협상이 원활하게 이루어지지 않을 경우 추가적인 협상비용이나 소송비용이 발생할 수 있다는 점 역시 부담요인으로 작용한다.

나아가 금융기관 역시 고액의 유치권이 신고된 물건에 대하여 권리관계의 불확실성이 큰 것으로 평가하는 경향이 있어 담보가치를 보수적으로 산정하거나 대출 실행을 제한하는 경우가 있다. 이는 매수인의 자금조달 가능성을 낮추고, 결과적으로 경매참여를 더욱 위축시키는 요인으로 작용할 수 있다.

결국 유치권의 진위 여부가 확정되지 않은 상태에서도 고액의 유치권 신고 자체가 매수인에게 중요한 위험요인으로 인식되며, 이러한 위험은 경매참여 감소, 매수가격 하향 조정 및 유찰 증가 등으로 이어져 경매가격 형성에 구조적인 하방 압력을 발생시키는 요인으로 작용한다.

다음 사례는 이러한 유형이 실제 경매절차에서 어떠한 형태로 나타나는지를 보여준다.

나) 사례

경기도 동두천시 소재 아파트 경매사건[127]에서, 해당 부동산은 감정평가액 3억원으로 평가되었으나, 2회 유찰을 거쳐 최저매각가격이 1억 4,700만원까지 저감된 상태에서 매각이 진행되었다. 이후 3회차 매각기일에 총 3명의 입찰자가 참여하여 약 1억 8,161만원에 낙찰되었으며, 낙찰가율은 60.54%에 그쳤다.

본 사건의 매각물건명세서에는 임차관계 등에 관한 특별한 부담은 기재되어 있지 않으나, 비고란에 제3자가 공사비 8,500만원을 이유로 유치권을 신고하였다는 내용이 ‘성립 여부 불분명’이라는 형태로 기재되어 있었다. 이에 따라 매수인은 해당 금액이 실제로 유치권으로 인정될 수 있는 채권인지 여부를 명확히 확인하기 어려운 상태에서 입찰에 참여할 수밖에 없었다. 이러한 사정은 매수인의 위험 인식을 증가시키는 요인으로 작용하였을 것으로 보인다.

특히 신고금액이 낙찰가 대비 약 46.8%로 상당한 비중을 차지하고 있는 점, 향후

127) 의정부지방법원 2024타경74393호(1) 사건.

명도과정에서 분쟁 및 추가 비용 발생 가능성이 존재하는 점, 그리고 금융기관의 담보평가 및 대출실행이 제한될 수 있다는 점 등이 복합적으로 작용하여 매수인은 잠재적 위험을 가격에 반영하여 보다 보수적인 가격으로 입찰할 가능성이 높아진다.

실제로 본 사건의 낙찰 약 4개월 전 동일 단지 내 유사 아파트는 감정평가액 2억 3,200만원에서 1회 유찰 후 4명의 입찰자가 참여하여 약 1억 9,200만원에 낙찰되었고, 낙찰가율 또한 82.46%로 나타났다. 전용면적이 더 작은 물건임에도 불구하고 더 높은 금액과 낙찰가율로 매각된 점에 비추어 볼 때, 본 사건에서 나타난 상대적으로 낮은 낙찰가 및 낙찰가율은 유치권 신고 자체가 초래한 권리분석의 불확실성이 가격 형성에 일정한 영향을 미쳤을 가능성을 시사한다.

2) 유치권 신고금액이 작은 유형

가) 유형의 의의 및 특징

유치권 신고금액이 작은 유형이란, 경매목적물에 관하여 유치권이 신고되었으나 그 금액이 비교적 소액에 해당하여 매수인의 인수부담과 위험인식에 미치는 영향이 제한적인 경우를 말한다. 이러한 유형에서는 유치권이 신고되어 있더라도 그 금액의 규모가 크지 않기 때문에 입찰참가자들이 이를 중대한 권리분석상의 위험요인으로 인식하지 않는 경우가 많다.

실무상 소액의 공사대금 등을 원인으로 한 유치권 신고가 이루어지는 경우가 있으며, 이와 같은 경우에는 낙찰 이후 비교적 적은 금액을 지급하고 분쟁을 정리할 수 있다는 인식이 형성되는 경향이 있다. 따라서 이러한 유형에서는 유치권 신고가 존재하더라도 매수인의 의사결정에 미치는 영향이 상대적으로 제한적이며, 낙찰가율이 비교적 안정적으로 형성되는 경향이 나타난다.

나) 사례

서울 서대문구 소재 아파트 경매사건[128]에서 부동산은 감정평가액 9억 4,300만원으로 평가되었고, 1회 유찰을 거쳐 최저매각가격이 7억 5,440만원으로 저감된 상태에서 매각이 진행되었다. 이후 2회차 매각기일에서 2명의 입찰자가 참여하여 약 7억 8,499만원에 낙찰되었으며, 낙찰가율은 83.24%로 나타났다.

본 사건의 매각물건명세서에는 임차관계 등에 관한 특별한 부담은 없었으나, 비고란

128) 서울서부지방법원 2024타경64047호(1) 사건.

에 ‘공사대금 4,991,000원의 유치권 신고서가 접수되었고 그 ‘성립 여부는 불분명함’이라고 기재되어 있었다. 이와 같이 유치권의 존부 및 범위가 명확히 확인되지 않는다는 점에서 일정한 불확실성이 존재함에도 불구하고, 신고금액이 비교적 소액에 해당하였다는 점에서 매수인에게 중대한 권리분석상의 위험요인으로 인식되지는 않았던 것으로 보인다.

즉, 매수인은 해당 유치권이 실제로 성립한다고 하더라도 낙찰 이후 비교적 적은 금액을 지급하여 분쟁을 종결할 수 있다는 기대를 바탕으로 입찰에 참여할 수 있으며, 금융기관 역시 이와 같은 소액 유치권 신고를 이유로 담보가치를 크게 제한하지 않는 경우가 많다. 이러한 사정으로 인해 입찰참여가 크게 위축되지 않았으며, 결과적으로 본 사건에서도 80% 이상의 비교적 안정적인 낙찰가율이 형성된 것으로 평가할 수 있다.

유사하게 경기 구리시 소재 아파트 경매사건에서도 약 100만원 수준의 공사대금을 원인으로 한 유치권 신고가 존재하였으나, 입찰참가자들은 이를 중대한 위험요인으로 인식하지 않고 적극적으로 입찰에 참여하여 총 13명이 응찰하였고, 낙찰가율 또한 약 89% 수준으로 높게 형성된 사례도 확인된다. 이러한 점에 비추어 볼 때, 유치권 신고가 존재하더라도 그 금액이 소액에 해당하는 경우에는 권리분석의 불확실성이 존재함에도 불구하고 매수인의 위험 인식이 상대적으로 크지 않으며, 경매가격 형성에 미치는 영향 역시 제한적인 것으로 볼 수 있다. 이는 유치권의 존재 자체보다도 피담보채권의 규모와 그로 인한 잠재적 부담이 매수인의 의사결정에 보다 중요한 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

3) 유치권 신고가 철회된 유형

가) 유형의 의의 및 특징

유치권 신고가 철회된 유형이란, 경매절차 진행 과정에서 제3자가 공사대금 등을 이유로 유치권을 신고하였다가 매각기일 이전 또는 낙찰 이후 그 신고를 스스로 취하하거나 철회하는 경우를 말한다. 이러한 유형은 경매절차에서 비교적 빈번하게 나타나며, 유치권 신고가 항상 실체적으로 확정된 권리에 기초하여 유지되는 것은 아니라는 점을 보여준다는 점에서 중요한 의미를 가진다.

유치권 신고가 철회되는 원인은 다양하게 나타난다. 당초 주장된 피담보채권의 존재나 범위가 명확하지 않은 경우, 신고 이후 권리관계에 대한 재검토가 이루어진 경우, 또는 낙찰 이후 매수인과의 협상 과정에서 권리행사를 포기하는 경우 등이 이에 해당한다. 결국 이러한 유형은 유치권의 실제 성립 여부와는 별개로 신고 자체만으로도 매

수인의 권리분석에 불확실성을 초래하고 위험 인식에 영향을 미칠 수 있음을 보여준다. 또한 유치권 신고가 사후적으로 철회될 수 있다는 사실 자체는, 신고 당시 매수인이 부담하였던 위험 인식이 반드시 실체적 권리에 기초한 것이 아닐 수 있음을 의미한다. 이는 현행 유치권 공시체계가 매수인에게 정확하고 신뢰할 수 있는 정보를 제공하지 못하고 있음을 보여주는 사례라고 할 수 있다.

나) 사례

경기 안산시 소재 아파트 경매사건[129]에서 해당 부동산은 감정평가액 6억 8,000만원으로 평가되었고, 1회 유찰을 거쳐 최저매각가격이 4억 7,600만원으로 저감된 상태에서 매각이 진행되었다. 이후 2회차 매각기일에서 총 11명의 입찰자가 참여하여 약 6억 777만원에 낙찰되었으며, 낙찰가율은 89.38%로 나타났다.

본 사건에서는 경매절차 초기 단계에서 제3자가 공사대금을 이유로 유치권을 신고하였으나, 매각기일 이전에 해당 유치권 신고가 철회된 상태에서 입찰이 진행되었다. 이에 따라 매각기일 당시에는 유치권 관련 부담이 존재하지 않는 것으로 인식되었으며, 입찰참가자들은 유치권으로 인한 추가 인수위험을 고려하지 않은 상태에서 입찰에 적극적으로 참여한 것으로 판단된다.

만약 유치권 신고가 매각기일까지 유지되었다면 입찰참가자들은 그 성립 여부와 인수 가능성에 대한 불확실성을 반영하여 보다 보수적인 가격으로 입찰하거나 입찰 자체를 포기할 가능성이 있었을 것이다. 그러나 본 사건에서는 매각기일 이전에 유치권 신고가 철회됨으로써 유치권과 관련된 권리분석상의 불확실성이 상당 부분 해소되었고, 이는 다수의 입찰자가 참여하는 경쟁적 입찰 환경이 형성되는데 긍정적인 요인으로 작용하였을 것으로 보인다.

이와 같은 사례는 유치권의 실체적 성립 여부와는 별개로 유치권 신고의 존재 자체가 매수인의 위험 인식에 영향을 미칠 수 있음을 보여준다. 반대로 유치권 신고가 매각기일 이전에 철회되는 경우에는 권리분석의 불확실성이 상당 부분 완화될 수 있으며, 이는 매수인의 경매 참여를 촉진하고 경매가격 형성에도 긍정적인 영향을 미칠 가능성이 있다. 따라서 본 사례는 유치권의 실질적 성립 여부와는 별개로, 유치권 신고의 존재 여부 자체가 매수인의 위험 인식과 입찰행태에 영향을 미칠 수 있음을 보여준다. 이는 유치권 관련 정보가 보다 명확하고 신속하게 공시될 필요가 있음을 시사하며, 향후 유치권 신고절차와 정보공시체계의 개선 필요성을 뒷받침하는 사례로 평가할 수 있다.

129) 수원지방법원 안산지원 2023타경60731호(1) 사건.

4) 유치권 배제신청이 제출된 유형

가) 유형의 의의 및 특징

유치권 배제신청이 제출된 유형이란, 경매절차에서 제3자가 공사대금 등을 이유로 유치권을 신고하였으나, 채권자 또는 이해관계인이 해당 유치권이 성립요건을 충족하지 못한다는 이유로 법원에 유치권 배제신청을 제기한 경우를 말한다. 이는 유치권의 존부를 둘러싸고 이해관계인 사이에 분쟁이 발생한 상태에서 매각절차가 진행되는 유형에 해당한다. 즉 유치권 배제신청은 해당 유치권이 견련성, 점유 또는 피담보채권의 존재 등 유치권 성립요건을 충족하지 못한다는 주장이 제기된 상태를 의미한다.

경매절차에서는 유치권 신고가 이루어지더라도 법원이 매각기일 이전에 그 성립 여부를 실질적으로 판단하지 않는 것이 일반적이므로, 배제신청이 제출되었다 하더라도 매각기일까지는 여전히 유치권의 성립 여부가 확정되지 않은 상태가 유지되는 경우가 많다. 따라서 매수인의 입장에서는 여전히 권리분석의 불확실성이 존재하게 된다.

다만 유치권 배제신청이 제기된 경우에는 해당 유치권의 성립 가능성에 대해 일정한 의문이 제기된 상태라는 점에서 매수인에게 일정한 참고자료로 작용할 수 있다. 특히 현장조사나 점유관계 확인 등을 통해 유치권 성립 가능성이 낮다고 판단되는 경우에는 위험 인식이 완화되어 입찰 참여가 유지되거나 낙찰가율 역시 비교적 안정적으로 형성되는 경향이 나타난다.

결국 이 유형은 유치권의 성립 여부가 최종적으로 확정되지 않은 상태에서도 배제신청의 존재 자체가 매수인의 위험 평가에 영향을 미칠 수 있음을 보여준다. 이는 유치권 공시만으로는 권리관계를 명확히 파악하기 어렵고, 매수인이 다양한 자료를 종합하여 권리분석을 수행해야 하는 현행 공시체계의 한계를 보여주는 사례라고 할 수 있다.

나) 사례

경기 시흥시 소재 아파트 경매사건[130]에서 해당 부동산은 감정평가액 4억 200만원으로 평가되었고, 1회 유찰을 거쳐 최저매각가격이 2억 8,140만원으로 저감된 상태에서 매각이 진행되었다. 이후 2회차 매각기일에서 총 9명의 입찰자가 참여하여 3억 5,720만원에 낙찰되었으며, 낙찰가율은 88.87%로 나타났다.

본 사건에서는 공사대금 6,400만원을 이유로 한 유치권 신고가 존재하였으나, 이에 대해 경매신청채권자가 해당 유치권이 성립요건을 충족하지 못한다는 이유로 법원에 유

130) 수원지방법원 안산지원 2023타경6480호(1) 사건.

치권 배제신청을 제기한 상태에서 매각이 진행되었다. 매각기일까지 유치권 신고는 철회되지 않았기 때문에 형식적으로는 여전히 유치권이 존재하는 것으로 기재되어 있었으나, 한편으로는 배제신청이 제기되어 그 성립 가능성에 대한 의문 역시 동시에 제기된 상태였다.

이와 같은 상황에서 매수인은 유치권의 존부에 대한 불확실성을 완전히 제거할 수는 없었으나, 점유관계 및 공사 여부 등에 대한 확인을 통해 해당 유치권이 실제로 성립할 가능성이 높지 않다고 판단한 경우에는 위험을 상대적으로 낮게 평가한 것으로 판단된다. 특히 실제 점유관계가 유치권 신고자와 일치하지 않는 정황이나 공사 존재 여부에 대한 의문 등이 존재하는 경우, 배제신청은 유치권의 신빙성을 약화시키는 요소로 작용할 수 있다.

그 결과 본 사건에서는 비교적 많은 수의 입찰자가 참여하였고, 낙찰가율 역시 약 88.87% 수준으로 형성되어 비교적 높은 낙찰가율로 매각이 이루어졌다. 이는 유치권 신고가 존재하더라도 배제신청이 제기되어 그 성립 가능성이 낮다고 인식되는 경우에는 매수인의 위험 인식이 일정 부분 완화될 수 있음을 보여준다. 나아가 본 사례는 유치권의 존부 자체뿐만 아니라, 유치권에 대한 반박자료나 배제신청의 존재 역시 매수인의 권리분석과 가격결정에 영향을 미칠 수 있음을 보여주는 사례라고 할 수 있다.

5) 피담보채권 금액이 불명확한 유치권 유형

가) 유형의 의의 및 특징

부동산경매절차에서 유치권이 신고되는 경우, 피담보채권의 존재 여부와 범위는 매수인의 권리분석에 있어 매우 중요한 요소이다. 그러나 실제 실무상 공사대금 등을 원인으로 유치권이 신고되었음에도 불구하고 그 피담보채권액의 구체적인 금액이나 산정 근거가 명확하게 확인되지 않는 경우가 적지 않다. 이러한 유형은 외형상 유치권이 존재하는 것으로 보이지만, 공사내역서나 도급계약서 등 객관적인 자료가 부족하여 채권의 존재 및 범위를 사전에 확인하기 어려운 특징을 가진다.

이와 같은 경우 매수인은 유치권의 성립 여부뿐만 아니라 낙찰 이후 부담하여야 할 금액의 범위 자체를 예측하기 어려운 상태에 놓이게 된다. 그 결과 권리분석의 불확실성이 크게 증가하고, 위험 회피 성향이 강화되어 입찰 참여가 위축되거나 보수적인 가격 형성이 이루어지는 경향이 나타난다. 이러한 구조는 낙찰가율 하락, 유찰의 반복 및 매각지연으로 이어질 수 있으며, 경매시장의 가격형성과 효율성에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

나) 사례

경기 안성시 소재 아파트 경매사건[131]에서 해당 부동산의 감정평가액은 1억 6,300만원으로 평가되었고, 2회 유찰을 거쳐 최저매각가격이 7,987만원으로 저감된 상태에서 매각이 진행되었다. 이후 3회차 매각기일에서 단 1명의 입찰자만 참여하여 약 9,551만원에 낙찰되었으며, 낙찰가율은 약 58.60%에 그쳤다. 또한 본 사건은 경매신청 이후 낙찰에 이르기까지 약 4년 7개월이 소요된 사례로, 일반적인 아파트 경매에 비해 매각이 상당 기간 지연된 특징을 보인다.

본 사건의 매각물건명세서에 따르면 임차관계 등에 따른 인수위험은 존재하지 않았으나, 현황조사보고서상 특정 법인이 유치권 행사 공고문을 부착한 사실이 기재되어 있었다. 그러나 해당 유치권과 관련하여 공사대금의 구체적인 금액, 산정근거, 공사내역 또는 도급계약관계 등을 확인할 수 있는 자료는 충분히 제시되지 않았으며, 매각물건명세서에도 피담보채권의 금액이나 범위를 확인할 수 있는 내용은 기재되어 있지 않았다. 또한 점유의 계속성이나 채권과 목적물 사이의 관련성 역시 명확히 확인하기 어려운 상황이었다.

이와 같이 유치권의 존재는 주장되고 있으나 그 채권액과 범위가 특정되지 않은 경우, 매수인은 낙찰 이후 부담하여야 할 금액의 상한을 설정하기 어려워 극단적인 경우에는 그 범위를 예측하기 어려운 추가 부담이 발생할 가능성까지 고려하게 된다. 이러한 불확실성은 입찰 참여를 크게 위축시키는 요인으로 작용하며, 실제로 본 사건에서도 단 1명의 입찰자만 참여하는 결과로 나타났다.

또한 유치권과 관련된 분쟁 가능성, 명도과정에서의 추가 비용 발생, 금융기관의 담보평가 및 대출제한 등의 요소가 결합되면서 위험 프리미엄이 크게 반영된 것으로 보이며, 그 결과 낙찰가율 역시 50%대에 머무르는 낮은 수준에서 형성된 것으로 평가된다. 나아가 약 4년 7개월에 걸쳐 매각이 지연된 점 역시 이러한 권리관계의 불확실성이 누적된 결과로 볼 수 있다.

이 사례는 유치권의 존부 자체보다도 오히려 피담보채권 금액과 범위가 명확하게 특정되지 않은 상태가 매수인의 권리분석을 어렵게 하고 위험 인식을 증대시킬 수 있음을 보여준다. 결과적으로 이러한 불확실성은 입찰 참여를 위축시키고 낙찰가율 하락 및 매각지연으로 이어질 수 있으며, 현행 유치권 공시체계가 매수인에게 피담보채권의 범위에 관한 충분한 정보를 제공하지 못하고 있음을 보여주는 대표적인 사례라고 할 수 있다.

131) 수원지방법원 평택지원 2020타경46105호(53) 사건.

나. 유치권 신고가 있는 근린상가의 법적 쟁점과 유형

1) 유치권 신고금액이 큰 유형

가) 사례 1

충청남도 천안시 소재 근린상가 경매사건[132]에서 해당 부동산은 감정평가액 6억 5,700만원으로 평가되었고, 2회 유찰을 거쳐 최저매각가격이 3억 2,193만원으로 저감된 상태에서 매각이 진행되었다. 이후 3회차 매각기일에서 단 1명의 입찰자만 참여하여 약 4억원에 낙찰되었으며, 낙찰가율은 약 60% 수준에 그쳤다.

본 사건의 특징은 매각기일 약 1주일 전, 해당 상가를 점유하고 있던 임차인이 약 1억원 규모의 공사대금을 이유로 유치권을 신고하였다는 점에 있다. 해당 유치권은 그 금액의 규모가 상당함에도 불구하고 구체적인 공사내역이나 도급계약관계 등 채권의 존재를 객관적으로 확인할 수 있는 자료가 명확히 제시되지 않은 상태였으며, 매각물건명세서에도 '유치권 성립 여부 불분명'으로 기재된 채 매각절차가 진행되었다.

이와 같은 상황에서 매수인은 유치권이 실제로 성립할 경우 부담하게 될 금액과 명도과정에서의 분쟁 가능성을 정확히 예측하기 어려워 입찰 참여를 기피하거나 보수적인 가격으로 입찰할 가능성이 높아진다. 특히 상가의 경우 영업 중인 점유자가 존재하는 상황에서 유치권이 결합될 경우, 명도 난이도와 협상비용이 크게 증가할 수 있다는 점에서 위험 인식이 더욱 확대될 수 있다.

그러나 본 사건에서는 유치권 신고인이 직접 낙찰을 받은 결과가 나타났다. 이는 유치권 신고로 인하여 권리분석의 불확실성이 증가한 상황에서 외부 입찰자의 참여가 제한되는 반면, 해당 권리관계와 사실관계를 가장 잘 알고 있는 점유자는 상대적으로 유리한 위치에서 입찰에 참여할 수 있음을 보여준다. 즉 유치권 신고가 실질적으로는 경쟁을 제한하고 특정 이해관계인에게 상대적으로 유리한 입찰환경을 형성할 수 있음을 보여준다.

이는 유치권 신고가 단순히 매수인의 위험 인식을 증가시키는 데 그치지 않고, 외부 입찰자의 참여를 제한하여 경매시장의 경쟁구조에도 영향을 미칠 수 있음을 보여준다. 결과적으로 본 사례는 고액의 유치권이 매각기일 직전에 신고되는 경우 그 자체로 입찰 참여를 위축시키고 낙찰가율을 하락시키는 동시에, 점유자 또는 이해관계인이 상대적으로 유리한 위치에서 낙찰을 받을 수 있는 구조가 형성될 수 있음을 보여주는 대표적인 사례로 평가할 수 있다.

---

132) 대전지방법원 천안지원 2024타경111090호(1) 사건.

나) 사례 2

경기도 양평군 소재 근린상가에 대한 경매사건[133]에서 해당 부동산은 감정평가액 약 17억 7,898만원으로 평가되었으나, 4회 유찰을 거쳐 최저매각가격이 약 4억 2,713만원까지 크게 저감된 상태에서 매각이 진행되었다. 이후 5회차 매각기일에서 단 2명의 입찰자만 참여하여 약 4억 7,777만원에 낙찰되었으며, 낙찰가율은 약 26.86%에 불과한 수준으로 형성되었다.

본 사건에서는 매수인이 인수하여야 할 임차권 등 특별한 권리관계는 존재하지 않음에도 불구하고, 약 3억원에 달하는 공사대금을 이유로 한 유치권 신고가 존재하였고, 그 성립 여부 역시 불분명한 상태로 유지된 채 매각절차가 진행되었다. 특히 해당 금액이 낙찰가에 근접하는 수준이라는 점에서, 매수인의 입장에서는 사실상 추가적인 대규모 채무를 부담할 가능성을 배제할 수 없는 구조였다.

이러한 상황은 매수인의 권리분석을 어렵게 하고 위험 인식을 증가시키는 요인으로 작용할 수 있다. 유치권이 실제로 인정될 경우 상당한 추가 부담이 발생할 수 있다는 점과 명도 및 분쟁 과정에서 발생할 수 있는 비용과 시간까지 고려하여야 한다는 점에서 잠재적 입찰자들은 입찰 자체를 회피하거나 보수적인 가격으로 입찰할 가능성이 높다.

그 결과 본 사건에서는 매우 낮은 경쟁률과 함께 낙찰가율이 20%대에 머무르는 현저한 가격 하락이 나타났다. 이는 고액 유치권 신고가 존재하는 경우 그 성립 여부가 명확하게 확인되지 않더라도 권리분석의 불확실성과 위험 인식의 증가로 인해 시장 참여가 위축되고 낙찰가가 하락할 수 있음을 보여주는 사례라고 할 수 있다.

다. 소결

유치권이 신고된 경매사건의 사례를 살펴보면, 유치권이 존재하지 않는 일반적인 경매사건에 비하여 입찰 참여가 위축되고 유찰이 반복되며, 그 결과 낙찰가율이 낮게 형성되는 경향을 확인할 수 있다. 특히 유치권의 유형에 따라 그 영향은 차별적으로 나타나는데, 신고금액이 소액이거나 매각기일 이전에 유치권이 철회된 경우에는 매수인의 위험 인식이 상대적으로 제한되어 낙찰가율이 비교적 안정적으로 형성되는 모습을 보였다.

반면 유치권 신고금액이 크거나 피담보채권의 금액 및 범위가 명확하게 특정되지 않은 경우에는 매수인이 부담하여야 할 잠재적 채무의 규모를 예측하기 어려워 권리분

133) 수원지방법원 여주지원 2024타경745호(1) 사건.

석의 불확실성이 크게 증가하는 것으로 나타났다. 특히 고액 유치권이 신고된 사건에서는 입찰참여 감소, 유찰 증가 및 낙찰가율 하락이 두드러지게 나타났으며, 점유자와 결합된 경우에는 특정 이해관계인이 상대적으로 유리한 위치에 놓이는 현상도 확인되었다.

또한 유치권 배제신청이 제기된 경우와 같이 그 성립 가능성에 대한 의문이 제기되는 유형에서는 매수인의 위험 인식이 일정 부분 완화되는 경향이 나타났다. 이는 유치권의 존재 여부 자체보다도 피담보채권의 범위와 성립 가능성에 관한 정보가 매수인의 의사결정에 중요한 영향을 미친다는 점을 보여준다.

결국 유치권은 권리 자체보다도 권리관계와 피담보채권 범위에 관한 불확실성을 초래함으로써 매수인의 위험 인식을 증대시키고, 이에 따라 경매가격 형성과 입찰행태에 영향을 미치는 요인으로 작용한다고 볼 수 있다.

따라서 다음 절에서는 유치권의 존재 여부가 실제 경매시장의 낙찰가율과 입찰경쟁률에 어떠한 영향을 미치는지를 실증적으로 검토함으로써, 권리분석의 불확실성과 정보공시의 한계가 경매시장에 미치는 영향을 보다 구체적으로 분석하고자 한다.

제 4 절 유치권과 경매시장 영향

본 연구는 2020년부터 2024년까지 서울·경기·인천·부산·대전 지역의 아파트 및 오피스텔 경매사건을 대상으로 유치권의 존부가 낙찰가율과 입찰경쟁률에 미치는 영향을 분석하였다. 분석대상은 ① 유치권이 존재하는 사건[134], ② 유치권이 부존재한 사건[135]으로 구분하였다. 이를 바탕으로 낙찰가율과 입찰경쟁률의 차이를 비교·분석하였다.[136]

본 연구에서는 유치권의 존부가 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에 영향을 미칠 것이라는 가설을 설정하였다. 구체적으로 유치권이 존재하는 경우에는 유치권이 부존재하는 경우에 비하여 낙찰가율 및 입찰경쟁률이 낮게 나타날 것으로 예상하였다.

이와 같은 연구가설을 검증하기 위하여 독립표본 t-검정을 실시하였다. 통계적 가설은 낙찰가율과 입찰경쟁률에 대하여 각각 설정하였으며, 귀무가설은 유치권 존재 그룹과 유치권 부존재 그룹 간 평균차이가 없다는 것으로 설정하였다. 반면 대립가설은 유치권 존재 그룹의 평균 낙찰가율 및 입찰경쟁률이 유치권 부존재 그룹보다 낮다는 것으로 설정하였다.

---

134) '유치권이 존재한 사건'은 유치권의 실질적 성립 여부를 확정적으로 의미하는 것이 아니라, 경매절차상 유치권 신고가 이루어져 유치권 존재가 주장된 사건을 의미한다.

135) '유치권이 부존재한 사건'은 경매절차상 유치권 신고가 존재하지 않는 사건을 의미한다.

136) 부동산태인(www.taein.co.kr) 통계(최종 검색일: 2026.5.7.).

1. 아파트 경매에서의 낙찰가율 및 입찰경쟁률 분석

가. 유치권의 존부에 따른 분석결과

아파트 전체 표본을 대상으로 실시한 독립표본 t-검정 결과(표 4-2 참조), 유치권이 존재하는 경우의 평균 낙찰가율은 87.12%로 나타났으며, 이는 유치권이 부존재한 경우의 평균값인 91.96%에 비하여 4.84%p 낮은 수준이다. 이러한 차이는 p-value 0.0066 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었으며, 아파트 경매에서 유치권의 존부 여부가 낙찰가율에 영향을 미친다는 연구가설을 지지하는 결과로 해석된다.

입찰경쟁률의 경우, 유치권이 존재하는 경우의 평균 입찰경쟁률은 6.11:1로 나타났으며, 이는 유치권이 부존재한 경우의 평균값인 7.65:1에 비해 1.54:1 낮은 수준이었다. 이 역시 p-value 0.0001 수준에서 통계적으로 유의하게 확인되었다. 따라서 유치권의 존부는 아파트 경매의 낙찰가율과 입찰경쟁률 모두에 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

[표 4-2] 아파트 경매의 유치권 존부에 따른 낙찰가율과 입찰경쟁률

지표	구분	평균	비교대상	비교대상 평균	차이	t-value	p-value	유의성
낙찰가율	유치권 존재	87.12 (%)	유치권 부존재	91.96 (%)	-4.84	-2.7304	0.0066	**
입찰경쟁률	유치권 존재	6.11:1	유치권 부존재	7.65:1	-1.54	-3.9691	0.0001	***

주1) N(개) : 유치권 존재=122, 유치권 부존재=299 (분석 대상 합계 = 421)

주2) 유의성 표시 : *** : p < 0.001 ** : p < 0.01 * : p < 0.05 - : 유의하지 않음

나. 분석결과의 해석

아파트 경매에 대한 분석 결과, 유치권의 존부에 따라 낙찰가율과 입찰경쟁률에서 모두 통계적으로 유의한 차이가 확인되었다. 유치권이 존재하는 경우에는 유치권이 부존재한 경우에 비하여 낙찰가율과 입찰경쟁률이 모두 낮게 나타났으며, 이는 유치권의 존재가 매수인의 권리인수 위험과 권리분석의 불확실성을 증가시키기 때문으로 해석된다.

특히 유치권은 등기와 같은 객관적 공시방법이 존재하지 않고 점유에 의하여 공시되는 권리이므로, 매수인은 민법상 유치권의 성립요건인 점유의 계속성, 채권과 목적물 사이의 견련관계 및 피담보채권의 존재 여부를 사전에 정확히 확인하기 어렵다.

즉 유치권이 신고된 경우에도 그 권리의 실제 성립 여부와 피담보채권의 범위를 명확히 파악하기 어려우며, 낙찰 이후 유치권자와의 협상, 소송 및 명도 문제 등이 발생할 가능성을 고려하게 된다. 그 결과 매수인은 보다 보수적인 매수가격을 제시하거나 입찰 참여를 신중하게 검토하게 된다.

결국 유치권의 존재는 매수인의 위험 인식을 증가시키고, 이는 낙찰가율의 하락뿐만 아니라 입찰참여의 감소로도 이어질 수 있는 것으로 해석된다.

2. 오피스텔 경매에서 낙찰가율 및 입찰경쟁률 분석

가. 유치권의 존부에 따른 분석결과

오피스텔 전체 표본을 대상으로 실시한 독립표본 t-검정 결과(표 4-3 참조), 유치권이 존재하는 경우의 평균 낙찰가율은 59.91%로 나타났으며, 이는 유치권이 부존재한 경우의 평균값인 72.35%에 비해 12.44%p 낮은 수준이다. 이러한 차이는 p-value 0.0000 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었으며, 이는 오피스텔 경매에서 유치권의 존부 여부가 낙찰가율에 영향을 미친다는 연구가설을 지지하는 결과로 해석된다.

입찰경쟁률의 경우, 유치권이 존재하는 경우의 평균 입찰경쟁률은 3.71:1로 나타났으며, 이는 유치권이 부존재한 경우의 평균값인 4.26:1에 비하여 0.55:1 낮은 수준이다. 그러나 이러한 차이는 p-value 0.2619로 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 따라서 유치권의 존부는 오피스텔 경매의 낙찰가율에는 영향을 미치는 것으로 확인되었으나, 입찰경쟁률에 대해서는 통계적으로 유의한 차이가 확인되지 않았다.

[표 4-3] 오피스텔 경매의 유치권 존부에 따른 낙찰가율과 입찰경쟁률

지표	구분	평균	비교대상	비교대상 평균	차이	t-value	p-value	유의성
낙찰가율	유치권 존재	59.91 (%)	유치권 부존재	72.35 (%)	-12.44	-5.0672	0.0000	***
입찰경쟁률	유치권 존재	3.71:1	유치권 부존재	4.26:1	-0.55	-1.1236	0.2619	-

주1) N(개) : 유치권 존재=71, 유치권 부존재=290 (분석 대상 합계 = 361)

주2) 유의성 표시 : *** : p < 0.001 ** : p < 0.01 * : p < 0.05 - : 유의하지 않음

나. 분석결과의 해석

오피스텔 경매에 대한 분석 결과, 유치권의 존부에 따라 낙찰가율에서는 통계적으로 유의한 차이가 확인되었으나, 입찰경쟁률에서는 유의한 차이가 확인되지 않았다.

유치권이 존재하는 경우에는 유치권이 부존재한 경우에 비하여 낙찰가율이 낮게 나타났으며, 이는 유치권으로 인한 권리분석의 불확실성이 매수인의 위험 인식을 증가시키기 때문으로 해석된다. 특히 유치권은 등기와 같은 객관적 공시방법이 존재하지 않고 점유에 의하여 공시되는 권리이므로, 매수인은 유치권의 성립 여부와 피담보채권의 범위를 사전에 정확히 확인하기 어렵다.

또한 오피스텔은 실거주 목적뿐만 아니라 투자수익을 목적으로 하는 수요 비중이 상대적으로 높아, 유치권으로 인한 추가 비용 부담이나 권리관계의 불확실성이 투자수익률에 직접적인 영향을 미칠 수 있다. 이에 따라 매수인은 위험을 반영하여 보다 낮은 가격을 제시하게 되고, 그 결과 낙찰가율이 하락하는 경향이 나타난 것으로 볼 수 있다.

다만 입찰경쟁률의 경우에는 감소하는 경향은 확인되었으나 통계적으로 유의성이 확보되지 않았다. 이는 유치권의 존재가 입찰참여 자체를 위축시키기 보다는 입찰가격의 결정에 더 큰 영향을 미쳤기 때문으로 해석할 수 있다. 즉 일부 투자자들은 유치권으로 인한 위험을 감수하면서도 할인된 가격에 매수할 수 있다는 기대를 가지고 입찰에 참여하므로, 경쟁률의 감소는 제한적으로 나타난 반면 낙찰가율에는 보다 직접적인 영향이 반영된 것으로 볼 수 있다.

3. 소결

가. 유치권에 대한 위험 인식과 입찰행태

경매절차에서 유치권의 존재는 매수인의 의사결정에 직접적인 영향을 미치는 중요한 요인으로 작용한다. 유치권은 점유를 공시방법으로 하는 담보물권이라는 특성상 등기와 같은 객관적 공시수단이 존재하지 않으므로, 매수인은 유치권의 성립여부와 피담보채권의 범위를 사전에 명확하게 파악하기 어렵다. 특히 허위·과장 유치권 신고가 존재하는 경우에는 실제 권리관계와 무관하게 매수인의 위험 인식이 증가하게 된다.

이와 같은 상황에서는 매수인이 부담해야 할 잠재적 비용이 불확실한 상태로 남게 되며, 이는 단순한 금액적 부담을 넘어 낙찰 이후 유치권자와의 협상, 명도지연, 법적 분쟁 등 다양한 형태의 거래비용으로 확장된다. 그 결과 매수인은 위험을 회피하기 위

하여 매수가격을 보수적으로 산정하거나 또는 입찰 참여를 기피하는 경향을 보이게 된다.

이러한 입찰행태는 본 연구의 분석 결과에서도 확인된다. 아파트 경매에서는 유치권이 존재하는 경우 낙찰가율과 입찰경쟁률이 모두 유의하게 낮게 나타났으며, 오피스텔 경매에서도 유치권의 존재는 낙찰가율을 유의하게 낮추는 요인으로 작용하였다. 다만 오피스텔 경매에서의 입찰경쟁률은 감소하는 경향은 확인하였으나 통계적으로 유의한 차이는 확인되지 않았다.

결국 유치권의 존재, 특히 권리관계가 명확히 공시되지 않은 경우에는 매수인의 위험 인식을 높이고 보다 보수적인 가격결정을 유도하는 요인으로 작용할 수 있다. 이러한 결과는 경매절차에서 매수인이 인수하여야 할 권리가 존재하는 경우 낙찰가격이 하락하는 경향이 있다는 기존 연구결과와도 맥락을 같이한다.[137]

나아가 이러한 결과는 유치권 관련 정보가 충분히 공시되지 않는 구조와 피담보채권 범위의 불확실성이 실제 경매시장의 가격형성과 입찰행태에 영향을 미치고 있음을 보여준다.

나. 경매시장에 미치는 영향

유치권과 관련된 권리관계의 불확실성은 개별 입찰자의 의사결정에 영향을 미칠 뿐만 아니라 경매시장의 가격형성에도 영향을 미칠 수 있다. 경매시장의 효율성은 다양한 매수인이 충분한 정보를 바탕으로 적정한 가격을 형성하는 데에서 확보된다. 그러나 유치권의 성립여부와 피담보채권의 범위가 명확하게 파악되지 않는 경우에는 매수인이 위험을 가격에 반영하게 되며, 이는 낙찰가율의 하락으로 이어질 수 있다.

특히 점유에 의한 불완전한 공시구조와 인수주의 구조로 인하여 유치권 관련 정보가 충분히 제공되지 않는 상황에서는 위험이 가격에 과도하게 반영되는 경향이 나타날 수 있으며, 이는 해당 부동산의 내재가치보다 낮은 가격에서 거래가 이루어지는 비효율적 결과를 초래할 수 있다. 이러한 현상은 채권자의 회수금액 감소로 이어질 뿐만 아니라 경매제도의 본래 기능인 공정하고 효율적인 자산배분을 저해할 가능성이 있다.

결국 유치권 관련 권리관계 공시의 한계와 그에 따른 권리분석의 불확실성은 매수인의 위험 인식에 영향을 미치고, 이는 보다 보수적인 가격형성을 통해 경매시장의 가격형성에 영향을 미치는 요인으로 작용할 수 있다.

특히 본 연구의 실증분석 결과에서도 유치권이 존재하는 경우 아파트와 오피스텔 모

137) 부동산경매절차가 진행되는 중에 유치권이 존재한다는 사실이 발견되거나, 혹은 유치권의 존재가 의심되는 경우가 발생한다면 부동산 매수 가격이 하락하거나, 입찰을 포기하게 되는 결과가 발생한다(이정민, 이점인. (2014). 허위·가장 유치권 문제와 유치권 등기의 필요성에 대한 검토. 『민사법이론과 실무』, 18(1), p. 187).

두에서 낙찰가율이 유의하게 낮게 나타난 것으로 확인되었다. 이는 유치권 관련 권리관계의 불확실성이 단순한 법리적 문제에 그치지 않고 실제 경매시장의 가격형성과 시장 참여에 영향을 미치는 요인임을 시사한다.

따라서 유치권 관련 정보가 보다 명확하게 제공되고 권리관계에 대한 예측가능성이 제고될 수 있도록 유치권의 신고 및 공시체계를 보완하고, 허위·과장 유치권에 대한 제도적 통제장치를 마련할 필요가 있다.

제 5 절 유치권 정보공시 강화와 매수인 보호를 위한 개선방안

앞서 살펴본 바와 같이, 유치권 신고는 아파트, 오피스텔, 상가, 공장 등 부동산의 유형을 불문하고 경매절차 전반에 걸쳐 나타나고 있으며, 그 성립 여부와 관계없이 매수인의 의사결정에 영향을 미치는 중요한 변수로 작용하고 있다. 특히 유치권이 신고된 경우에는 매수인에게 권리분석상의 불확실성과 추가적인 인수위험이 발생하게 된다. 이에 따라 매수인은 유치권의 성립 여부 및 피담보채권의 범위를 명확하게 예측하기 어렵게 되며, 이는 입찰 기피 또는 보수적인 입찰로 이어져 낙찰가율과 입찰경쟁률의 저하를 초래할 수 있다. 특히 실무에서는 낙찰 이후 잔대금 납부 이전 단계에서 허위 또는 과장된 유치권 신고가 이루어짐으로써 금융기관의 대출 실행이 제한되고, 그 결과 매수인의 잔금납부가 곤란해지는 사례도 발생하고 있다.

이처럼 유치권 신고의 남용은 경매절차의 안정성과 매수인의 예측가능성을 저해할 우려가 있으므로, 유치권과 관련된 권리분석의 불확실성을 완화하고 정보공시의 실효성을 제고하기 위한 제도적 개선이 필요하다. 현행 경매절차에서는 유치권의 성립 여부와 피담보채권의 범위를 사전에 명확하게 확인하기 어려운 한계가 존재하며, 이로 인해 매수인은 상당한 위험을 부담한 상태에서 입찰 여부와 매수가격을 결정하게 된다. 따라서 유치권의 존재 여부와 권리범위를 보다 명확하게 공시하고, 허위 또는 과장된 유치권 신고를 효과적으로 통제할 수 있는 제도적 장치를 마련함으로써 매수인의 예측가능성을 높일 필요가 있다. 이에 다음과 같은 제도적 개선방안을 제안한다.

1. 유치권 신고 의무화 제도의 도입

가. 유치권 신고제도 도입의 필요성

현행 경매절차에서 유치권은 민법 제320조에 따른 법정담보물권으로서 등기와 같은 공시방법 없이 점유에 의하여 공시되므로, 매수인은 유치권의 성립 여부와 피담채권의

범위를 사전에 객관적으로 확인하기 어렵다.[138] 이러한 구조는 유치권의 진위와 관계없이 매수인에게 과도한 위험을 부담시키는 요인으로 작용하며, 결과적으로 입찰 기피, 낙찰가율 하락, 경매절차 지연 등 다양한 부작용을 초래한다.

특히 본 연구의 실증분석 결과에서도 유치권이 존재하는 경우 낙찰가율이 유의하게 낮게 나타났으며, 아파트의 경우에는 입찰경쟁률까지 유의하게 감소하는 것으로 확인되었다. 이는 유치권 관련 정보의 불확실성이 실제 경매시장의 가격형성과 시장참여에 영향을 미치고 있음을 보여준다.

또한 실무에서는 허위·과장 유치권 신고가 빈번하게 발생하고 있으며, 상당수 유치권 신고가 실제 소송과정에서 배척되거나 성립요건에 대한 다툼이 발생하는 것으로 나타나고 있다. 이러한 유치권 신고의 남용은 경매절차의 공정성과 신뢰를 저해하는 핵심 요인으로 작용하고 있으며, 이를 통제할 수 있는 제도적 장치의 마련이 필요하다.

유치권을 신고하지 않은 유치권자라도 매수인에게 목적물의 인도를 거절할 수 있고, 매수인은 유치권자에게 피담보채권을 변제하지 않고서는 소유권에 기하여 목적물의 인도를 구할 수 없어, 매각절차에서 매수인이 예상하지 못한 손해가 발생하는 상황이 생긴다. 즉 유치권 신고를 하지 않더라도 불이익이 없으며 이로 인하여 경매목적물에 내재되어 있을지 모르는 유치권 때문에 이해관계인은 예측할 수 없는 손해를 입을 위험성을 안고 경매에 참여할 수밖에 없는 것이 현실이다. 유치권 신고가 강제되지 않음에 따라 이해관계인은 유치권의 존재 여부와 피담보채권의 범위를 사전에 확인하기 어렵고, 이로 인한 권리분석의 불확실성 속에 경매절차에 참여할 수밖에 없다. 독일의 경우 일정 기간 내 권리신고를 하도록 함으로써 경매절차에서 권리관계를 조기에 확정하는 제도를 운영하고 있다. 이와 같이 권리신고를 통한 정보공시 기능을 강화하는 방식은 우리 경매절차에서도 참고할 필요가 있으며, 민사집행법 개정을 통한 유치권 신고 의무화 방안 역시 검토될 필요성이 있다.[139]

이는 유치권의 실체적 권리를 제한하려는 것이 아니라, 권리의 존재와 범위를 조기에 공시하여 매수인의 예측가능성을 높이고 경매절차의 안정성을 제고하기 위한 절차적 장치로 이해할 수 있다.

유치권자는 경매절차가 진행되고 소유자가 변경된다고 하더라도 자신의 권리행사에는 영향을 미치지 않는 반면 그 신고만으로도 경매절차에 지대한 영향을 미치고 이해관계인과 매수희망자들의 권리행사에 영향을 미치는 것으로 법정책적으로 규제할 필요

138) 부동산경매절차에서 유치권은 그 피담보채권액이 크고 유치권 존재 여부에 따라 경매절차에서 이해관계인의 배당액이 달라지게 되며, 부동산 인도 분쟁이 빈번하게 발생하는 등 유치권의 존재 자체만으로도 경매절차에 미치는 영향이 매우 큼에도 불구하고 경매절차상 유치권 신고는 의무사항이 아니기 때문에 매수희망자와 경매절차상 이해관계인은 유치권의 존부 및 그 범위를 명확히 알 수 없다. 뿐만 아니라 이러한 유치권 제도의 문제점을 이용하여 허위로 유치권을 신고하는 등 경매절차상 유치권의 오·남용 문제가 발생하는 중요한 원인이 되고 있다(국순화, 전게논문, p. 84).

139) 국순화, 전게논문, p. 111.

성이 있다고 판단된다. 민사집행법에 의한 부동산경매절차가 법원이라는 국가기관에 의해 진행되는 매각절차이고 그로 인한 문제점이 부각되어 사회문제로 되는 시점이며 해결을 위한 논의가 활성화되고 있으므로 경매절차에서 유치권자의 권리신고를 의무화하는 방안은 검토되어야 할 것이다. 유치권자의 권리신고가 의무화되는 것만으로도 허위·과장 유치권 신고로 인한 피해사례는 상당히 근절될 것이다.[140]

따라서 유치권을 주장하는 자로 하여금 일정한 절차와 요건에 따라 권리를 신고하도록 하는 신고 의무화 제도의 도입은 단순한 절차적 보완을 넘어, 유치권의 존재 여부와 피담보채권의 범위를 보다 명확하게 공시함으로써 권리분석의 불확실성을 완화하고 매수인의 예측가능성을 제고하기 위한 중요한 제도적 기반이라 할 수 있다.

나아가 이러한 제도는 허위·과장 유치권의 남용을 억제하고, 유치권과 관련된 정보공시의 실효성을 높임으로써 매수인뿐만 아니라 채권자와 채무자 등 이해관계인 모두의 예측가능성과 경매시장의 신뢰성을 제고하는 데에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

나. 신고절차 및 법적 효과의 설계

유치권 신고 의무화 제도는 단순히 신고를 요구하는 수준을 넘어, 권리의 실체를 일정 부분 확인할 수 있는 절차로 설계될 필요가 있다.

우선 유치권자가 매수인에게 대항하여 권리 인수를 주장하기 위해서는 배당요구종기까지 유치권 신고를 의무적으로 하도록 규정할 필요가 있다.[141] 이는 경매절차상 권리관계를 일정 시점에서 확정시켜 매수인에게 예측 가능한 정보를 제공하기 위한 것이다. 나아가 유치권 신고는 단순한 주장에 그치는 것이 아니라, 피담보채권의 발생원인, 채권금액의 산정근거 및 점유의 개시·유지 경위 등을 구체적으로 기재하도록 하고, 공사계약서, 공사내역서, 세금계산서 등 관련 자료의 제출을 의무화할 필요가 있다. 이를 통하여 유치권의 성립 여부와 범위를 객관적으로 확인할 수 있는 기초자료를 확보할 수 있다. 이는 민법 제320조에 따른 유치권의 성립요건인 피담보채권의 존재와 목적물과 채권 사이의 견련관계, 그리고 점유의 계속 여부를 확인하기 위한 최소한의 자료로 기능할 수 있다.

또한 신고서에는 허위 사실 기재 시 형사상 책임을 부담한다는 확인서를 포함하도록 함으로써 무분별한 유치권 신고를 사전에 억제할 필요가 있다. 이는 유치권 주장에

---

140) 박대운, 전게논문, p. 145.

141) 유치권의 신고를 의무화하여 일정한 시점, 예컨대 경매개시결정등기 시점을 기준으로 이전에 신고된 유치권만을 인정하는 것도 부당한 유치권 행사를 막을 수 있는 방안이다(김인유, 전게논문, p. 102). 다만 유치권 신고를 경매개시결정등기 이전으로 제한하는 견해는 현행법상 유치권 신고를 할 수 있는 별도의 공시수단이나 제출절차가 존재하지 않는다는 점에서 실현가능성이 낮다. 또한 유치권은 점유를 공시방법으로 하는 권리로서 경매개시결정등기 이전 단계에서 이를 일정한 기관에 신고하도록 강제하는 제도적 기반이 마련되어 있지 않다. 따라서 유치권 신고의 시점을 경매절차 내에서 객관적으로 설정 가능한 배당요구종기까지로 보는 것이 절차적으로 타당하다고 본다.

일정한 책임성을 부여함으로써 허위·과장 유치권의 진입을 차단하는 기능을 수행할 것이다. 아울러 유치권 권리신고 의무화 제도의 실효성을 확보하기 위하여, 신고기한 내에 권리신고를 하지 않은 경우에는 매수인에 대한 대항력을 제한하는 방안도 검토될 필요가 있다. 다만 이는 유치권 자체의 성립을 부정하는 것이 아니라, 경매절차에서 권리관계를 조기에 공시하도록 유도함으로써 매수인의 예측가능성과 거래안전을 확보하기 위한 제도적 장치로 이해할 수 있다.[142)]

결국 유치권 신고 의무화 제도는 권리의 존재 여부와 피담보채권의 범위를 보다 명확하게 공시함으로써 권리분석의 불확실성을 완화하고, 매수인의 예측가능성을 제고할 뿐만 아니라 경매절차의 안정성과 정보공시체계의 실효성을 높이는 데 기여할 것으로 기대된다.

나아가 이러한 제도는 유치권 관련 권리관계의 조기 확정과 허위·과장 유치권의 남용 방지를 통해 매수인뿐만 아니라 채권자와 채무자 등 이해관계인 모두의 예측가능성을 높이고 경매시장의 신뢰성을 제고하는 데에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

HANSUNG UNIVERSITY

142) 현행법상 유치권은 별도의 권리신고 없이도 성립·존속하며 경매로 소멸하지 아니하고 매수인에게 대항할 수 있으므로 그 존재 및 범위를 사전에 확인하기 어렵다는 문제가 있다. 이에 따라 경매절차가 진행되는 경우 유치권자에게 배당요구종기까지 권리신고를 의무화하는 방안을 검토할 필요가 있다. 이는 권리관계를 보다 명확하게 하고 정보공시 기능을 강화하여 매수인의 예측가능성을 높이는데 기여할 수 있다.

[그림 4-1] 유치권 권리신고서(예시)[143]

유치권 권리신고서

사건번호 타경 호 부동산강제경매
채 권 자
채 무 자
소 유 자

위 사건과 관련하여 신고인은 본건 경매부동산에 대하여 아래와 같은 피담보채권을 보유하고 있으며, 민법 제320조에 따른 유치권을 주장하므로 이를 신고합니다.

아 래

1. 피담보채권의 내용
 1) 채권의 종류 : 공사대금 등
 2) 공사명 :
 3) 공사기간 :
 4) 공사계약금액 :
 기지급 금액 :
 미지급 금액 :

2. 점유 현황
 1) 점유개시일 :
 2) 점유장소 및 현재 점유상태 :
 3) 점유를 증명할 수 있는 자료 :

* 본 유치권 신고인은 위 기재내용 및 첨부서류가 사실과 다름이 없음을 확인하며. 허위 또는 과장된 신고로 인하여 발생하는 모든 민·형사상 책임을 부담할 것을 확인합니다.

첨 부 서 류

1. 공사계약서
2. 공사내역서
3. 세금계산서
4. 거래명세표
5. 기타 피담보채권 및 점유를 증명하는 자료

2026 년 월 일

위 유치권 신고인 (채권자) 인
연락처 :

서울중앙지방법원 경매 7 계 귀중

현행 유치권 행사신고서는 단순한 채권액 기재에 그치고 있어 유치권의 성립 여부와 피담보채권의 범위를 객관적으로 확인하기 어렵다. 따라서 향후 유치권 신고의무화 제도가 도입되는 경우에는 피담보채권의 발생원인, 채권액 산정근거, 점유현황 및 관련 증빙자료를 포함한 표준화된 신고서식을 마련함으로써 권리관계의 명확성과 정보공시 기능을 강화할 필요가 있다. 이는 매수인의 권리분석의 불확실성을 완화하고 경매절차의 예측가능성을 제고하는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

143) 윤경. (2008). 『민사집행(부동산경매)의 실무』. 서울: 육법사, p. 1144.

2. 유치권 신고서류 열람제도의 신설

가. 유치권 관련 서류의 사전 열람 필요성

현행 경매절차에서는 유치권 신고가 접수되더라도 매수인은 해당 사건의 이해관계인이 아니라는 이유로 유치권 신고서 및 첨부서류를 열람할 수 없고, 매각물건명세서 비고란에 기재된 '유치권 신고 있음, 성립 여부 불분명' 또는 '유치권 000원 신고 있음, 성립 여부 불분명'과 같은 제한적인 정보만을 확인할 수 있는 구조에 있다. 이와 같은 제도 하에서는 유치권의 존재 여부는 인식할 수 있으나, 피담보채권의 발생원인, 채권금액의 산정근거, 공사내역 및 점유관계 등 권리의 실질적 내용을 파악하는 것은 사실상 어렵다. 그 결과 매수인은 제한된 정보를 기초로 권리분석을 수행할 수밖에 없다.

특히 실무상 허위·과장 유치권이 빈번하게 문제되는 상황에서, 유치권은 민법 제320조에 따른 성립요건 충족 여부가 외형상 명확하게 드러나지 않는 특성이 있어 권리의 진위 여부를 사전에 판단하기 어렵다. 이러한 상황에서 유치권 관련 서류에 대한 사전 열람이 제한되는 구조는 권리분석의 불확실성을 증가시키고 매수인의 예측가능성을 저하시키는 요인으로 작용한다. 특히 본 연구의 실증분석에서 유치권이 존재하는 경우 낙찰가율과 입찰경쟁률이 낮게 나타난 점을 고려하면, 정보 부족으로 인한 위험 인식이 실제 경매시장의 가격형성과 시장 참여에 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 또한 유치권의 성립 여부와 피담보채권의 범위를 객관적으로 확인할 수 있는 자료에 접근하기 어려워 매수인은 보다 보수적인 입찰가를 제시하거나 입찰 자체를 기피할 가능성이 높아진다.

따라서 매수인이 매각기일 이전에 유치권의 주요 내용과 관련 서류를 확인할 수 있도록 하는 사전 열람제도의 도입은 권리분석의 정확성을 높이고 매수인의 예측가능성을 제고하기 위한 중요한 제도적 장치라 할 수 있다.

나. 매각물건명세서와의 연계 방안

유치권 관련 서류의 열람제도는 단순히 열람권을 인정하는 수준을 넘어, 매수인이 실질적으로 활용할 수 있도록 제도적으로 설계될 필요가 있다. 우선 유치권 신고가 접수된 경우에는 신고서와 함께 제출된 주요 첨부서류 중 핵심 자료를 선별하여 매각물건명세서에 연계·첨부하는 방안을 고려할 수 있다. 예컨대 공사계약서, 공사내역서, 세금계산서, 점유 관련 자료 등 피담보채권의 존재 및 범위를 판단하는 데 필요한 최소한의 자료를 요약 또는 발췌하여 매각물건명세서에 해당 자료의 주요 내용을 요약·기재하

거나, 필요한 경우 첨부자료를 열람할 수 있도록 연계하는 방안을 고려할 수 있다.

또한 해당 서류를 매각기일 이전 일정 기간 동안 온라인으로 열람할 수 있도록 하는 방식도 병행할 필요가 있다. 이를 통해 매수인은시간적·공간적 제약 없이 사전에 충분한 권리분석을 수행할 수 있으며, 정보 접근성 또한 크게 향상될 수 있다. 아울러 개인정보 보호나 영업상 비밀 침해 우려가 있는 경우에는 필요한 범위 내에서 일부 정보를 비식별화 하거나 요약본 형태로 제공하는 방식으로 조정할 수 있다.

이와 같은 제도가 도입될 경우 매수인은 유치권의 존재 여부뿐만 아니라 그 내용과 범위에 대한 1차적 판단자료를 확보할 수 있게 되어 권리분석의 정확성과 예측가능성이 크게 향상될 것이다. 이는 불필요한 위험 프리미엄을 감소시키고, 입찰 참여 확대 및 낙찰가율의 정상화로 이어져 경매시장 전체의 효율성을 제고하는 효과를 가져올 것으로 기대된다.

한편 현행 제도하에서도 집행채권자 등 이해관계인이 민사집행규칙 제2조에 따른 심문권의 발동을 요청하여 성립 여부가 불분명한 유치권이나 매수인의 인수 여부가 문제되는 임차인 등에 대한 조사를 요구하는 경우, 집행법원은 상당한 이유가 없는 한 이에 구속되어 반드시 이해관계인을 심문·조사하여 그 내용을 매각물건명세서에 기재해야 한다는 견해가 제시되고 있다.[144] 따라서 향후 유치권 관련 서류의 열람제도가 도입될 경우에는 이러한 심문·조사 기능과 연계하여 매각물건명세서의 정보제공 기능을 더욱 강화할 필요가 있다. 이를 통하여 유치권 관련 정보의 투명성을 높이고 권리분석의 불확실성을 완화함으로써 매수인의 예측가능성과 경매절차의 신뢰성을 제고할 수 있을 것으로 기대된다. 특히 본 연구에서 확인된 유치권 존재에 따른 낙찰가율 하락과 입찰 위축 현상을 고려할 때, 유치권 관련 정보의 사전 제공과 열람 확대는 경매시장의 가격형성과 경쟁구조를 보다 정상화하는 데에도 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

3. 현황조사 제도의 실질화 확대

본 연구의 실증분석 결과 유치권이 존재하는 경우 아파트와 오피스텔 경매사건에서 낙찰가율이 낮게 나타난 점을 고려하면, 유치권 관련 정보의 부족과 권리분석의 불확실성은 실제 경매시장의 가격형성과 시장참여에 영향을 미치는 요인으로 볼 수 있다. 이러한 측면에서 현황조사의 실질화는 유치권 관련 정보의 정확성을 높이기 위한 중요한 제도적 과제로 이해할 수 있다.

가. 집행관 현황조사 권한의 강화

144) 정경숙, 전게논문, p. 129.

현행 경매절차에서 집행관의 현황조사는 점유자의 존재 여부를 확인하는 수준에 머무르는 경우가 많아 실질적인 권리관계 파악에는 한계가 있다는 지적이 지속적으로 제기되고 있다. 특히 유치권이 문제되는 사건에서는 점유의 형태와 점유권원의 확인이 권리분석의 중요한 요소가 됨에도 불구하고, 현황조사가 형식적으로 이루어질 경우 매수인에게 충분한 정보를 제공하지 못하는 문제가 발생한다.

집행관은 현황조사 과정에서 채무자나 점유자에게 질문을 하거나 필요한 문서를 제시할 것을 요구할 수 있으며, 필요한 경우 건물에 출입할 수 있고, 건물에 출입하기 위하여 문을 열거나 적절한 처분을 할 수 있는 등 강력한 권한을 갖고 있다. 하지만 경매실무에서 집행관은 현황조사를 하면서 점유자가 부재중일 경우 그 점유관계에 대해 위와 같은 강력한 권한이 있음에도 이 권한을 행사하여 실질적으로 조사하지 않고, 단지 현황조사보고서에 '폐문부재로 확인하지 못함'이라고 형식적으로 기재하고 있을 뿐이다. 또한 집행관은 점유자가 유치권을 행사한다고 진술하더라도 그 유치권이 진정한 유치권인지 여부에 관하여 구체적으로 조사하지 않고 '유치권 행사중'이라고 단순히 기재할 뿐이다.[145]

따라서 현황조사는 단순한 점유 확인을 넘어, 점유의 개시 경위, 점유의 계속성 및 점유권원의 존재 여부 등 유치권 성립과 관련된 기초적 사실관계를 파악할 수 있도록 그 기능을 실질화할 필요가 있다. 이를 위하여 집행관이 현황조사 과정에서 점유자의 점유형태, 점유 개시 경위, 공사 시행 여부 및 점유권원 등에 관한 기본적인 사항을 확인하고 이를 현황조사보고서에 구체적으로 기재하도록 하는 방안이 요구된다.[146] 이는 유치권의 성립 여부를 판단하는 기능까지 요구하는 것이 아니라, 최소한 점유자가 임차인인지, 유치권을 주장하는 자인지, 또는 단순한 점유자인지에 관한 기초적 정보를 제공함으로써 매수인의 권리분석을 보조하는 수준의 제도 개선으로 이해할 수 있다.

일본의 경우 집행관이 현황조사를 함에 있어서 임대차관계의 대항력 유무 등 집행관이 조사한 내용에 있어서 사실상의 판단만을 할 것이 아니라 조사결과에 대한 충분한 평가와 검토를 거쳐 이에 대한 사실상·법률상의 판단까지 하도록 권한 및 의무를 부여하였다. 더 나아가 일본은 집행관의 질문에 정당한 사유 없이 진술을 거부하거나 허위 진술을 하는 경우 등에 있어서 형법에 진술 등 거부죄를 신설함으로써 현황조사를 보다 더 철저히 할 수 있는 제도적 장치를 마련하여 두고 있다.

더불어 형식적인 우리 현황조사의 개선방안으로 집행관의 현황조사를 실질적으로

145) 국순화, 전게논문, p. 85.

146) 부동산경매절차 초기단계에서 실시되는 현황조사는 점유자 공시방법인 유치권의 특성상 최초로 현장을 방문하여 조사하는 것이므로 현장조사 당시 상황에 대하여 객관성이나 신뢰성이 매우 높아 추후 유치권의 성립 여부 등 법적 분쟁에 있어서 중요한 판단자료가 될 수 있을 것이다. 그럼에도 불구하고 현실은 유치권 파악을 위한 적극적 노력이나 그 중요성에 대한 인식 없이 형식적으로 조사하여 보고서가 작성되고 있다는 점이 경매절차상의 문제점이라 할 수 있다(이재도, 전게논문, p. 218).

이뤄지도록 하기 위하여 입법적 보완책이 필요하다. 즉 현행 현황조사명령의 서식에 “부동산의 점유관계에 있어서 유치권의 성립 여부에 관한 법률적 판단”을 포함시키는 것이 긴요하다고 보고, 집행관으로 하여금 이러한 유치권자에 대한 조사를 하여 그 보고서를 제출하도록 함에 있어서 이러한 집행관의 현황조사보고서의 흠결 등으로 인하여 현실적으로 손해가 발생하였다면, 집행관의 임명 시에 관할 지방법원에 예치한 보증금을 활용하여 손해를 보상토록 하는 것도 하나의 방안이 될 것으로 본다.[147] 이러한 방식은 법원의 고유한 판단권한을 침해하지 않으면서도 현황조사의 실효성을 제고할 수 있는 현실적인 대안이 될 수 있다.

아울러 집행관의 실질적인 현황조사를 위해 집행관의 질문 또는 문서의 제출요구에 대해 정당한 이유 없이 진술을 거부 또는 허위의 진술, 허위의 문서를 제출한 자에게 제재를 가할 수 있는 제도적 장치 마련이 필요하고 이로 인해 유치권의 성립요건 중 하나인 점유의 실질적이고 사실적인 조사가 가능하리라 본다.[148] 그에 따라 매수인은 유치권의 성립 가능성과 피담보채권의 범위에 관한 보다 충실한 정보를 제공받을 수 있게 되고, 이는 권리분석의 불확실성을 완화하여 보다 합리적인 입찰의사결정을 가능하게 할 것으로 기대된다. 나아가 불필요한 위험 프리미엄을 감소시켜 경매시장의 가격형성과 경쟁구조의 정상화에도 기여할 수 있을 것으로 보인다.

나. 유치권 주장 점유자 조사절차의 강화

유치권이 문제되는 사건에서는 점유자의 진술과 점유 상태 자체가 유치권 성립 여부를 판단하는 중요한 자료가 되므로, 현황조사 과정에서 점유자에 대한 조사절차를 보다 충실하게 운영할 필요가 있다. 특히 유치권은 점유를 공시방법으로 하는 권리라는 점에서 실제 점유관계의 확인은 권리분석의 핵심 요소라 할 수 있다. 특히 본 연구의 실증분석 결과 유치권이 존재하는 경우 낙찰가율과 입찰경쟁률이 낮게 나타난 점을 고려하면, 점유관계와 유치권 관련 정보의 부족은 매수인의 위험 인식과 시장참여에 영향을 미치는 요인으로 볼 수 있다. 따라서 점유자 조사절차의 강화는 권리분석의 불확실성을 완화하기 위한 중요한 보완수단으로 이해할 수 있다.

이에 따라 집행관은 현황조사 과정에서 점유자와의 면담을 통하여 점유의 개시 시기, 점유 경위 및 점유권원에 관한 기본적인 사항을 확인하고, 유치권을 주장하는 경우에는 공사 시행 여부, 공사의 내용과 범위, 공사대금의 발생 경위 등에 대한 설명을 요구하여 이를 현황조사보고서에 구체적으로 기재하도록 할 필요가 있다. 또한 필요한 경

147) 박성민, 전게논문, pp. 195-196.
148) 박대운, 전게논문, p. 148.

우에는 공사현장 사진, 공사계약서, 공사내역서, 세금계산서 점유 사실을 확인할 수 있는 자료의 제출을 요청하고, 필요한 경우 관리사무소, 건물관리인 등에 대한 탐문을 실시하는 방안도 하는 방안도 검토할 수 있다.

이러한 절차는 집행관이 유치권의 성립 여부를 법적으로 판단하기 위한 것이 아니라, 매수인이 권리관계를 보다 정확하게 파악할 수 있도록 기초자료를 제공하는 데 목적이 있다. 특히 유치권 신고가 존재하더라도 실제 점유관계나 공사 사실이 불명확한 경우가 적지 않다는 점을 고려하면, 현황조사 과정에서 최소한의 사실관계를 확인하는 절차는 권리분석의 정확성과 예측가능성을 높이는 데 중요한 의미를 가진다.

나아가 점유자의 진술 내용과 현황조사 결과가 현황조사보고서에 보다 구체적으로 반영될 경우, 매수인은 유치권의 실체와 위험 정도를 보다 합리적으로 판단할 수 있게 된다. 이는 불필요한 위험 프리미엄의 반영을 줄이고 경매절차의 투명성과 신뢰성을 높이는 데에도 기여할 수 있을 것이다.

특히 본 연구에서 확인된 유치권 존재에 따른 낙찰가율 하락 현상을 고려하면, 점유자 조사절차의 강화는 유치권 관련 정보의 부족으로 인한 가격 왜곡을 완화하고 보다 합리적인 가격형성을 가능하게 하는 데에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

다. 집합건물 관리사무소 공사이력 확인제도의 도입

아파트 등 집합건물의 경우, 유치권의 진정성 여부를 판단하는 데 있어 관리사무소가 보유하고 있는 정보는 유치권 관련 사실관계를 확인하기 위한 보완적 참고자료로 활용될 수 있다. 일반적으로 집합건물에서 일정 규모 이상의 내부공사를 시행하는 경우에는 관리사무소에 사전 신고를 하거나 공사 관련 협조절차를 거치는 경우가 많기 때문이다. 따라서 유치권이 신고된 집합건물에 대하여는 관리사무소를 통해 집행관이 현황조사를 실시하는 과정에서 관리사무소가 보유한 일정 범위의 공사 관련 정보와 점유현황을 확인할 수 있도록 하는 방안을 검토할 필요가 있다.

구체적으로는 최근 일정 기간 내 관리사무소에 접수된 공사신고 여부, 공사기간, 공사업체, 공사범위 등의 기본적인 공사이력과 점유현황에 관한 정보를 확인할 수 있도록 하는 방안을 고려할 수 있다. 또한 관리사무소가 보유하고 있는 공사신고서, 공사차량 등록내역, 출입기록 등은 실제 공사 시행 여부를 확인할 수 있는 보조자료로 활용될 수 있으며, 점유자와 관리비 납부주체의 일치 여부 등도 점유관계를 파악하는 참고자료가 될 수 있다.

이러한 정보만으로 유치권의 성립 여부를 직접 판단할 수 있는 것은 아니지만, 유치권 신고의 신빙성을 검토할 수 있는 객관적 참고자료로서 의미를 가진다. 예를 들어 공

사신고 이력이 존재하는 경우에는 공사 사실의 존재를 뒷받침하는 정황자료로 활용될 수 있으며, 반대로 공사 관련 기록이 전혀 확인되지 않는 경우에는 유치권 주장에 대한 추가적인 검토가 필요하다는 점을 시사할 수 있다. 또한 점유관계와 관리현황에 관한 정보는 유치권자의 실제 점유 여부를 간접적으로 확인하는 자료로 활용될 수 있다.

이와 같은 제도는 집합건물의 관리체계를 활용하여 유치권 관련 사실관계를 보완적으로 확인할 수 있는 실무적 검증수단으로 기능할 수 있다. 이는 허위·과장 유치권으로 인한 권리분석의 불확실성을 완화하고, 매수인의 예측가능성과 경매절차의 신뢰성을 높이는 데 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

특히 관리사무소가 보유한 공사이력과 점유현황에 관한 정보는 유치권 관련 권리분석의 불확실성을 완화하고 보다 합리적인 가격형성을 지원하는 보완적 정보로 기능할 수 있을 것으로 보인다.

4. 허위·과장 유치권에 대한 제재 강화

가. 허위·과장 유치권 신고의 법적 책임

허위 또는 과장된 유치권 신고는 단순한 권리주장의 범위를 넘어 경매절차의 공정성과 신뢰성을 저해할 수 있는 행위로 평가될 수 있다. 특히 채무자, 소유자 또는 제3자가 결탁하여 실체가 없는 유치권을 주장하는 경우에는 매수인의 권리분석을 어렵게 하고, 경매가격 형성과 입찰경쟁에 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

현행법상 허위 유치권 신고와 관련하여 사안에 따라 사기죄 또는 경매방해죄 또는 업무방해죄 등의 적용 가능성이 논의될 수 있으나, 실제 경매실무에서는 형사책임이 적극적으로 추궁되는 사례가 많지 않은 실정이다. 그 결과 허위·과장 유치권 신고가 반복적으로 발생하더라도 이에 대한 제재가 충분히 이루어지지 못한다는 지적이 제기되고 있다.

따라서 유치권 신고 의무화 제도가 도입되는 경우에는 허위 사실 기재, 허위 서류 제출 또는 과장된 채권액 신고 등에 대하여 일정한 법적 책임을 부과하는 방안을 함께 검토할 필요가 있다. 특히 허위 신고로 인하여 경매절차가 지연되거나 매수인·채권자 등 이해관계인에게 손해가 발생한 경우에는 그에 상응하는 민·형사상 책임이 보다 명확하게 인정될 수 있도록 제도적 기반을 마련할 필요가 있다. 이를 통해 허위·과장 유치권 신고에 대한 예방효과를 높이고, 유치권 제도의 오·남용을 억제함으로써 권리관계의 불확실성을 완화하고 경매절차의 신뢰성과 거래안전성을 제고할 수 있을 것이다.

나. 형사처벌 및 손해배상책임의 강화

허위·과장 유치권 신고로 인해 발생하는 손해는 단순히 개별 매수인에 국한되지 않고 경매시장 전체의 효율성과 신뢰성에 부정적인 영향을 미친다. 따라서 허위·과장 유치권 행사에 대하여는 적절한 형사적·민사적 책임을 부과할 수 있는 제도적 장치를 마련할 필요가 있다. 유치권 제도의 개선방안에 관하여 전문가들은 허위 유치권에 대한 처벌 강화를 가장 중요한 개선과제로 평가한 바 있다.[149] 형사법상 허위·과장 유치권자의 행위에 대해서는 그 유치권의 행사방법에 따라 경매입찰방해죄[150], 주거침입죄, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반죄, 강제집행면탈죄, 사문서위조·변조 동행사죄, 사기죄 등 여러 유형의 범죄로 처벌하고 있다. 그러나 남발되고 있는 허위·과장 유치권의 행사로부터 매수인을 보호하기 위해서는 그 처벌의 수위를 현행에 비하여 상향 조정하고 범죄성립요건을 완화하여야 할 필요가 있다. 형벌의 위하력을 높임으로써 일반예방의 효과를 극대화할 수 있기 때문이다.[151]

또한 허위·과장 유치권 신고자에 대하여는 형사적 책임뿐만 아니라 민사상 손해배상책임도 명확히 물을 필요가 있다. 허위·과장 유치권자는 채권자와 매수인 등 이해관계인들에게 경매절차의 지연과 저가매각으로 인한 손해를 끼치게 되므로 허위·과장 신고로 인하여 발생한 손해에 대하여는 실제 손해액에 대한 배상책임을 명확히 하고, 고의성이 인정되는 경우에는 손해배상책임을 가중하는 방안도 검토할 수 있다.

이와 같이 처벌 규정이 강화되면 허위·과장 유치권 남발을 통한 경매절차 지연이나 채권자 등 이해관계인에 대한 손해를 미연에 방지할 수 있다. 더 나아가 국민의 사법신뢰를 회복하고, 유치권의 오·남용으로 인한 폐해를 근절할 수 있을 것이다.[152]

5. 소결

이상에서 살펴본 바와 같이, 현행 유치권 제도는 점유라는 불완전한 공시방법에 의존하면서 경매절차에서는 인수주의 구조를 취하고 있어 매수인에게 상당한 권리분석의 불확실성과 인수위험을 부담시키고 있다. 이러한 구조는 유치권의 존부 및 피담보채권의 범위에 대한 예측가능성을 저하시켜 낙찰가율과 입찰경쟁률의 하락, 경매절차의 지

149) 유치권 제도의 전체 개선항목의 중요도를 중심으로 한 전문가집단의 판단은 역시 허위유치권 처벌강화가 1순위로 중요하다고 분석되었다. 다음이 근소한 차이로 등기명령제도 도입이고, 등기제도와 권리신고의 의무화가 그 다음 순위를 이었다(박경철. (2020). “유치권 제도의 존치 논쟁에 따른 효율적 개선방안 연구”. 목원대학교 박사학위논문. p. 142).

150) 허위·과장 유치권 신고와 관련해서는 경매·입찰방해죄를 적용할 수 있다. 허위·과장 유치권 신고서를 작성하여 이를 집행법원에 제출하면 경매·입찰의 공정한 자유경쟁을 통한 적정한 가격형성에 부당한 영향을 주는 상태를 발생시킬 수 있기 때문이다(국순화, 전게논문, pp. 75-76).

151) 김용수, 전게논문, p. 106.

152) 박정호. (2026). “부동산유치권의 개선방안에 관한 연구”. 한양대학교 박사학위논문. pp. 190-191.

연, 명도 과정의 장기화, 금융기관의 대출 제한 등 다양한 문제를 초래할 수 있다. 또한 허위·과장 유치권 신고는 경매절차의 신뢰성을 저해하는 요인으로 작용하고 있음에도 불구하고 이에 대한 사전적 검증과 사후적 제재는 충분하지 않은 실정이다.

이상의 분석결과는 유치권으로 인한 매수인의 위험이 개별 사건의 우연한 문제가 아니라, 점유를 공시방법으로 하는 현행 유치권 제도의 구조와 정보공시체계의 한계에서 비롯되는 구조적 문제임을 보여준다. 따라서 다음에서 제시하는 개선방안은 이러한 권리분석의 불확실성을 완화하고 경매절차의 예측가능성과 투명성을 제고하기 위한 제도적 대안으로 이해할 수 있다.

이에 본 연구는 매수인 보호와 유치권자의 정당한 권리보호를 조화시키기 위한 제도적 개선방안을 제시하였다. 구체적으로는 유치권 신고 의무화, 유치권 관련 서류의 사전 열람제도 도입, 현황조사의 실질화, 허위·과장 유치권에 대한 제재 강화, 집합건물 관리주체를 통한 공사이력 확인제도 도입 등을 제안하였다.

결국 유치권 제도의 개선은 단순히 매수인의 위험을 완화하기 위한 차원을 넘어, 유치권자의 정당한 권리보호와 매수인의 예측가능성을 조화시키고, 채권자·채무자 등 이해관계인 모두에게 보다 명확한 권리관계를 제공하기 위한 제도적 과제라고 할 수 있다. 특히 유치권 관련 정보공시체계를 강화하고 권리분석의 불확실성을 완화하는 것은 경매시장의 투명성과 효율성을 제고하고, 나아가 경매절차 전반에 대한 신뢰성을 높이는 데 기여할 것으로 기대된다.

HANSUNG UNIVERSITY

제 5 장 명도절차와 매수인 보호

제 1 절 명도제도의 법적 구조

1. 명도의 법적 성질과 경매절차와의 관계

가. 명도의 개념과 법적 의미

명도란 부동산의 점유자가 그 점유를 종료하고 소유자 또는 적법한 권리자에게 목적물을 인도하여 점유를 이전하는 것을 의미한다. 여기서 인도란 부동산에 대한 직접적 지배를 채무자로부터 이전시키는 협의의 인도와, 채무자가 거주하거나 물건을 두고 점유하는 경우 그로 하여금 퇴거 및 물건의 반출을 통하여 채권자에게 완전한 지배를 이전시키는 명도를 모두 포함한다.[153] 경매절차에서의 명도는 매수인이 매각대금을 완납함으로써 법률상 소유권을 취득한 이후, 그 소유권에 기초하여 목적물에 대한 점유를 현실적으로 회복하는 과정을 말한다.

경매절차에서는 기존 점유자가 목적물을 계속 점유하고 있는 상태에서는 매수인이 소유권을 취득하였다고 하더라도 목적물에 대한 현실적 지배는 제한될 수밖에 없다. 이러한 점에서 명도는 매수인이 취득한 소유권을 단순한 형식적 권리 상태에 머무르게 하지 않고, 이를 실질적인 지배권으로 전환시키는 권리실현 과정으로 이해할 수 있다.

따라서 경매절차에서의 명도는 단순한 점유 이전의 문제를 넘어 매수인이 취득한 소유권을 현실적으로 완성하고 목적물에 대한 사용·수익을 가능하게 하는 핵심적인 절차이며, 매수인의 권리실현 여부를 좌우하는 중요한 요소라고 할 수 있다.

나. 경매절차에서 명도의 기능

경매절차는 일반적으로 경매개시결정, 매각절차, 매각허가결정, 매각허가결정의 확정, 매각대금의 완납 및 배당의 단계를 거쳐 종료된다. 그러나 매수인의 관점에서 보면 경매절차는 매각대금을 완납하여 법률상 소유권을 취득하는 단계에서 완전히 종료되는 것이 아니라, 목적물에 대한 점유를 확보함으로써 비로소 종결된다고 볼 수 있다. 이러한 점에서 명도는 경매절차의 단순한 사후적 절차가 아니라 매수인의 권리실현을 완성

153) 우금도. (2008). 『민사집행법』. 서울: 진원사. p. 1012.

하는 중요한 단계로 이해될 필요가 있다.

일반적인 부동산 매매의 경우에는 목적물의 인도가 매도인의 책임하에 이루어지는 것이 일반적이다. 그러나 경매절차에서는 매수인이 매각대금을 완납하여 소유권을 취득한 이후 스스로 기존 점유자에 대한 명도절차를 진행하여야 한다는 점에서 일반 매매와 차이가 있다.

명도는 매수인이 소유권 취득 이후 점유를 확보하기 위하여 진행하는 절차로서, 우선 기존 점유자와의 협상을 통하여 자발적인 인도를 유도하게 된다. 협의가 이루어지지 않는 경우에는 매수인은 대금 완납 후 6개월 이내에 인도명령을 신청할 수 있다(민사집행법 제136조 제1항). 집행법원은 매각된 부동산의 소유자나 대항력 없는 점유자에 대한 인도명령결정을 한 후 그들에게 인도명령을 송달하고 송달이 이루어지면 관할집행관 사무소에 강제집행을 신청하게 된다.

그러나 현실적으로 소유자 또는 점유자가 인도명령의 송달을 회피하거나 폐문부재 등의 사유로 송달이 지연되는 경우, 매수인은 재산권을 신속하게 행사하지 못하는 어려움을 겪게 되며, 이는 일반인의 경매절차 참여를 저해하는 요인으로 작용할수 있다.[154] 즉, 명도 과정이 지연되거나 그 결과가 불확실한 경우 이는 매수인에게 중요한 위험 요소로 작용한다. 매수인은 그 기간 동안 목적물을 사용·수익하지 못하는 손실뿐만 아니라 점유자와의 협상과정에서 발생하는 이사비지급, 인도명령신청 및 강제집행 비용, 유체동산 보관비용 등 추가적인 경제적 부담을 감수하여야 한다. 또한 명도 지연이 장기화될 경우 금융비용 증가, 임대 또는 재매각 계획의 차질 등 간접적 손실까지 발생할 수 있다. 이러한 시간적·경제적 부담은 매수인으로 하여금 명도와 관련된 잠재적 비용과 기간을 사전에 예측하기 어렵게 만들며, 결과적으로 권리실현의 불확실성에 대한 위험 인식을 증가시킨다. 이는 입찰 참여를 위축시키고 보다 보수적인 가격형성을 유도하여 낙찰가율에도 영향을 미칠 수 있다.

이와 같이 경매절차에서 명도는 단순한 사후적 절차가 아니라 매수인이 취득한 소유권의 실질적 완성과 권리관계의 최종적 정리를 담당하는 핵심적인 단계라고 할 수 있다. 특히 명도의 지연과 그에 따른 비용부담은 매수인의 예측가능성과 권리실현을 저해할 수 있다는 점에서, 명도문제는 단순한 집행상의 문제가 아니라 매수인 보호 및 경매절차의 효율성과 직결되는 중요한 과제로 이해할 필요가 있다.

154) 이형구, 전게논문, pp. 225-226.

2. 인도명령 제도의 법적 구조

가. 인도명령의 법적 성격

인도명령이란 부동산경매절차에서 매수인이 매각대금을 완납한 이후, 점유자가 목적물을 임의로 인도하지 아니하는 경우, 집행법원이 매수인의 신청에 따라 점유자에게 목적물의 인도를 명하는 재판을 말한다. 이는 민사집행법상 경매절차에서만 인정되는 특수한 제도로서, 경매를 통하여 부동산을 취득한 매수인의 신속한 권리실현과 점유 확보를 보장하고, 나아가 경매절차의 실효성과 안정성을 확보하기 위하여 마련된 제도이다. 매수인은 취득한 소유권을 실질적으로 행사하기 위해서는 궁극적으로 목적물의 점유를 확보하여야 하며, 이를 위하여 명도가 이루어져야 한다.

매수인은 매각대금을 완납한 이후에도 점유권원이 없는 점유자가 임의로 목적물을 인도하지 않는 경우 강제집행절차을 통하여 점유를 회복하고 명도를 실현할 수 있다. 이 과정에서는 목적물 내부에 존재하는 유체동산의 반출 및 보관 등 강제집행절차가 수반될 수 있으며 이와 같이 강제집행을 하기 위해서는 매수인은 인도명령결정을 받아 관할집행관사무소에 강제집행을 신청할 수 있다.[155] 따라서 매수인은 점유권원이 없는 점유자에 대하여 목적물의 인도를 구할 수 있으며, 그 수단으로 인도명령 제도를 활용할 수 있다.

인도명령은 경매절차를 통하여 취득한 매수인의 소유권을 전제로 그 권리실현을 신속하게 보장하기 위한 재판으로서, 별도의 본안소송 없이 강제집행이 가능한 집행권원의 성격을 가진다. 민사집행법 제136조 제1항에 따르면, 매수인이 매각대금을 완납한 날부터 6개월 이내에 인도명령을 신청한 경우 집행법원은 채무자, 소유자 또는 매수인에게 대항할 수 없는 부동산 점유자에 대하여 해당 부동산을 매수인에게 인도하도록 명할 수 있다.

이와 같이 인도명령 제도는 경매절차에서 매수인이 취득한 부동산의 점유를 신속하게 확보할 수 있도록 하는 제도이다. 특히 일반적인 명도소송과는 달리 별도의 본안소송을 거치지 않고 간이한 절차를 통하여 집행권원을 확보할 수 있다는 점에서 매수인의 권리실현을 효율적으로 보장하는 중요한 제도적 의의를 가진다. 다만 실무에서는 인도명령의 송달 지연, 점유자의 송달 회피, 강제집행 과정에서 발생하는 비용 부담 및 유체동산 보관 문제 등으로 인하여 인도명령 제도가 본래의 기능을 충분히 수행하지 못하는 경우가 적지 않다.등으로 인하여 그 실효성이 충분히 확보되지 못하는 경우도 존재한다. 따라서 인도명령 제도가 실질적인 매수인 보호 기능을 수행하기 위해서는 제

155) 박성민, 전게논문, p. 21.

도의 신속성과 집행력을 제고할 수 있는 개선방안이 함께 검토될 필요가 있다.

나. 인도명령의 절차구조와 재판의 효력

인도명령은 경매절차에서 매수인의 권리실현을 신속하게 보장하기 위하여 마련된 간이한 집행절차이다. 다만 인도명령은 별도의 본안소송을 거치지 않고 집행력을 발생시키는 특수한 재판이라는 점에서 그 적용범위는 엄격하게 해석될 필요가 있다.[156] 따라서 인도명령은 일정한 요건을 충족하는 경우에 한하여 허용되며, 그 적용범위와 재판의 효력 역시 경매절차의 구 조 및 매수인의 권리실현과 밀접하게 연관되어 있다.

1) 인도명령의 당사자

가) 신청인

인도명령을 신청할 수 있는 자는 매수인과 매수인의 상속인 등 일반승계인에 한한다. 매수인 또는 그 승계인이 매각대금을 완납하였음을 요하며, 매수인 명의로 소유권이전등기가 완료될 것을 요하지는 않는다. 인도명령 신청권은 매각대금을 모두 완납한 매수인에게 부여되는 민사집행법상의 권리이므로 매수인이 매각부동산을 제3자에게 양도한 경우에도 그 신청권은 소멸하지 않는다. 이는 양수인 앞으로 소유권이전등기를 마친 경우에도 마찬가지이다. 또한 상속이나 회사의 합병 등으로 매수인의 지위를 승계한 일반승계인은 매수인과 동일한 민사집행법상의 권리를 가지므로, 그 일반승계 사실을 증명하여 인도명령을 신청할 수 있다.[157] 다만 인도명령이 발하여진 이후의 일반승계인은 승계집행문의 부여를 받아야 집행할 수 있다.[158] 반면 매수인으로부터 매각부동산을 양수한 특별승계인은 인도명령을 신청할 수 없으며, 매수인을 대위하여 인도명령을 신청하는 것도 허용되지 않는다.[159] 따라서 인도명령 신청권은 매수인 또는 일반승계인에게 한정되는 절차상 권리로 이해된다. 이는 인도명령이 경매절차를 통하여 부동산을 취득한 자의 신속한 권리실현을 보장하기 위한 특별절차라는 점에서, 그 신청권 역시 경매절차상 지위를 승계한 자에게만 인정되기 때문이다.

---

156) 한편 독일의 경우 매각허가결정이 항고에 의하여 취소·확정되지 않는 한 매수인은 매각에 의하여 토지의 소유권을 취득하므로 매수인은 매각허가결정을 집행권원으로 하여 채무자뿐만 아니라 제3자를 포함한 부동산의 점유자에 대하여 명도 및 인도의 강제집행을 할 수 있다. 다만 그 점유자가 매각에 의해 소멸하지 않는 권리에 기해서 점유하는 경우에는 강제집행을 할 수 없다(허문수, 전게논문, p. 42).

157) 사법연수원. (2020). 『법원실무제요 민사집행 Ⅱ』. 서울: 사법연수원. p. 477.

158) 우금도, 전게서, p. 524.

159) 법원공무원교육원, 전게서, p. 325.

나) 피신청인

인도명령의 상대방은 채무자, 소유자 또는 매수인에게 대항할 수 없는 부동산 점유자이며, 채무자나 소유자의 일반승계인도 이에 포함된다.[160] 다만, 인도명령의 대상이 되는 점유자는 직접점유자에 한정되며, 간접점유자는 이에 해당하지 않는다. 또한 매수인에게 대항할 수 있는 권원에 기초한 점유자의 경우에는 인도명령의 상대방이 될 수 없다. 여기서 매수인에게 대항할 수 있는 권원이란 점유자가 채무자에 대하여 가지는 점유권원으로서 매각에 의하여 그 효력을 상실하지 아니하고 매수인에게 대항할 수 있는 권원을 의미한다. 예컨대 매수인에게 인수되는 임차권, 용익권이나 유치권을 보유하고 있는 경우, 또는 매각 이후 매수인과 새로 임대차계약을 체결하는 등 새로운 약정에 의하여 점유권원을 취득한 경우를 예로 들 수 있다.[161]

특히 대항력과 우선변제권을 모두 갖춘 임차인이 배당요구를 하여 배당표에 전액 배당받는 것으로 기재되었다 하더라도, 후순위채권자가 배당이의 소송을 제기함으로써 실제로 배당금을 지급받지 못한 경우에는 해당 임차인은 매수인에 대하여 임차주택의 명도를 거부할 수 있다.[162] 따라서 이와 같은 경우 임차인은 배당표가 확정될 때까지 매수인에게 대항할 수 있는 지위에 있으므로 인도명령의 상대방이 될 수 없다. 이는 대항력 있는 임차인의 권리보호와 매수인의 인도청구권 사이의 이해관계를 조정하기 위한 것으로 이해될 수 있다.

2) 인도명령의 신청 및 심리

매수인은 매각대금을 완납한 날로부터 6개월 이내에 인도명령을 신청하여야 하며, 그 신청은 해당 경매사건이 현재 계속 중이거나 과거에 계속되어 있었던 집행법원에 하여야 한다(민사집행법 제136조 제1항). 이 경우 관할은 전속관할에 해당한다.

인도명령 절차에서는 매수인이 상대방의 점유 사실을 소명하는 것으로 충분하며, 그 점유가 매수인에게 대항할 수 있는 권원에 기초한 것인지 여부는 이를 주장하는 상대방이 소명하여야 한다. 판례도 점유자가 매수인에게 대항할 수 있는 권원에 의한 점유임을 주장하는 경우 그에 대한 소명책임은 점유자에게 있다고 판시하고 있다.[163]

법원은 인도명령 사건에 대하여 서면심리만으로도 그 허용 여부를 결정할 수 있으며, 필요하다고 인정되는 경우에는 상대방을 심문하거나 변론을 열어 심리할 수 있다.

160) 대법원 1973.11.30.자 73마734 결정.
161) 윤경, 전게서, pp. 1116-1117.
162) 대법원 1997.8.29. 선고 97다11195 판결.
163) 대법원 2017.2.8.자 2015마2025 결정.

다만 법원이 채무자 또는 소유자 외의 점유자에 대하여 인도명령을 발령하고자 하는 경우에는 원칙적으로 그 점유자를 심문하여야 한다. 그러나 해당 점유자가 매수인에게 대항할 수 없는 권원에 의한 점유자임이 명백한 경우에는 심문을 생략할 수 있다(민사집행법 제136조 제4항). 이와 같은 인도명령의 신청 및 심리구조는 별도의 본안소송 없이 점유관계를 신속하게 정리할 수 있도록 함으로써 경매절차를 통하여 부동산을 취득한 매수인의 권리실현을 효율적으로 보장하기 위한 것이다.

3) 인도명령결정 및 집행

인도명령신청을 받은 법원은 상대방이 매수인에게 대항할 수 없는 점유자임이 명백한 경우에는 곧바로 인도명령결정을 할 수 있다. 실무상 인도명령사건은 신속한 처리가 요구되며, 특별한 사정이 없는 한 신청 후 단기간 내에 결정이 이루어지도록 운영되고 있다. 반면 점유자가 매수인에게 대항할 수 없는 점유자인지 여부가 명백하지 않은 경우에는 법원이 상대방에게 최고를 한 후 인도명령결정을 하게 된다. 인도명령결정은 통상 신청 후 3일 이내에 이루어지는 것이 원칙이다.[164]

인도명령결정이 내려지면 법원은 그 결정문을 신청인인 매수인과 피신청인인 점유자에게 송달한다. 송달방법으로는 우편에 의한 일반송달 방식이 우선적으로 이용된다. 하지만 피신청인이 고의든 고의가 아니든 해당 결정문을 수령하지 못해 송달이 불능이 되는 경우 당사자의 고용인이나 동거인에게 간접적으로 송달하는 보충송달이나 수취인이 송달받기를 거부하는 경우, 송달할 장소에 서류를 두고 오는 유치송달을 활용한다. 만약 일반송달을 통해서 송달되지 않는 경우 신청인은 법원 집행관에 의한 특별송달을 신청할 수 있으며, 이러한 방법으로도 송달이 이루어지지 않는 경우에는 공시송달이 이용된다.[165]

인도명령은 민사집행법 제56조 1호에 따른 집행권원이 되는 재판으로서 즉시항고의 방법으로만 불복할 수 있다(민사집행법 제136조 제5항). 상대방이 인도명령에 대하여 즉시항고를 제기한 경우에, 즉시항고는 집행정지의 효력을 가지지 아니하므로, 민사집행법 제15조 제6항의 집행정지명령을 받아 이를 집행관에게 제출하여 그 집행을 정지할 수 있다. 인도명령에 대한 불복사유로는 인도명령의 발령시에 판단하여야 할 절차적, 실체적 사항(예: 신청인의 자격, 상대방의 범위 및 신청기한 등), 인도명령 심리절차의 하자, 인도명령 자체의 형식적 하자(예: 인도목적물의 불특정, 상대방의 불특정 등), 인도명령의 상대방이 매수인에 대하여 부동산의 인도를 거부할 수 있는 점유권원

164) 「부동산경매사건의 진행기간 등에 관한 예규」(재민91-5).
165) 박성민, 전게논문, p. 22.

의 존재(예: 매수인이 상대방에게 부동산을 양도하였거나 임대한 경우 등)에 한정된다.[166] 또한 집행권원에 기초한 강제집행을 개시하기 위해서는 집행을 받을 자에게 해당 집행권원이 송달되어야 하므로, 인도명령결정문의 송달은 집행개시의 요건이 된다(민사집행법 제39조 제1항).

인도명령은 확정되어야 효력이 발생하는 재판으로 규정되어 있지 않으므로, 결정문이 송달되면 즉시 효력이 발생한다. 따라서 인도명령결정에 대하여 즉시항고가 제기되더라도 원칙적으로 집행정지의 효력이 발생하지 않는다(민사집행법 제15조 제6항). 상대방이 인도명령에 따르지 아니하는 경우, 매수인은 집행관에게 그 집행을 위임하여 인도집행을 실시할 수 있다(민사집행법 제136조 제6항, 제258조).

한편 인도명령의 상대방이 채무자인 경우, 집행력은 채무자뿐만 아니라 채무자와 동일한 세대를 구성하면서 독립된 생계를 영위하지 않는 가족 등 채무자와 동일시할 수 있는 자에게도 미친다.[167] 그러나 실무에서는 점유자의 송달 회피, 신규 점유자의 출현 및 인도집행의 지연 및 강제집행 과정에서의 비용 부담 등으로 인하여 인도명령만으로는 매수인의 신속한 권리실현이 충분히 보장되지 못하는 경우가 적지 않다. 따라서 인도명령 제도가 제도적으로 마련되어 있음에도 불구하고 실제 명도 과정에서는 여전히 다양한 시간적·경제적 부담이 발생하고 있으며, 이에 대한 개선방안의 검토가 필요하다.

다. 인도명령과 명도소송의 관계

매수인이 경매를 통하여 취득한 부동산의 명도를 강제적으로 실현하기 위해서는 집행권원이 필요하다. 이러한 집행권원으로는 인도명령결정과 명도소송에 의한 판결이 대표적으로 활용된다. 인도명령은 민사집행법에 근거하여 경매절차에서 매수인이 점유자에 대하여 부동산의 인도를 구할 수 있도록 하는 제도이며, 명도소송은 일반 민사소송절차를 통하여 점유자에게 부동산 인도를 청구하는 방식이다.

경매절차에서 매수인의 입장에서는 일반적으로 명도소송보다 인도명령을 이용하는 것이 절차의 신속성과 경제성 측면에서 보다 효율적인 수단으로 평가된다. 인도명령은 경매절차의 연장선상에서 간이한 절차로 진행되며, 별도의 본안소송을 거치지 않기 때문에 처리기간이 비교적 짧고 비용 부담도 상대적으로 적다. 반면 명도소송은 통상의 민사소송절차에 따라 진행되므로 상당한 기간이 소요될 수 있으며, 변호사 선임비용 등 추가적인 비용이 발생하는 경우도 적지 않다. 이러한 차이로 인해 실무에서는 경매절차에서 발생하는 명도 문제를 해결하기 위한 수단으로 우선적으로 인도명령제도가 활용되

166) 우금도, 전게서, pp. 533-534.
167) 대법원 1998.4.24. 선고 96다30786 판결.

는 경향이 있다.[168]

인도명령과 명도소송은 처리기간, 비용 및 신청대상 등에서 차이가 있으며, 이를 정리하면 다음 [표 5-1]과 같다.

[표 5-1] 인도명령과 명도소송의 절차 비교

인도명령	구분	명도소송
1~2개월	**처리기간**	7-8개월
2~3만원(송달료, 인지대) 변호사 필요 없음	**비용**	최소 10만원 이상(송달료, 인지대) 변호사 필요(변호사 보수)
매수인에게 대항할 수 없는 모든 점유자	**신청대상**	매수인에게 대항할 수 있는 권원을 주장하는 점유자
잔대금 납부 후 6월 내 신청	**신청시기**	잔대금 납부 후 아무 때나 신청
담당 경매계에 인도명령신청서 제출	**신청방법**	관할법원에 소장 제출
인도명령결정문 집행문, 송달증명원	**강제집행 서류**	인도소송판결문 집행문, 송달증명원
경매에서만 사용	**사용**	경매에서는 거의 없고, 온비드 공매와 임대차 종료후 임차인 명도거절시 사용

자료 : 인도명령 및 명도소송 관련 법령 및 실무자료를 토대로 필자 재작성

[표 5-1]에서 보는 바와 같이 인도명령은 명도소송에 비하여 처리 기간이 비교적 짧고 비용 부담도 상대적으로 적어 경매절차에서 매수인의 신속한 권리실현을 위한 효율적인 수단으로 기능한다. 특히 별도의 본안소송 없이 집행권원을 확보할 수 있다는 점에서 매수인이 목적물의 점유를 조기에 확보할 수 있는 장점을 가진다. 다만 인도명령은 매수인에게 대항할 수 없는 점유자에 한하여 활용할 수 있으며, 점유자의 송달 회피나 점유권원에 관한 다툼 또는 강제집행 과정에서의 현실적 제약이 존재하는 경우에은 그 실효성이 충분히 확보되지 못하는 한계가 있다. 따라서 인도명령 제도의 장점을 유지하

168) 인도명령은 많은 시간과 비용이 소요되는 명도소송절차에 의하지 아니하고 경매절차 내에서 매수인으로 하여금 간이·신속하게 인도받을 수 있게 함으로써 경매의 활성화에 기여한다(우금도, 전게서, p. 522).

면서도 실제 명도과정에서 발생하는 시간적·경제적 부담을 완화하고 매수인의 예측가능성을 제고하기 위한 제도적 보완이 필요하다.

제2절 명도절차의 구조와 매수인 위험

1. 명도협상과 임의명도 구조

현행 부동산경매 실무에서 명도[169]는 상당 부분 매수인과 점유자 사이의 협상에 의하여 이루어지고 있다. 이른바 명도협상은 강제집행절차에 앞서 당사자 간 합의를 통하여 자발적인 인도를 유도하는 방식으로, 실무상 가장 일반적으로 활용되는 명도 방법이다. 이러한 명도협상은 법률상 별도의 절차로 규정되어 있지 않고 당사자의 자율에 맡겨진 사적 협의의 형태를 가지며, 그 내용은 주로 이사비 지급 여부, 인도기한, 동산 처리방안 등을 중심으로 개별 사안에 따라 다양하게 형성된다.

협상이 원만하게 성립되는 경우에는 별도의 인도명령이나 강제집행절차를 거치지 않고 점유자가 자발적으로 부동산을 인도하게 되는데, 이를 임의명도라고 한다. 임의명도는 강제집행에 수반되는 시간적·경제적 비용을 절감할 수 있다는 점에서 경매절차의 신속한 종결과 분쟁 예방에 기여하는 측면이 있다.

그러나 명도협상은 법률상 기준이나 절차가 명확하게 규정되어 있지 않고 전적으로 당사자의 협상력에 의존한다는 한계를 가진다.

이에 따라 매수인은 점유자의 요구에 따라 예상하지 못한 이사비나 합의금을 부담하는 경우가 있으며, 협상이 결렬될 경우에는 추가적인 시간과 비용을 들여 인도명령 및 강제집행절차를 진행하여야 한다.

2. 인도명령 및 강제집행의 구조

부동산경매절차에서 매수인이 매각대금을 완납하여 소유권을 취득하더라도, 점유자가 자발적으로 목적물을 인도하지 않는 경우에는 인도명령 및 강제집행절차를 통하여 점유를 이전받아야 한다.[170] 이는 경매를 통하여 소유권을 취득한 것만으로는 목적물에 대한 현실적인 지배와 사용이 보장되지 않기 때문이다.

---

169) 명도는 채권자에게 직접적으로 현실적인 지배를 이전하는 것을 말하고, 실무상 인도와 같은 개념으로 사용하고 있다.

170) 부동산 인도집행은 목적 부동산에 대한 채무자의 점유를 배제하고 채권자에게 그 점유를 취득하게 하는 직접 강제의 방법으로 집행하기 때문에 극도로 예민해져 있는 채권자와 피로감에 지친 채무자의 저항 등 집행에 어려움이 있는 사건이 대부분이다. 따라서 필요한 한도 내에서 위력을 행사해야 할 때도 있고, 경찰관의 원조를 필요로 하는 경우도 생기는 등 상황에 따라 긴급하고 유효적절하게 잘 대처해야 하므로 사전에 인력 및 장비 등의 철저한 준비가 요구된다(전국법원집행관연합회. (2023). 『2024 집행관 업무편람』. 서울: 한양당, p. 107).

인도명령은 민사집행법에 따라 매수인의 신청으로 집행법원이 점유자에게 부동산의 인도를 명하는 재판으로서, 신속하고 간이한 절차를 통하여 이루어지며 집행권원의 기능을 가진다. 인도명령이 적법하게 송달되어 집행력이 발생하면 매수인은 이를 기초로 강제집행을 신청할 수 있다.

강제집행은 집행관에 의하여 수행되며, 일반적으로 계고, 집행실시, 동산의 반출 및 보관 등의 단계로 진행된다.[171] 특히 부동산 인도집행은 채무자의 점유를 배제하고 채권자 또는 매수인에게 점유를 이전시키는 직접강제의 방식으로 이루어지므로, 점유자의 저항이나 현장 상황에 따라 집행과정에서 다양한 어려움이 발생할 수 있다. 이와 같이 인도명령은 집행권원을 형성하는 절차이고, 강제집행은 이를 현실적으로 실현하는 절차로서 상호 연계된 구조를 이룬다.

다만 인도명령결정을 받았다고 하여 곧바로 점유를 확보할 수 있는 것은 아니며, 송달 지연, 점유자의 저항, 유체동산 보관 문제 및 강제집행 비용 부담 등으로 인하여 실제 명도과정에서는 상당한 시간적·경제적 부담이 발생할 수 있으며, 그 부담의 정도를 사전에 예측하기 어렵다는 점에서 매수인에게 중요한 위험 요인으로 작용한다.

결국 명도절차는 소유권 취득 이후 매수인의 권리실현을 완성하는 절차이지만, 실제 집행과정에서는 다양한 시간적·경제적 부담이 발생할 수 있으며, 이러한 부담은 매수인의 경매참여와 경매시장 가격형성에도 영향을 미칠 수 있다.

3. 명도절차로 인한 매수인의 시간적·경제적 부담

부동산경매절차에서 매수인은 매각대금을 완납함으로써 소유권을 취득하지만, 실제로 목적물을 인도받기까지 상당한 시간과 비용을 부담하는 경우가 적지 않다. 특히 점유자가 자발적으로 명도에 응하지 않는 경우에는 명도협상, 인도명령 및 강제집행절차를 순차적으로 진행하여야 하므로 매수인의 권리실현이 지연될 수 있으며, 그 과정에서 발생하는 불확실한 비용과 기간은 매수인에게 중요한 위험요인으로 작용한다.

첫째, 명도절차의 지연으로 인한 사용·수익의 제한이 발생한다. 매수인은 소유권을 취득하였음에도 불구하고 목적물을 직접 사용하거나 임대·매각하는 등의 활용이 제한될 수 있으며, 그 기간 동안 금융비용과 기회비용을 부담하게 된다. 특히 투자목적으로 경매에 참여한 경우에는 명도 지연이 예상 수익률 감소는 물론 투자계획 자체에 차질을 초래할 수 있다.

둘째, 명도협상 과정에서 이사비 등의 추가 비용이 발생할 수 있다. 실무상 점유자

171) 부동산 등 인도집행, 퇴거집행, 철거집행의 경우에 집행관은 영장과 같은 별도의 권원이 없어도 채무자의 의사에 반하여 또는 그의 저항을 배제하고 스스로 또는 집행관 사무원이나 기술자, 노무자 등을 이용하여 채무자를 강제로 퇴거시키고 목적 외 동산을 부동산에서 강제로 반출할 수 있다(나수경, 김성화, 서용성. (2021). 집행관제도 개선방안 연구. 『연구보고서』, 2021(12), p. 22).

의 자발적인 퇴거를 유도하기 위하여 일정 금액의 이사비나 합의금을 지급하는 사례가 빈번하게 나타나고 있다. 그러나 이사비 지급에 관한 명확한 기준이 존재하지 않아 매수인은 점유자와의 협상 과정에서 예상하지 못한 비용을 부담하거나, 협상력 열위로 인하여 과도한 금전지급을 요구받는 경우도 발생한다.

셋째, 강제집행과정에서 직접적인 집행비용이 발생한다. 인도명령결정을 받은 이후에도 점유자가 퇴거하지 않는 경우에는 집행관을 통한 강제집행을 실시하여야 하며, 이 과정에서 집행관 수수료, 운반비, 노무비 및 기타 집행비용 등이 소요된다. 특히 점유자의 저항이 있거나 현장 상황이 복잡한 경우에는 집행비용이 더욱 증가할 수 있다. 이러한 비용은 사전에 정확히 산정하기 어려워 매수인의 예측가능성을 저하시키는 요인으로 작용한다.

넷째, 점유자의 유체동산을 보관하여야 하는 경우 추가적인 보관비용이 발생한다. 현행 실무에서는 반출된 유체동산을 일정 기간 보관창고에 보관하는 방식이 일반적으로 활용되고 있으며, 그 비용은 원칙적으로 집행신청인인 매수인이 선납하여야 한다. 이에 따라 장기간 보관이 이루어지는 경우 보관비용이 상당한 수준으로 증가할 수 있으며, 이는 매수인에게 또 다른 경제적 부담으로 작용한다.

결국 명도절차에서 발생하는 시간적·경제적 부담은 단순한 사후적 비용문제에 그치지 않고 매수인의 투자수익률과 경매참여 의사에 직접적인 영향을 미치는 요소라 할 수 있다. 특히 이러한 부담은 그 규모와 기간을 사전에 예측하기 어렵다는 점에서 입찰단계에서 중요한 위험요인으로 인식되며, 입찰참여의 위축이나 낙찰가율 하락으로 이어질 수 있다. 따라서 명도절차의 예측가능성을 높이고 매수인의 부담을 완화하기 위한 제도적 개선이 필요하다.

제 3 절 명도절차의 구조적 문제

1. 사적 명도구조의 한계

가. 명도협상의 법적 성격과 제도적 공백

현행 부동산경매 실무에서 명도는 상당 부분 매수인과 점유자 사이의 협상에 의하여 이루어지고 있으며, 이는 강제집행절차에 앞서 자발적인 인도를 유도하는 사실상의 사적 해결방식으로 기능하고 있다. 이러한 명도협상은 별도의 법적 절차에 의하지 않고 당사자 간의 합의에 의해 이루어지는 점에서, 경매절차의 신속한 종결을 보완하는 실무적 수단으로 활용되고 있다. 그러나 명도협상은 민사집행법상 명문의 근거를 가지지 아

니한 채 전적으로 당사자의 자율에 맡겨져 있다는 점에서 제도적 한계를 가진다. 즉 명도협상은 법원이 관여하는 인도명령이나 강제집행과 달리 공권력에 의한 강제력이 수반되지 아니하며, 협상의 성립 여부와 내용 또한 당사자의 교섭력과 이해관계에 따라 결정된다.

이러한 점에서 명도협상은 분쟁의 자율적 해결을 목적으로 하는 당사자 간의 합의라는 측면에서, 법적 성격상 사법상 화해 또는 사실상 계약에 준하는 사적 조정으로 볼 수 있으나, 이는 법률상 권리·의무를 확정하는 재판이나 집행권원과는 구별되는 것으로서 그 자체로 강제집행을 가능하게 하는 법적 효력을 가지지 않는다. 따라서 점유자가 협상에 응하지 않거나 합의 내용을 이행하지 않는 경우, 매수인은 다시 인도명령 및 강제집행절차를 통하여 권리를 실현하여야 한다.

또한 명도협상은 매수인이 매각대금을 완납하여 소유권을 취득한 이후에 이루어지는 경우가 대부분이므로, 매수인은 법률상 소유권을 취득하였음에도 현실적인 점유를 확보하지 못한 상태에서 점유자와 협상하여야 하는 상황에 놓이게 된다. 이처럼 권리실현이 협상에 의존하는 구조는 매수인의 협상력을 약화시키고 추가적인 비용 부담을 발생시키는 요인으로 작용할 수 있다.

결국 명도협상은 사법적 절차가 아닌 사실상의 사적 조정에 불과하여, 매수인의 권리실현을 제도적으로 보장하지 못하는 한계를 가진다.[172] 특히 명도협상이 경매절차 전반에서 광범위하게 활용되고 있음에도 불구하고, 이사비 지급기준, 협상절차 및 점유자 보호범위 등에 관한 명확한 법적 기준이 부재하여 협상결과가 전적으로 당사자의 교섭력에 의존하고 있다. 이는 동일한 유형의 사건에서도 명도조건과 비용부담이 크게 달라질 수 있음을 의미하며, 매수인의 예측가능성을 저해하는 제도적 공백으로 평가할 수 있다.

나. 명도협상의 불확실성과 비용 부담

명도협상은 형식적으로는 매수인과 점유자 간의 자율적 합의에 기초한 대등한 협상구조로 보이지만, 실제로는 당사자의 경제적 지위와 시간적 제약의 차이로 인하여 협상력의 불균형이 존재한다.

우선 매수인은 매각대금을 완납한 이후에도 목적물을 인도받지 못하는 경우 금융비용, 기회비용 및 목적물의 이용·수익 지연에 따른 손실을 지속적으로 부담하게 된다. 특히 경매를 통한 취득은 금융기관 대출을 수반하는 경우가 많아 명도 지연은 곧 금융비

172) 민사집행법에서는 매수인에게 대항할 수 있는 권한을 가진 점유자를 제외한 거의 모든 임차인을 인도명령 대상자에 포함하도록 개정되었다. 그러나 현실적으로 상당수의 점유자 및 임차인은 매각부동산의 인도를 거부하는 경우가 빈번하게 발생하고 있어서, 경매 실무에서 임차인은 인도위험을 가중시키는 요인으로 인식되고 있다(정성용, 전게논문, p. 112).

용 증가로 직결되며, 상업용 부동산의 경우에는 임대수익 상실 등 추가적인 경제적 손실을 초래할 수 있다. 반면 점유자는 현실적인 점유를 유지한 상태에서 협상에 참여하므로 시간의 경과가 오히려 협상력을 강화시키는 요인으로 작용한다.

이러한 구조에서는 점유자가 명도 지연을 협상수단으로 활용할 유인이 존재하게 되며, 매수인은 신속한 권리실현을 위하여 점유자의 요구를 수용할 수밖에 없는 상황에 놓이게 된다. 실무상 이사비가 관행적으로 지급되거나 경우에 따라 상당한 금액이 지급되는 사례가 발생하는 것도 이러한 협상구조의 교섭력 차이와 밀접한 관련이 있다.

이와 같은 비용 부담은 개별사건에 그치지 않고 경매절차 전반에 걸쳐 매수인의 예상비용을 증가시키는 요인으로 작용한다. 매수인은 명도 과정에서 발생할 수 있는 추가비용과 지연 위험을 고려하여 매수가격을 보수적으로 산정하게 되며, 이는 낙찰가율과 입찰경쟁률의 하락으로 이어질 수 있다.

결국 명도협상에서 나타나는 협상구조의 비대칭성과 비용 전가는 매수인에게 과도한 부담을 전가하는 결과를 초래할 뿐만 아니라, 경매시장 전반의 가격형성과 효율성에도 부정적인 영향을 미치는 구조적 문제로 평가할 수 있다.[173]

2. 인도명령 절차의 구조적 한계

가. 송달지연 및 송달회피 문제

송달이란 법원이 재판에 관한 서류를 법정의 방식에 따라 당사자 기타 소송관계인에게 교부하여 그 내용을 알리거나 알 수 있는 기회를 부여하고 이를 공증하는 행위를 말한다. 송달은 법원이 그 재판권에 기하여 법정의 방식에 따라 행하는 공권적 행위이므로 적법하게 송달이 행하여진 이상 송달을 받을 사람이 현실적으로 서류의 내용을 알았는가, 몰랐는가의 여부에 상관없이 법적인 효과가 발생한다.[174]

인도명령의 본질적 기능은 신속성에 있다. 그러나 실무에서는 인도명령의 발령 자체보다도 그 결정이 점유자에게 적법하게 송달되고 이를 기초로 집행절차로 이행되는 과정에서 상당한 시간이 소요되는 경우가 많다. 즉, 제도 형식상 간이·신속한 절차로 설계되어 있음에도 불구하고, 실제 운용에서는 송달과 관련된 문제로 인해 그 실효성이 제한되는 구조적 한계를 가진다.

경매절차에서의 송달은 단순한 통지행위를 넘어 절차의 효력 발생과 적법성을 좌우

173) 부동산경매에서 투자자가 가장 우려하는 부분은 임차인이 거주하는 물건의 인도문제다. 현실적으로 상당수의 점유자 및 임차인은 매각부동산의 인도를 거부하는 경우가 빈번하게 발생하고 있어서, 경매 실무에서 임차인은 인도위험을 가중시키는 요인으로 인식되고 있다(정성용, 전게논문, p. 112).

174) 김갑수. (2010). 경매절차에 있어서의 송달에 관한 고찰. 『민사집행연구』, 6, p. 281.

하는 핵심 요소로 기능한다. 따라서 송달이 지연되거나 적법하게 이루어지지 않는 경우에는 절차 전체의 안정성이 저해될 수 있으며, 이는 인도명령 절차에서도 동일하게 적용된다. 특히 인도명령은 그 결정이 점유자에게 적법하게 송달되어야만 집행권원으로서 기능할 수 있으므로, 송달이 반복적으로 불능되거나 지연되는 경우 매수인은 소유권을 취득하고도 현실적인 사용·수익을 장기간 행사하지 못하게 되는 문제가 발생한다. 이로 인한여 매수인은 금융비용 증가, 임대수익 상실 및 재매각 일정의 차질 등 추가적인 경제적 손실까지 부담하게 된다. 더욱이 점유자는 경매로 인하여 퇴거 압박을 받고 있는 상황에 놓여 있어 절차에 협조할 유인이 낮은 경우가 많다. 보증금 미회수, 이사비 확보, 점유를 통한 협상력 유지 등의 이유로 일부 사례에서는 점유자가 송달서류의 수령을 회피하거나, 거주 여부를 명확히 밝히지 않아 결과적으로 절차 진행이 지연되는 경우도 발생한다.

인도명령결정 송달의 경우에도 발송송달 또는 적극적인 직권 공시송달[175]의 방법을 취할 수 있도록 하는 절차가 필요하다. 인도명령의 상대방은 그동안 경매기일통지 및 권리신고 최고서, 배당기일지정통지 등 수차례에 걸쳐 경매진행절차에 관한 내용을 받아 보았을 것이고 이미 인지하고 있는 사항들이므로 상대방이 이를 받기를 거부한다든가 행방이 불명하여 달리 송달할 방법이 없을 때는 공시송달 등의 절차를 거쳐 경매절차를 속행하는 것은 진행절차에 있어서 중대한 하자가 있었다고 볼 수 없다. 또 하나의 문제는 인도명령결정문에 인도시기에 관하여 아무런 언급이 없는데 인도명령결정문을 상대방에게 송달을 할 때 일정 기간(1-2개월)을 정하여 목적부동산을 인도하도록 하는 최고서를 동시에 고지하는 절차가 필요하다. 그래야만 점유자 등은 이사계획을 세워 부동산의 인도준비를 할 것이고 매수인은 그 기일에 맞춰 입주 시기를 정할 수 있을 것이므로 양당사자에게 적절한 기회를 주어 인도 또는 명도와 관련된 시비를 사전에 예방할 수 있도록 하여야 한다.[176]

앞서 기술한 바와 같이 점유자의 인도명령 송달 거부 등으로 절차 지연 등을 예방하기 위해 법원은 보충송달, 유치송달, 발송송달 등 다양한 송달방법을 검토하게 되나, 각 송달방식은 요건 확인과 절차 진행에 추가적인 시간과 비용을 요구하므로 인도명령의 신속성은 실질적으로 약화된다. 또한 인도명령결정이 송달된 이후에도 점유자는 이에 대하여 즉시항고를 제기할 수 있으며, 이러한 불복절차의 존재는 매수인의 입장에서 명도 일정의 불확실성을 더욱 증대시키는 요인이 된다. 비록 즉시항고가 항상 인용되는

175) 공시송달이란 당사자의 주소 등 또는 근무장소를 알 수 없는 경우 또는 외국에서 하여야 할 송달에 관하여 민사소송법 제191조의 규정에 따를 수 없거나 이에 따라도 효력이 없을 것으로 인정되는 경우에 직권 또는 당사자의 신청에 따라 재판장의 명에 의하여 실시하는 송달을 말한다. 공시송달은 교부송달의 원칙에 대한 예외로서 다른 송달방법이 불가능한 경우에 한하여 인정되는 보충적이고 최후적인 송달방법이고 공시송달명령이 있는 때에는 법원사무관 등은 송달할 서류를 보관하고, 법원게시판 게시 이후 2주가 지나면 효력이 발생한다(김갑수, 상게논문, pp. 293-297).

176) 허문수, 전게논문, p. 110.

것은 아니라 하더라도, 그 제기 자체만으로도 절차 지연과 추가 비용을 초래한다는 점에서 인도명령 제도의 실효성을 저해하는 요소로 작용한다.

결국 인도명령 절차에서 나타나는 송달지연 및 송달회피 문제는 단순한 개별 사건의 우연한 장애가 아니라, 점유자의 비협조 가능성을 전제로 하면서도 이를 효과적으로 통제할 수 있는 절차적 장치가 충분히 마련되어 있지 않다는 점에서 비롯되는 구조적 한계라고 평가할 수 있다. 따라서 인도명령 제도의 실효성을 확보하기 위해서는 송달회피에 대응할 수 있는 송달방식의 보완, 점유자에 대한 사전 고지 강화, 현황조사 단계에서의 송달자료 확보 등 제도적 개선이 필요하다.[177]

나아가 인도명령 송달의 지연이 매수인의 권리실현을 과도하게 지체시키지 않도록 송달특례의 도입이나 일정한 요건 하에서 발송송달 또는 유치송달을 보다 적극적으로 활용할 수 있는 제도적 보완 역시 검토될 필요가 있다.

나. 점유자 특정의 곤란과 절차 지연

인도명령 절차에서 나타나는 또 하나의 구조적 문제는 점유자를 정확하게 특정하기 어렵다는 점이다. 인도명령은 특정된 점유자를 상대로 하여야만 그 효력이 발생하는데, 실무에서는 경매기록에 나타난 점유자와 실제 점유자가 일치하지 않는 경우가 빈번하게 발생한다. 특히 경매 진행 과정에서 새로운 점유자가 유입되거나, 기존 점유자의 가족·동거인 또는 무단점유자가 존재하는 경우에는 기록만으로 현실의 점유관계를 정확히 파악하기 어려운 한계가 있다. 이러한 문제는 현황조사 단계에서부터 구조적으로 발생한다. 특히 현황조사 단계에서 점유관계가 충분히 파악되지 못하는 경우에는 이후 인도명령 신청 단계에서부터 잘못된 상대방 특정, 송달지연 및 재신청 등의 문제가 연쇄적으로 발생한다. 집행관의 현황조사보고서는 매수인이 점유관계를 파악하는 데 있어 가장 중요한 공적 자료로 활용되고 있으나, 실무에서는 점유자의 부재나 협조 거부로 인해 “폐문부재”와 같은 형식적인 기재에 그치는 경우가 많다. 그 결과 점유자의 실질적 권원, 점유 개시 시점, 내부 점유 상태 등에 관한 정보가 충분히 드러나지 않으며, 이는 이후 인도명령 절차에서 점유자 특정의 어려움으로 이어진다.[178]

---

177) 부동산집행에서 인도명령은 필수적으로 경매절차의 부수적인 절차를 확정하면서 나아가 집행절차를 진행하는 가운데 채권자, 채무자, 소유자 등 모든 이해관계인에게 적법한 절차의 송달을 거쳐 경매절차가 이루어졌음에도 또다시 새로운 독립된 사건처럼 반드시 송달을 강요하고 있고, 송달이 되지 아니하면 집행문을 부여받을 수 없다는 모순에 집행에 관심을 갖고 있는 국민들에게 집행절차를 기피하게 하고 불신을 초래하는 단초를 제공하고 있는 것이라고 본다. 따라서 인도명령 절차에서 집행문이 필요 없음을 반드시 법제화할 것을 상기시키면서 나아가 인도명령의 송달 자체를 생략하고 매수인의 인도명령 신청이 있을 경우 바로 발령하여 매수인으로 하여금 집행관에게 즉시 위임하여 현장에서 신속하게 처리하는 것이 마땅하다고 보인다(이형구, 전게논문, p. 243).

178) 매수인의 경우 인도명령 신청 대상자의 정보를 파악하기가 쉽지 않기에 단순히 현황조사서만을 열람하여 신청한 뒤, 막상 집행을 신청하게 되면 그 대상이 불일치하여 다시 신청해야 하는 경우도 발생하고, 인도명령의 신청기간을 해태하여 간단히 해결할 수 있는 문서를 추가적으로 시간적·금전적 비용을 소요하여 명도소송을 제기할 경우가 발생하기도 한다(구선형, 서진형, 전게논문, p. 38).

또한 전입신고자나 사업자등록자와 같이 외형적으로 확인 가능한 점유자 외에도, 공적 장부에 나타나지 않는 점유자가 존재할 가능성이 항상 내재되어 있다. 예컨대 무단점유자, 공사관계자, 사실상 유치권을 주장하는 자, 또는 경매 진행 중 새롭게 점유를 개시한 자 등은 현황조사나 기록만으로 쉽게 확인되지 않는다. 이러한 점유자는 경매기록상 존재하지 않음에도 불구하고 현실적으로 부동산을 점유하고 있어 인도집행 과정에서 새로운 장애요소로 작용하게 된다. 특히 경매 진행 도중 점유를 개시한 후 이사비 등을 요구하는 사례는 인도절차의 예측가능성을 저해하고 명도비용을 증가시키는 요인으로 작용할 수 있다.

이와 같은 점유자는 점유의 권원이나 점유 개시 경위가 명확하게 확인되지 않는 경우가 많아, 매수인이나 집행관이 그 법적 지위를 쉽게 판단하기 어렵다. 그럼에도 현실적으로는 점유 사실만으로 인도집행을 지연시키는 효과를 가지므로, 매수인은 추가적인 협상이나 별도의 절차를 부담하게 된다. 이처럼 점유자 특정의 곤란은 인도명령 절차의 예측가능성을 현저히 저하시킨다. 매수인은 경매기록을 기초로 입찰 여부와 가격을 결정하게 되는데, 실제 인도 단계에서 기록과 다른 점유자가 존재하거나 점유 형태가 변동되는 경우, 낙찰 당시 예상한 명도기간과 비용은 쉽게 변경될 수밖에 없다. 이러한 불확실성은 매수인의 위험 인식을 증가시켜 입찰 기피나 보수적인 입찰을 유발하고, 결과적으로 낙찰가율 하락으로 이어질 가능성이 있으며, 경매시장 전체의 효율성에도 부정적인 영향을 미친다.

따라서 점유자 특정의 문제는 단순한 사실확인의 어려움을 넘어 인도명령 제도의 실효성과 경매절차 전반의 신뢰성을 저해하는 구조적 문제로 이해할 필요가 있다. 특히 현황조사 단계에서 확보되는 점유자 정보의 한계와 점유관계 변동에 대한 정보 부족은 매수인의 권리분석과 명도절차의 예측가능성을 저하시키는 요인으로 작용하고 있다.

나아가 이러한 불확실성은 예상하지 못한 명도기간의 장기화와 추가적인 비용 부담을 초래하여 매수인의 경매참여를 위축시키고 경매시장의 효율성에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 따라서 점유자 특정의 정확성을 높이기 위한 현황조사의 실질화와 점유자 정보 확보절차의 보완이 필요하다.

3. 강제집행 단계의 구조적 한계

가. 집행절차 지연 문제

부동산 인도명령 결정이 내려졌다고 하여 곧바로 부동산 인도가 실현되는 것은 아니다. 실무상으로는 인도명령결정을 송달받은 점유자가 임의로 퇴거하지 않는 경우에는

결국 강제집행절차를 통하여 점유를 이전받아야 하는 경우가 많다. 따라서 매수인의 입장에서는 인도명령의 발령 자체보다도, 그 이후 강제집행이 얼마나 신속하게 이루어지는지가 실질적으로 더 중요한 문제라고 할 수 있다. 그러나 현실의 강제집행 단계에서는 집행일정의 조율, 점유자의 저항, 집행 환경, 보관장소 확보 등 여러 현실적 요인으로 인하여 집행이 지연되는 사례가 적지 않으며, 이로 인하여 인도명령 제도가 예정한 신속한 권리실현은 상당 부분 약화된다.

강제집행은 집행관을 중심으로 한 구체적 현장집행을 전제로 하므로 일정 조율의 문제를 수반한다. 즉, 집행관의 일정, 인부와 운송수단의 확보, 유체동산 보관장소의 마련 등을 종합적으로 고려하여 집행기일이 정해지게 되는데, 이러한 준비 과정 자체에 상당한 시간이 소요될 수 있다. 특히 강제집행은 다양한 집행여건과 현장 상황을 고려하여 진행되므로 집행 일정이 지연되는 경우도 적지 않다. 매수인의 입장에서는 이미 매각대금을 완납하고 소유권을 취득하였음에도 목적물을 사용·수익하지 못하게 되므로, 이러한 지연은 단순한 절차 진행상의 문제가 아니라 거주, 임대, 재매각, 영업개시 등 부동산의 사용·수익·처분을 지연시키는 실질적인 재산상 손실로 이어질 수 있다.

또한 강제집행은 현장성에 강하게 의존하는 절차이므로 외부 환경의 영향을 많이 받는다. 비나 눈이 오는 경우, 혹서·혹한과 같은 기상 악조건이 존재하는 경우,[179] 또는 계절적·시간적 사정으로 인하여 집행이 안전하고 원활하게 이루어지기 어렵다고 판단되면 집행기일이 연기되거나 조정되는 사례가 발생할 수 있다. 또한 아파트, 상가, 공장, 창고 등 목적물의 유형에 따라 집행 난이도가 달라지고, 점유 물건의 양이 많거나 조심스럽게 다루어야 할 동산이 많거나 물건반출 동선이 복잡한 경우에는 집행준비와 실행에 더 많은 시간이 소요된다. 이러한 요소는 모두 개별 사건의 우연한 사정처럼 보일 수 있으나, 실제로는 강제집행이 현실 공간에서 수행되는 이상 반복적으로 나타나는 구조적 지연 요인이라 할 수 있다.

점유자의 저항 역시 강제집행 지연의 핵심 요인이다. 점유자가 자진 퇴거를 거부하거나 현장에서 강하게 항의하거나, 물건 반출에 협조하지 않거나, 새로운 사유를 주장하면서 집행 연기를 요구하는 경우 집행은 예정대로 진행되지 못할 수 있다. 경우에 따라서는 집행 현장에서 경찰협조가 필요하거나, 점유자의 건강상태 등으로 인하여 집행관이 즉시 집행을 강행하기 곤란한 상황도 발생한다.[180] 이러한 경우 집행은 추가 협의

179) 동절기 등 집행금지 규정의 필요성과 관련하여 동절기 등에는 무조건 강제집행을 금지하자는 것이 아니라 법원의 허가라는 절차를 거침으로써 강제집행의 타당성과 설득력을 높이자는 취지이다. 동절기 등이나 재해·재난 시에는 법원의 허가에 따라 집행여부를 결정하는 것이 불필요한 마찰과 민원의 소지를 없앨 수 있기 때문이다(나수경, 김성화, 서용성, 전게논문, p. 234). 다만 폭우나 폭설이 내리는 집행기일이라면 집행을 금지하는 것이 타당하지만 막연히 혹한기라고 해서 3개월(통상 12월~2월) 동안 장기간에 걸친 집행금지는 채권자의 권익을 침해하기 때문에 쉽게 동의하기 어렵다.

180) 미국의 집행관은 '보안관'이라고 흔히 번역될 만큼 제복과 뱃지를 착용하고 사법경찰관과 유사한 공권력을 가지고 있기 때문에 채무자 측의 저항이 비교적 적고 경찰의 원조가 별도로 필요하지 않다. 반면 우리나라 집행관은 미국의 집행관과는 매우 다른 개념으로서 채무자의 저항과 돌발적인 행동 앞에서는 무력한 자연인에 불과하다. 따라서 집행관의 강제력을 보완할 수 있는 법적 근거를 마련하

나 재집행으로 이어지게 되고, 그만큼 매수인의 시간적·경제적 손실은 누적된다.

나아가 강제집행 과정에서는 점유자가 부재하거나 점유자가 동산을 보관할 능력이 없는 경우 점유자의 동산을 반출하여 보관할 장소를 확보하여야 하는데, 이 역시 집행 지연의 원인이 되기도 하는데 특히 반출 물건의 양이 많거나 대형 가구, 재고자산, 기계설비 등이 포함된 경우 단순한 운송만으로 해결되지 않고, 적절한 보관업체 선정과 보관장소 확보가 필요하게 된다. 결국 강제집행은 일정 조율, 인력 확보, 운송과 보관 및 현장대응 등 복합적인 요소가 결합된 실행 절차이므로 지연 가능성이 구조적으로 내재되어 있다고 볼 수 있다.

이처럼 강제집행 단계의 지연은 단순한 절차 운영의 비효율에 그치지 않는다. 매수인은 대금을 완납한 이후에도 부동산을 점유하지 못한 채 대출이자, 관리비, 기회비용을 계속 부담하게 되며, 그 부동산을 직접 거주에 사용할 수도, 임대하여 수익을 얻을 수도, 다시 처분하여 자금을 회수할 수도 없게 된다. 상가나 공장과 같이 영업목적으로 취득한 부동산의 경우에는 영업개시 지연 자체가 직접적인 영업손실로 이어질 수도 있다. 따라서 강제집행 단계의 지연 문제는 단순한 집행 편의의 문제가 아니라, 매수인의 재산권 행사와 경매절차 전반의 실효성을 좌우하는 핵심적 한계로 이해할 필요가 있다. 따라서 강제집행 단계에서 발생하는 구조적 지연은 단순한 절차 운영상의 문제가 아니라 매수인의 재산권 실현을 지연시키고 추가적인 금융비용, 명도비용 및 기회비용을 발생시키는 요인으로 작용한다. 나아가 이러한 불확실성은 경매참여자의 위험 인식을 높여 입찰 참여를 위축시키고, 결과적으로 낙찰가율 하락과 경매시장의 효율성 저하로 이어질 수 있다. 따라서 강제집행 단계의 지연을 완화하기 위해서는 집행비용 산정의 합리화, 보관집행 절차의 개선 및 점유자의 자진퇴거를 유도할 수 있는 제도적 장치에 대한 검토가 필요하다.

나. 집행비용 부담 및 비용회수의 한계

강제집행 단계에서의 또 다른 구조적 문제는 집행에 수반되는 각종 비용이 절차상 우선적으로 매수인에게 전가되고, 사후적으로도 그 회수가 쉽지 않다는 점에 있다. 인도명령이나 명도소송을 통하여 집행권원을 확보하였다고 하더라도, 실제 부동산을 인도받기 위해서는 집행관 수수료[181], 노무비, 운송비, 보관비, 열쇠 교체비용, 폐기물 처리비용 등 다양한 집행비용이 발생한다.[182] 이러한 비용은 절차상 우선적으로 매수인이

여, 채무자의 저항을 배제할 수 있는 권한을 강화해야 한다(나수경, 김성화, 서용성, 상게논문, p. 166).

181) 집행관의 수입은 집행당사자가 납부하는 집행비용으로부터 나온다. 집행신청인이 납부해야 하는 비용 중 경매예납금이 가장 중요한 집행관의 수입원이다. 집행관 보수는 부동산경매 수수료 이외에도 명도집행 수수료가 많은 비중을 차지하고 있다(김종호. (2013). 집행관제도의 합리화방안으로서의 보수체계의 개혁. 『동아법학』, 61, p. 170).

선납하거나 즉시 부담하여야 하는 경우가 일반적이며[183] 이후 점유자에게 구상 또는 손해배상의 방식으로 청구할 수 있다고 하더라도 현실적으로 이를 회수하기 어려운 경우가 많다.[184] 결국 법률상 부담주체와 경제적 최종 부담주체가 서로 괴리되는 현상이 발생하게 된다. 문제는 강제집행 비용이 단순한 소액의 부수비용에 그치지 않는다는 점이다. 면적이 크고 점유물이 많거나 장기간 점유가 계속된 경우에는 인부의 수가 늘어나고 보관집행시에는 차량의 대수와 보관기간도 증가하게 되므로 비용 부담이 상당한 수준에 이를 수 있다. 특히 상가, 창고, 공장 등 비주거용 부동산의 경우에는 집기, 재고자산, 기계설비 등의 반출과 보관에 많은 비용이 소요될 수 있고, 점유 물건의 종류나 규모에 따라 일반적인 주거용 부동산보다 훨씬 큰 경제적 부담이 발생하기도 한다. 이처럼 강제집행 비용은 사건의 성격에 따라 예측 범위를 초과할 수 있으며, 이는 매수인에게 또 다른 불확실성으로 작용한다.

더욱이 이러한 비용은 법률상 최종적으로 점유자에게 부담시킬 수 있는 성질을 가진다고 하더라도, 실제로는 점유자의 자력 부족이나 소재 불명 등으로 인하여 회수가 곤란한 경우가 많다. 경매절차에서 퇴거에 이르기까지 저항하는 점유자는 경제적 능력이 충분하지 않거나 집행 가능한 재산이 없는 경우도 적지 않다. 따라서 매수인이 별도의 청구절차를 통하여 비용상환을 구하더라도 실질적인 회수가 이루어지지 못하는 경우가 많으며, 그 결과 강제집행 비용은 법률상으로는 점유자의 부담으로 예정되어 있음에도, 경제적 현실에서는 사실상 매수인의 최종 부담으로 귀착되는 경우가 빈번하다.

이러한 비용구조는 일반적인 부동산 매매와 비교할 때 경매절차의 특수성을 보여준다. 일반 매매에서는 매도인이 인도의무를 이행하는 것이 원칙이지만, 경매에서는 매수인이 소유권을 취득한 이후에도 명도 및 강제집행 절차를 직접 진행하여야 하며, 그 과정에서 발생하는 비용 역시 우선적으로 부담하여야 한다. 즉, 매수인은 낙찰대금 외에도 명도와 강제집행에 수반되는 불확정 비용을 고려하여야 하므로, 이는 경매 참여를 저해하는 중요한 위험요인으로 작용할 수 있다. 특히 강제집행 비용의 규모를 사전에 정확하게 예측하기 어렵다는 점은 매수인의 예측가능성을 저하시키는 중요한 원인으로 작용한다. 또한 강제집행 비용은 단순한 금전적 부담에 그치지 않고 시간적 지연과 결합하여 매수인에게 이중의 부담을 초래한다. 집행을 위하여 선납비용을 지출하였음에도 점유자의 저항이나 집행 여건 등의 사유로 재집행이 이루어지는 경우 추가 비용이 발

182) 집행비용이란 민사집행절차에 필요한 비용을 의미하는 것으로 법원이 정하는 금액을 미리 내야 하고, 채권자가 예납하지 아니한 때에는 법원은 집행신청을 각하하거나 집행절차를 취소할 수 있다고 규정하고 있다. 집행비용에는 집행준비비용과 집행실시비용으로 나눌 수 있는데 집행에 필요한 비용은 종국적으로 채무자의 부담으로 한다(박성민, 전게논문, p. 23).

183) 민사집행의 신청을 하는 때에는 채권자는 민사집행에 필요한 비용으로서 법원이 정하는 금액을 미리 내야 한다. 법원이 부족한 비용을 미리 내라고 명하는 때에도 또한 같다(민사집행법 제18조 제1항).

184) 집행비용은 궁극적으로 채무자의 부담이지만, 채권자가 이를 일단 지출하여야 하는데, 채권자는 이를 예납하고, 이 예납금에서 집행절차의 진행 과정에 필요한 비용이 주로 지출되고, 강제집행이 그 목적을 달성하여 종료한 경우에 추후 배당 등의 절차 단계에서 이를 청산한다(전병서. (2025). 집행비용에 관한 분석적 검토. 『민사집행법연구』, 21, p. 103).

생할 수 있으며, 보관기간의 장기화는 보관료 증가로 이어질 수 있다. 또한 반출물의 관리 과정에서 새로운 비용이나 분쟁이 발생할 가능성도 존재한다. 결국 강제집행 비용은 집행절차 지연과 결합하여 매수인의 경제적 부담을 확대시키며, 경매시장에서 명도 불확실성을 중요한 입찰 위험으로 인식하게 만드는 요인으로 작용한다.

매수인은 낙찰 여부뿐만 아니라 낙찰 이후 점유를 회복하는 데 소요될 비용과 시간을 함께 고려하여 입찰가를 결정하게 되며, 이러한 부담은 입찰 기피 또는 보수적인 입찰로 이어질 수 있다. 따라서 강제집행 비용 부담과 비용 회수의 한계는 개별 매수인의 사후 손실에 그치는 것이 아니라, 경매시장의 가격형성과 경쟁구조에도 영향을 미치는 구조적 문제로 이해할 필요가 있다. 특히 이러한 비용 부담은 명도 지연에 따른 시간적 손실과 결합하여 매수인의 경제적 부담을 더욱 가중시키며, 결과적으로 보수적인 입찰 행태와 낙찰가율 하락을 초래함으로써 경매시장의 효율성과 안정성에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

따라서 강제집행 비용의 예측가능성을 높이고 비용 부담을 합리적으로 조정하기 위한 제도적 장치의 마련이 필요하며, 특히 보관집행 절차의 개선과 집행비용 산정기준의 명확화에 대한 검토가 필요하다.

제 4 절 명도절차의 실제 사례와 제도적 개선의 필요성

1. 인도명령 신청 현황

부동산경매에서 명도문제는 일부 특수한 사건에서만 발생하는 예외적 문제가 아니라, 실제 경매절차에서 빈번하게 나타나는 구조적 문제로 볼 수 있다. 이를 확인하기 위하여 본 연구는 2026년 1월 1일부터 2026년 4월 30일까지 서울지역 아파트 경매사건 중 감정가액 5억원 이상의 아파트(지분경매 제외)를 대상으로 인도명령 신청 현황을 조사하였다.

부동산태인과 대법원경매정보사이트를 통하여 확인한 결과, 해당 기간 동안 낙찰된 사건은 총 177건이며, 이 중 132건(약 74.6%)에서 인도명령이 신청된 것으로 나타났다. 특히 2026년 4월 1일부터 4월 30일까지의 경우 총 46건의 낙찰사건 중 35건(약 76.1%)에서 인도명령이 신청된 것으로 확인되었다.

[표 5-2] 서울지역 감정가 5억원 이상 아파트 경매사건의 인도명령신청 현황

순번	법원	경매사건번호	매각기일	인도명령사건번호
1	서울남부지방법원	2024타경101275	2026.04.01	2026타인298
2	서울남부지방법원	2024타경115496	2026.04.01	2026타인277
3	서울중앙지방법원	2024타경123187	2026.04.01	-
4	서울동부지방법원	2025타경50845	2026.04.06	2026타인96
5	서울남부지방법원	2023타경119538	2026.04.07	2026타인370
6	서울남부지방법원	2024타경136554	2026.04.07	2026타인3739
7	서울북부지방법원	2025타경3432	2026.04.07	2026타인208
8	서울남부지방법원	2025타경11172	2026.04.07	2026타인292
9	서울북부지방법원	2025타경13248	2026.04.07	2026타인194
10	서울서부지방법원	2025타경51701	2026.04.07	2026타인77
11	서울중앙지방법원	2025타경103701	2026.04.07	2026타인209
12	서울중앙지방법원	2023타경6278	2026.04.08	-
13	서울남부지방법원	2024타경124230	2026.04.08	2026타인371
14	서울동부지방법원	2023타경3784	2026.04.13	2026타인102
15	서울동부지방법원	2024타경881	2026.04.13	2026타인91
16	서울동부지방법원	2024타경3200	2026.04.13	2026타인105
17	서울동부지방법원	2024타경53847	2026.04.13	2026타인104
18	서울동부지방법원	2024타경59562	2026.04.13	2026타인92
19	서울동부지방법원	2024타경59753	2026.04.13	-
20	서울동부지방법원	2024타경64151	2026.04.13	2026타인95
21	서울서부지방법원	2024타경65064	2026.04.14	2026타인87
22	서울서부지방법원	2024타경65200	2026.04.14	2026타인90
23	서울북부지방법원	2025타경5711	2026.04.14	-
24	서울북부지방법원	2025타경12109	2026.04.14	-
25	서울북부지방법원	2025타경12835	2026.04.14	2026타인214
26	서울북부지방법원	2025타경12880	2026.04.14	2026타인210
27	서울서부지방법원	2025타경51054	2026.04.14	2026타인5018
28	서울서부지방법원	2025타경51660	2026.04.14	-
29	서울중앙지방법원	2024타경1423	2026.04.16	2026타인225
30	서울중앙지방법원	2024타경120911	2026.04.16	-
31	서울남부지방법원	2025타경11403	2026.04.21	-
32	서울남부지방법원	2025타경12078	2026.04.21	2026타인3770
33	서울중앙지방법원	2025타경102206	2026.04.21	-
34	서울남부지방법원	2025타경9704	2026.04.22	2026타인424
35	서울중앙지방법원	2025타경102828	2026.04.22	2026타인208
36	서울중앙지방법원	2024타경115582	2026.04.23	2026타인244
37	서울남부지방법원	2025타경8951	2026.04.23	-
38	서울남부지방법원	2025타경10158	2026.04.23	2026타인366
39	서울남부지방법원	2025타경10640	2026.04.23	2026타인344
40	서울남부지방법원	2025타경12319	2026.04.23	2026타인3769
41	서울동부지방법원	2024타경3033	2026.04.27	-
42	서울동부지방법원	2025타경51692	2026.04.27	2026타인5046
43	서울북부지방법원	2023타경4530	2026.04.28	2026타인205
44	서울북부지방법원	2025타경12375	2026.04.28	2026타인246
45	서울북부지방법원	2025타경12401	2026.04.28	2026타인259
46	서울남부지방법원	2025타경12157	2026.04.29	2026타인408

주) 서울지역 아파트 경매사건 중 감정가액 5억원 이상인 사건(지분경매 제외)를 대상으로 하였으며, 매각기일이 2026년 4월 1일부터 4월 30일까지인 사건을 기준으로 작성되었다.

이러한 결과는 서울지역의 아파트 경매에서도 상당수 사건이 점유자와의 협의만으로 종료되지 않고 인도명령 절차로 이어지고 있음을 보여준다. 즉, 명도문제는 일부 특수한 사례가 아니라 경매절차에서 빈번하게 발생하는 일반적 위험요인으로 볼 수 있으며, 매수인의 신속한 권리실현과 경매절차의 효율성 제고를 위하여 명도절차 전반에 대

한 제도적 개선이 필요함을 시사한다.

특히 인도명령 신청 비율이 70%를 상회한다는 점은 상당수의 경매사건에서 매수인이 소유권 취득 이후에도 점유 회복을 위하여 별도의 법적 절차를 진행하고 있음을 의미한다. 이는 경매절차가 매각대금 완납만으로 실질적으로 종료되는 것이 아니라, 명도절차가 완료되어야 비로소 매수인의 권리실현이 완성된다는 점을 보여준다.

다만, 인도명령 신청 현황에 관한 통계자료만으로는 명도절차에서 실제 어떠한 문제가 발생하고, 그 과정에서 매수인이 어떠한 시간적·경제적 부담을 지게 되는지를 충분히 파악하기 어렵다. 특히 명도협상 과정에서의 과도한 이사비 요구, 점유자의 송달 회피, 강제집행비용의 증가 및 보관집행에 따른 추가 비용 등은 통계자료만으로는 확인하기 어려운 실무상 문제들이다.

따라서 본 절에서는 실제 경매사건에서 나타난 대표적 사례를 통하여 명도절차에서 발생하는 구조적 문제를 구체적으로 살펴보고, 이러한 문제들이 매수인의 예측가능성과 권리실현에 어떠한 영향을 미치는지를 검토하고자 한다. 나아가 이를 통하여 명도절차의 구조적 한계를 보완하기 위한 제도적 개선의 필요성을 제시하고자 한다.

2. 명도 비용 발생 사례

가. 소액 이사비 지급 협의 실패로 인한 비용 증가 사례

1) 사건의 개요

이 사건은 제주특별자치도 소재 전용면적 약 12평 규모의 오피스텔 경매사건으로, 점유자는 임차보증금 5,000만원을 한푼도 배당받지 못하는 임차인이었다. 매수인은 낙찰 이후 점유자와 명도협상을 진행하였고, 점유자는 이사비 명목으로 200만원의 지급을 요청하였다. 그러나 매수인은 30만원만 지급할 수 있다는 입장을 고수하였고, 양측의 이사비 지급 등 명도협상에 관한 합의는 최종적으로 결렬되었다.

점유자는 임차보증금을 전혀 회수하지 못한 상황에서 별도의 이사비용까지 부담하여 자진 퇴거할 유인이 부족하였고, 결국 필수적인 개인 물품만 반출한 채 목적물을 인도하지 않았고, 매수인과의 연락도 끊었다.

이에 매수인은 인도명령을 신청하여 인도명령결정을 받았으나, 점유자에게 결정문이 송달되지 않아 공시송달 절차까지 진행하게 되었다. 그럼에도 점유자가 자진 인도하지 않자 결국 강제집행을 실시하게 되었다.

강제집행 과정에서는 유체동산 반출과 보관집행이 이루어졌으며, 그에 따른 강제집

행비용과 보관비용이 100만원을 초과하였다. 결과적으로 당초 점유자가 요구하였던 이사비보다 더 큰 비용이 발생하였고, 명도 완료까지 상당한 시간이 소요되었다. 이와 같이 소액의 이사비 지급에 관한 협의 실패가 강제집행과 보관집행으로 이어지면서 매수인에게 추가적인 경제적 부담과 권리실현 지연을 초래하였다.

2) 사례의 시사점

이 사건은 소액의 이사비 지급에 관한 협의 실패가 오히려 더 큰 강제집행비용과 시간적 지연을 초래할 수 있음을 보여주는 대표적인 사례이다. 특히 임차보증금을 전혀 배당받지 못한 무배당 점유자의 경우에는 새로운 주거지를 마련하기 위한 최소한의 이사비용조차 확복하기 어려운 경우가 많아, 자발적인 퇴거에 응할 유인이 부족하다. 이러한 상황에서는 소액의 이사비를 둘러싼 협상이 쉽게 결렬되고, 결국 인도명령과 강제집행으로 이어질 가능성이 높아진다

본 사례에서도 점유자가 요구한 이사비는 200만원 수준이었으나, 협상 결렬 이후 매수인은 인도명령 신청, 공시송달, 강제집행 및 유체동산 보관집행에 이르기까지 100만원을 초과하는 추가 비용을 부담하였고, 명도 완료까지 상당한 시간이 소요되었다. 여기에 목적물의 사용·수익 지연에 따른 금융비용과 기회비용까지 고려하면 실제 부담은 더욱 커졌다고 평가할 수 있다.

이는 명도협상 실패가 단순히 매수인과 점유자 사이의 사적 분쟁에 그치는 것이 아니라, 강제집행비용, 보관비용, 절차 지연 및 행정적 비용 증가 등 사회적 비용의 확대로 이어질 수 있음을 보여준다. 특히 점유자의 자발적인 퇴거가 어려운 무배당 점유자에 대해서는 일정 범위의 최저이사비를 제도적으로 보장함으로써 원만한 명도를 유도할 필요성이 있다.

최저이사비 배당제도는 단순히 점유자에게 경제적 지원을 제공하는 제도가 아니라, 명도협상 과정의 불확실성을 완화하고 불필요한 강제집행과 보관집행을 예방함으로써 매수인의 신속한 권리실현과 경매절차의 효율성을 제고하기 위한 제도적 장치로 이해할 수 있다. 나아가 이는 매수인의 경제적 부담을 완하하는 동시에 무배당 점유자의 주거이전 부담을 줄이고, 이해관계인 간 갈등과 분쟁을 감소시켜 경매절차 전반의 사회적 비용을 절감하는 효과도 기대할 수 있다.

결국 이 사건은 소액의 이사비 지급을 둘러싼 협상 실패가 오히려 더 큰 경제적·사회적 비용을 발생시킬 수 있음을 보여주는 사례로서, 최저이사비 배당제도 도입의 필요성을 시사하는 대표적인 사례라고 평가할 수 있다.

특히 본 사례는 무배당 점유자의 주거이전 비용을 일정 부분 제도적으로 지원하는 것

이 결과적으로 매수인의 비용 부담과 명도 지연을 감소시킬 수 있음을 보여준다는 점에서, 최저이사비 배당제도의 도입 필요성을 뒷받침하는 사례로 볼 수 있다.

나. 공실 상태에서 불필요한 강제집행비용 발생 사례

1) 사건의 개요

이 사건은 서울 영등포구 여의도 소재 오피스텔 경매사건으로, 실제로 공실 상태였음에도 불구하고 매수인이 상당한 강제집행비용을 부담하게 된 사례이다. 매수인은 전용면적 약 15평 규모의 오피스텔을 낙찰받은 후 수차례 현장을 방문하였으나 계속하여 폐문부재 상태가 유지되어 점유자를 확인하지 못하였다. 이에 매수인은 매각대금 완납 후 전 소유자를 상대로 인도명령을 신청하였으나, 인도명령결정문은 폐문부재로 송달불능 처리되었고, 결국 공시송달 절차를 거쳐 강제집행을 신청하게 되었다.

이후 강제집행 예고 절차가 진행되었고, 매수인은 목적물의 면적을 감안하여 약 100만원의 강제집행비용을 예납하였다. 그러나 강제집행 당일 목적물 내부는 이미 공실 상태였으며, 반출하거나 보관할 유체동산도 존재하지 않았다. 결국 강제집행은 별다른 집행행위 없이 종료되었으나, 매수인이 예납한 강제집행비용은 그대로 발생하게 되었다. 또한 강제집행비용은 원칙적으로 채무자에게 구상할 수 있으나, 채무자의 소재와 자력을 확인할 수 없는 상황이어서 매수인이 부담한 비용을 현실적으로 회수하는 것은 불가능하였다.

2) 사례의 시사점

이 사건은 점유자의 부재와 송달불능으로 인하여 공시송달 절차를 거치게 되면서 명도절차가 상당 기간 지연될 수 있음을 보여주는 사례이다. 또한 실제로는 공실 상태였음에도 불구하고 매수인이 상당한 강제집행비용을 선납하여야 했다는 점에서 현행 강제집행비용 산정방식의 한계를 보여준다.

특히 강제집행 예고 단계에서 목적물 내부의 상태를 사전에 확인할 수 있었다면, 보관집행을 전제로 한 과도한 비용 산정을 방지하거나 집행 규모를 보다 합리적으로 조정할 수 있었을 것으로 보인다. 그러나 현행 제도에서는 목적물의 실제 점유상태와 유체동산 존재 여부를 충분히 확인하지 못한 상태에서 집행비용을 산정하는 경우가 많아, 결과적으로 매수인이 불필요한 비용을 부담하게 되는 문제가 발생할 수 있다.

더욱이 강제집행비용은 원칙적으로 채무자에게 청구할 수 있다고 하더라도, 현실적

으로는 채무자의 소재 불명이나 자력 부족으로 인해 비용 회수가 이루어지지 못하는 경우가 많다. 따라서 이러한 비용은 사실상 매수인의 최종 부담으로 귀착되는 경우가 적지 않으며, 이는 경매절차에서 명도와 관련된 비용의 예측가능성을 저하시키는 요인으로 작용한다.

이와 같은 비용구조는 개별 매수인의 경제적 부담에 그치지 않고, 경매참여자들로 하여금 명도비용에 대한 불확실성을 위험요인으로 인식하게 함으로써 보수적인 입찰 또는 입찰 기피를 유발할 수 있다. 나아가 불필요한 강제집행과 과다한 비용 지출은 사회적 비용의 증가와 경매절차의 비효율성으로 이어질 가능성도 있다.

결국 이 사건은 강제집행비용 산정의 합리화와 사전조사 절차의 실질화가 필요함을 보여주는 사례이며, 강제집행 예고 단계에서 목적물의 현황을 보다 정확하게 확인할 수 있는 제도적 장치가 마련될 필요가 있음을 시사한다. 특히 본 사례는 강제집행에 앞서 목적물의 현황을 재확인하는 절차와 집행비용의 합리적인 산정체계를 도입할 필요성을 보여주는 대표적인 사례라고 평가할 수 있다. 이는 강제집행비용의 사전 고지와 객관적인 산정기준 마련, 그리고 집행 직전 현황 재확인 절차의 필요성을 뒷받침하는 사례라고 할 수 있다.

3. 절차 지연 사례

가. 점유자의 송달 회피로 인한 명도절차 지연 사례

1) 사건의 개요

이 사건은 서울 도봉구 창동 소재 아파트 경매사건으로, 점유자가 연락을 회피하여 인도명령결정문이 정상적으로 송달되지 않았고, 결국 공시송달 절차를 거치게 된 사례이다. 매수인은 매각대금을 완납한 후 점유자와 협의를 위하여 수차례 현장을 방문하고 연락처를 남겨 자진 인도를 요청하였으나, 점유자는 어떠한 연락에도 응하지 않았다. 이에 매수인은 인도명령을 신청하였으나, 인도명령결정문은 송달불능 처리되었고, 결국 재송달 후 공시송달 절차를 거쳐야 했다. 공시송달 이후에도 점유자가 자진 인도하지 않자 매수인은 강제집행을 신청하였다.

집행관은 강제집행 예고와 함께 약 3주의 자진 퇴거기간을 부여하였으나, 점유자는 자진 퇴거기간이 지나고 강제집행이 임박한 시점에서야 목적물을 인도하였다. 결과적으로 매수인은 매각대금 완납 이후 약 3개월이 경과한 후에야 점유를 회복할 수 있었다.

2) 사례의 시사점

이 사건은 점유자의 고의적인 연락 회피와 송달 지연이 인도명령 절차의 신속성을 크게 저해할 수 있음을 보여주는 사례이다. 매수인이 자진 인도를 위하여 상당한 시간과 노력을 기울였음에도 불구하고, 결국 공시송달과 강제집행 절차를 거쳐야 했다는 점은 현행 송달제도의 구조적 한계를 보여준다.

특히 점유자는 인도명령결정문 수령을 회피하거나 연락을 단절함으로써 실질적으로 명도절차를 상당 기간 지연시킬 수 있었으며, 그 결과 매수인은 매각대금을 완납한 이후 약 3개월이 경과한 후에야 목적물의 점유를 회복할 수 있었다. 이는 매수인이 소유권을 취득하였음에도 불구하고 해당 부동산을 직접 사용하거나 임대·재매각하는 등의 재산권 행사를 장기간 제한받았음을 의미한다.

또한 점유자가 강제집행이 임박한 이후에야 자진 퇴거하였다는 점은, 상당수 명도사건에서 인도명령이나 강제집행 예고만으로는 자발적인 퇴거를 기대하기 어렵다는 현실을 보여준다. 이는 매수인에게 추가적인 시간적·경제적 부담을 초래하고, 부동산의 사용·수익을 장기간 지연시키는 결과로 이어진다.

나아가 이러한 절차 지연은 개별 매수인의 손실에 그치지 않고, 강제집행을 위한 행정비용 증가와 부동산의 사용·수익 지연을 초래함으로써 사회적 비용을 증가시키는 요인으로 작용할 수 있다. 특히 명도에 소요되는 기간과 비용에 대한 불확실성은 경매참여자의 위험 인식을 높여 보수적인 입찰이나 입찰 기피를 유발하고, 결과적으로 경매시장의 효율성과 안정성에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

결국 이 사건은 점유자의 송달 회피가 인도명령 및 명도절차의 장기화로 이어질 수 있음을 보여주는 대표적인 사례로서, 점유자에 대한 사전명도예고제의 도입과 인도명령 송달특례를 통한 절차의 신속화 및 효율화가 필요함을 시사한다.

특히 본 사례는 점유자의 비협조로 인한 절차 지연을 최소화하고 매수인의 신속한 권리실현을 보장하기 위한 제도적 보완의 필요성을 보여주는 사례라고 평가할 수 있다. 이는 인도명령의 송달이 사실상 명도절차 전체의 병목현상으로 작용할 수 있음을 보여주며, 일정한 요건 아래 발송송달이나 간이한 송달방식을 인정하는 제도적 보완의 필요성을 시사한다.

나. 다수 점유자와 점유자 교체로 인한 명도절차 지연 사례

1) 사건의 개요

이 사건은 인천 동구 송림동 소재 공장 경매사건으로, 다수의 점유자, 반복적인 송달 지연, 과도한 이사비 요구 및 점유자 교체 등으로 인하여 명도절차가 장기간 지연된 사례이다. 매수인은 매각대금을 완납한 이후 점유자들과 명도협상을 진행하였으나, 협상 과정에서 과도한 이사비와 장기간의 이사기간이 요구되면서 명도협상에만 약 3개월이 소요되었다. 현황조사보고서에는 사업자등록이 되어 있는 점유자 3명과 일반 점유자 2명 등 총 5명만 기재되어 있었으나, 실제 현장에는 사업자등록이 된 임차인과 단순 점유자를 포함하여 총 11명의 점유자가 존재하고 있었다.

매수인은 잔금납부 이후 실제 점유자 전원을 상대로 인도명령을 신청하였다. 그러나 상당수 점유자는 인도명령결정문의 수령을 회피하였고, 일부 점유자는 우편송달 및 집행관의 특별송달 과정에서 실제 점유자임에도 불구하고 본인이 해당 인물이 아니라고 주장하거나 신분 확인을 거부하여 송달절차가 지연되었다. 더욱이 일부 점유자는 명도절차 진행 과정에서 점유자를 교체하거나 새로운 점유자를 입주시킴으로써 강제집행의 대상자를 변경시키는 방식으로 집행을 어렵게 하였다.

결국 매수인은 명도협상, 인도명령, 강제집행 및 보관집행 이후 보관집행한 유체동산 경매절차를 모두 진행한 후에야 점유를 회복할 수 있었고, 최종적인 명도 완료까지 약 7개월이 소요되었다. 또한 대량의 유체동산에 대한 보관집행이 이루어지면서 상당한 집행비용과 보관비용이 발생하였다. 그러나 점유자들의 자력이 부족하여 매수인이 부담한 강제집행비용과 보관집행비용을 현실적으로 회수하기는 어려웠다.

2) 사례의 시사점

이 사건은 명도절차에서 발생할 수 있는 구조적 문제가 복합적으로 나타난 대표적인 사례이다.

첫째, 현황조사보고서에 기재된 점유관계와 실제 점유상태가 현저히 달랐다는 점에서 현황조사의 실질화가 필요함을 보여준다. 매수인은 입찰 단계에서 매각물건명세서와 현황조사보고서 등을 기초로 입찰 여부와 매수가격을 결정하게 되는데, 실제 점유자의 수와 점유관계가 현저히 다른 경우에는 낙찰 이후 예상하지 못한 명도절차와 추가 비용을 부담하게 된다. 이는 명도절차의 예측가능성을 저하시키는 중요한 요인으로 작용한다.

둘째, 인도명령결정문에 대한 송달 회피와 점유자 교체는 현행 인도명령제도의 실효성을 저해하는 대표적인 사례라고 할 있다. 특히 일부 점유자가 자신의 신분 확인을 거부하거나 새로운 점유자를 입주시켜 집행대상 자체를 변경시키는 행태는 인도명령 절차를 장기화시키고, 매수인의 신속한 권리실현을 현저히 어렵게 만든다. 이는 점유자 특

정절차의 보완과 함께 인도명령 송달특례 등 절차의 신속성을 확보하기 위한 제도적 장치가 필요함을 시사한다.

셋째, 과도한 이사비 요구와 장기간의 명도협상은 매수인에게 상당한 시간적·경제적 부담을 초래한다. 매수인은 목적물을 사용·수익하지 못한 상태에서 금융비용과 기회비용을 지속적으로 부담하게 되며, 이는 명도협상 과정에서 매수인의 협상력을 약화시키는 요인으로 작용한다. 따라서 최저이사비 배당제도와 사전명도예고제 등을 통하여 명도협상의 불확실성을 줄이고, 점유자의 자발적 퇴거를 유도할 필요가 있다.

넷째, 대규모 보관집행과 유체동산 경매절차로 인한 비용이 발생하였음에도 불구하고, 점유자의 무자력으로 인해 비용 회수가 사실상 곤란하였다는 점은 강제집행비용 산정의 합리화와 보관집행 절차 개선의 필요성을 보여준다. 특히 이러한 비용은 법률상 채무자 부담이 원칙이라고 하더라도 현실적으로는 매수인의 최종 부담으로 귀착되는 경우가 많으며, 이는 경매참여자의 위험 인식을 높이는 요인으로 작용한다. 더 나아가 본 사례와 같이 명도절차가 장기간 지연되는 경우에는 개별 매수인의 손실에 그치지 않고, 부동산의 사용·수익 지연, 강제집행을 위한 행정비용 증가, 보관비용 증가 및 이해관계인 간 분쟁 확대 등 다양한 사회적 비용을 초래하게 된다. 이러한 불확실성과 비용 증가는 경매참여를 위축시키고 경매시장의 효율성과 안정성을 저해하는 요인으로 작용할 수 있다.

결국 이 사건은 명도협상, 인도명령, 강제집행, 보관집행 및 비용회수 문제 등 명도절차 전반의 구조적 한계를 집약적으로 보여주는 사례라고 할 수 있다. 따라서 본 사례는 최저이사비 배당제도, 사전명도예고제, 인도명령 송달특례, 강제집행비용 산정의 합리화 및 보관집행 절차 등 본 연구에서 제시하는 제도적 개선방안의 필요성을 종합적으로 뒷받침하는 대표적인 사례로 평가할 수 있다. 특히 본 사례는 명도문제가 단순한 개별 분쟁이 아니라, 권리실현 지연과 비용 부담이 복합적으로 발생하는 구조적 위험요인임을 보여준다는 점에서 명도절차 전반에 대한 제도적 재설계의 필요성을 시사한다.

4. 소결

이상의 사례분석을 통하여 명도문제는 일부 예외적인 사건에서 발생하는 특수한 문제가 아니라, 실제 경매절차에서 빈번하게 발생하는 구조적 위험요인임을 확인할 수 있었다. 특히 인도명령 신청 현황분석에서 나타난 바와 같이 상당수의 낙찰사건이 점유자와의 자진 협의만으로 종결되지 않고 인도명령 절차로 이어지고 있으며, 실제 명도과정에서는 이사비 협상 실패, 점유자의 송달 회피, 점유자 교체, 강제집행비용 부담 및 보관집행 비용 증가 등 다양한 문제가 복합적으로 발생하고 있다.

이러한 사례들은 명도절차에서 발생하는 주요 문제와 본 연구에서 제시하는 제도개선 방안 사이에 밀접한 관련성이 있음을 보여준다.

사례분석 결과, 첫째, 무배당 점유자의 경우 자진퇴거를 유도할 수 있는 제도적 장치가 부족하여 소액의 이사비 협상 실패가 장기간의 명도 지연과 더 큰 강제집행비용으로 이어질 수 있음을 확인하였다. 둘째, 점유자의 고의적인 송달 회피와 점유자 교체는 인도명령 제도의 실효성을 저해하고 매수인의 권리실현을 상당 기간 지연시키는 요인으로 나타났다. 셋째, 강제집행 과정에서는 실제 공실 상태임에도 상당한 집행비용을 선납하거나 대규모 보관집행에 따른 추가 비용을 부담하는 사례가 발생하고 있으며, 이러한 비용은 점유자의 무자력 등으로 인해 현실적으로 회수하기 어려운 경우가 대부분이었다.

결국 명도절차에서 발생하는 시간적·경제적 부담은 단순히 매수인 개인의 문제가 아니라 경매절차 전반의 효율성과 신뢰성을 저해하는 구조적 문제라고 할 수 있다. 또한 이러한 부담은 매수인의 입찰 참여를 위축시키고, 경매목적물의 신속한 환가와 채권자의 채권회수에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 따라서 명도절차의 효율성과 예측가능성을 제고하기 위해서는 최저이사비 배당제도, 사전명도예고제, 인도명령 송달특례, 강제집행 비용 산정의 합리화 및 보관집행 절차 개선 등과 같은 제도적 보완이 필요하다

이러한 개선방안은 매수인의 신속한 권리실현과 예측가능성 제고에 기여할 뿐만 아니라 임차인, 점유자, 채권자 등 다양한 이해관계인의 불필요한 갈등과 사회적 비용을 감소시키고, 궁극적으로 부동산경매절차 전반의 신뢰성과 효율성을 제고하는 데 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

제 5 절 명도절차 효율화와 매수인 보호를 위한 개선방안

1. 최저이사비 배당제도의 도입

가. 최저이사비 배당제도 도입의 필요성

경매대상 부동산이 건물인 경우, 기존 점유자가 배당절차에서 보증금의 일부라도 배당을 받는 임차인인 경우에는 그 배당금의 범위 내에서 이전비용을 충당할 수 있다. 그러나 점유자가 소유자 겸 채무자이거나, 후순위임차인으로서 배당을 전혀 받지 못하는 경우에는 이전비용을 자체적으로 마련하기 어려운 상황에 놓일 수 있다. 이와 같은 경우 점유자는 자발적 인도에 소극적인 태도를 취하거나, 매수인과의 협상 과정에서 상당한 수준의 이사비를 요구하는 등 명도협상의 불확실성이 확대된다. 그 결과 매수인은

예상치 못한 추가 비용을 부담하게 되거나, 강제집행 절차를 선택하게 되어 시간적·경제적 비용이 증가하게 된다. 특히 이러한 명도비용의 불확실성은 매수인의 위험 인식을 증대시키고, 이는 낙찰가율의 하락 및 입찰경쟁률 저하로 이어질 수 있다는 점에서 경매시장 전반의 효율성에도 부정적인 영향을 미친다.

따라서 명도협상의 불확실성을 완화하고 경매절차의 예측가능성을 제고하기 위하여, 배당절차에서 일정 범위의 '최저이사비'를 점유자에게 배당하는 제도의 도입을 검토할 필요가 있다. 한편 최저이사비 배당제도는 점유자의 생활보장을 목적으로 하는 사회보장적 성격의 제도가 아니라, 자발적인 인도를 유도하고 명도 과정에서 발생하는 갈등과 비용을 감소시키기 위한 절차적 유인장치로 이해할 필요가 있다. 즉 최저이사비 배당제도는 점유자의 원활한 주거이전과 최소한의 이사비용을 보장하는 한편, 자발적인 퇴거를 유도하여 강제집행에 수반되는 시간적·경제적 비용과 사회적 비용을 감소시키고, 궁극적으로 매수인의 신속한 권리실현과 경매절차의 효율성을 제고하기 위한 제도적 장치로 평가할 수 있다.

나. 지급대상 및 지급기준

최저이사비 배당제도의 실효성을 확보하기 위해서는 지급대상 점유자의 범위를 명확히 설정하고, 그 기준을 객관적으로 정립할 필요가 있다. 먼저 지급대상은 경매개시결정등기 이전부터 적법하게 점유하고 있는 자로서, 전입신고 또는 사업자등록 등을 통하여 점유사실이 확인되고, 배당절차에서 보증금 등의 회수가 곤란하거나 전혀 배당을 받지 못하는 점유자로 한정하는 것이 타당하다. 여기에는 실제 점유자인 소유자도 포함될 수 있다. 이는 소유자에게 새로운 권리를 부여하기 위한 것이 아니라, 자발적인 인도를 유도함으로써 강제집행에 따른 비용과 갈등을 최소화하기 위한 절차적 유인장치로 이해할 수 있다. 이는 무분별한 배당 확대를 방지하면서도, 실질적으로 명도 유인이 필요한 대상에게 제도를 집중시키기 위한 것이다. 이러한 점유자의 특정은 배당기일 이전 단계에서 충분히 가능하며, 이를 위해 다음과 같은 절차적 장치를 활용할 수 있다. 첫째, 전입세대열람을 통하여 해당 부동산에 거주자 정보를 확인함으로써, 소유자, 임차인 및 제3자의 구분이 가능하다. 둘째, 집행관의 현황조사를 통하여 점유자의 실제 점유 여부 및 점유 형태를 확인할 수 있으며, 현황조사의 실질화를 통하여 점유자의 권원 및 거주 실태를 보다 명확히 파악할 필요가 있다. 셋째, 최저이사비 배당 역시 배당요구종기일까지 신청한 자에 한하여 인정하도록 함으로써, 배당절차의 안정성과 예측가능성을 확보할 수 있다. 이는 민사집행법 제148조 및 제149조의 배당요구 제도와 유사한 구조를 취하는 것으로 이해할 수 있다.

또한 이는 주택임차보호법 제8조의 소액임차인의 최우선변제제도와 같이 일정한 절차적 요건을 충족한 자에 대하여 제한적으로 보호를 부여하는 방식이라는 점에서 참고할 수 있는 구조라 할 수 있다. 즉 일정한 절차적 요건을 충족한 경우에 한하여 보호를 부여한다는 점에서 제도적으로 정당성이 인정된다.

다음으로 최저이사비의 금액은 다음과 같은 기준에 따라 정액화 할 수 있다. 첫째, 기본적으로 주거용 건물을 중심으로 적용하되, 향후에는 영업용 건물까지 단계적으로 확대하는 방안을 고려할 수 있다. 둘째, 점유면적 또는 건물 규모를 기준으로 차등화할 필요가 있다. 이는 이사비용이 물리적 규모에 비례하여 증가하는 점을 반영한 것이다.

한편, 최저이사비의 구체적 금액은 강제집행 시 통상적으로 발생하는 비용, 즉 집행관 수수료, 노무비, 운반비, 보관비 등을 기준으로 설정하는 것이 타당하다. 이는 강제집행이 이루어질 경우 발생하는 사회적 비용을 사전에 조정하는 기능을 가지고 있기 때문이다. 특히 최저이사비가 통상적인 강제집행비용보다 낮은 수준에서 정액화된다면, 강제집행 감소에 따른 사회적 편익이 제도 운영에 따른 비용보다 더 크게 나타날 가능성이 높다. 예컨대, 30평 정도의 아파트를 기준으로 강제집행할 경우 비용은 〈표 14〉에서 보듯 약 254만원 수준으로 산정되는바, 이러한 비용을 기준으로 면적별 구간에 따라 일정 범위의 정액 기준을 설정할 수 있을 것이다. 결국 최저이사비의 정액화는 개별 협상에 따른 불확실성을 완화하고, 사후적인 강제집행비용을 사전적으로 예측가능한 비용으로 전환함으로써 명도비용을 제도적으로 표준화하는 기능을 수행한다. 이는 점유자의 원활한 이전과 매수인의 신속한 권리실현을 도모하고, 나아가 경매절차 전반의 안정성과 효율성을 제고하는 데 기여할 수 있다.

* 강제집행비용 예) 185)

[표 5-3] 명도비용의 구성요소 및 예상 산출근거

운반비	5톤 50만원/ 2.5톤 30만원
보관비	5톤 컨테이너 기준 1대당 월 20만원 (3개월 예납) * 보관집행시 110만원 소요(운반비50만원+3개월보관료60만원)
노무비	노무자 수당 1인당 12만원 공휴일 또는 야간명도, 집행불능 시 노무자 1인당 20-30% 추가 ● 인원산정 (전용면적 기준) - 5평 미만 : 2~3명 - 5평 이상~10평 미만 : 3~5명 - 10평 이상~20평 미만 : 6~8명 - 20평 이상~30평 미만 : 9~11명 - 30평 이상~40평 미만 : 12~14명 - 40평 이상~50평 미만 : 15~17명
기타	짐이 많거나 무거운 기구가 있어 노무인원이 많이 필요하거나 중장비가 필요한 경우는 노무비용이 추가될 수 있다.

[표 5-4] 30평 아파트 기준 예상 명도비용 산정(실무 기준)

운반비	500,000원	5톤 1대
보관비	600,000원	20만원×3개월
노무비	1,440,000원	(120,000원×12명)
총 비용	2,540,000원	
추가	1,100,000원	(짐이 많아 5톤 추가시)

결과적으로 30평 아파트 명도시 강제집행이 약 254만원이 소요되고, 짐이 많아 5톤 화물차 한 대가 더 필요하다면 추가비용이 110만원 추가되어 총 364만원이 소요될 수 있다. 다만 최저이사비는 실제 이사비용 전액을 보전하기 위한 제도가 아니라, 자발적인 인도를 유도하기 위한 최소한의 절차적 지원이라는 점에서 그 금액은 사회통념상 합리적인 범위 내에서 제한적으로 설정될 필요가 있다.

따라서 최저이사비의 구체적 금액은 강제집행 시 통상적으로 발생하는 비용을 기준으로 하여, 점유면적 또는 건물규모에 따라 일정한 구간별 정액기준을 마련하는 방안을 검토할 수 있다. 이와 같은 방식은 개별 협상에 따른 불확실성을 줄이고, 명도비용을

185) 정상열. (2020). 『경매 명도의 특급비밀 100문 100답』. 서울: 한국경제신문, pp. 79-81.

제도적으로 예측 가능하게 함으로써 경매절차의 안정성과 효율성을 제고하는 데 기여할 수 있을 것이다.

다. 배당순위의 설계

최저이사비를 배당제도에 반영하는 경우에는 그 배당순위를 어떻게 설정할 것인지가 중요한 검토사항이 된다. 특히 이를 배당순위 1순위인 집행비용과 동일한 순위로 인정할 수 있는지 여부가 문제된다. 현행 민사집행법 제91조 및 제148조 이하의 배당체계를 고려하면, 집행비용은 경매신청비용, 감정평가비용, 매각수수료 등 경매절차의 진행을 위하여 필수적으로 발생하는 비용으로서, 절차의 성립과 유지에 직접 관련된다는 점에서 최우선적 지위를 가진다. 반면 강제집행 과정에서 발생하는 인도집행 비용은 경매절차의 진행 자체를 위한 비용이라기보다는 목적물 인도 과정에서 발생하는 사후적 비용이라는 점에서 집행비용과는 구별되는 성격을 가진다.

한편 최저이사비는 단순한 생활보조금이나 사회보장적 급부가 아니라, 점유자의 자발적인 인도를 유도하여 명도기간을 단축하고 매수인의 강제집행 비용의 발생을 예방하거나 그 규모를 완화하기 위한 절차적 장치라는 점에서 일정한 우선적 고려의 필요성이 있다. 또한 명도비용과 명도기간의 불확실성은 매수인의 입찰참여를 위축시키고 낙찰가율 하락의 원인으로 작용할 수 있으므로, 최저이사비 제도는 경매절차의 효율성과 예측가능성을 제고하는 기능을 수행한다.

다만 최저이사비는 경매절차의 개시 및 유지에 필요한 비용이라기 보다는 원활한 명도 진행을 위한 유인장치라는 점에서 집행비용과 동일한 최우선 순위를 부여하는 방안에 대해서는 신중한 검토가 필요하다. 반대로 이를 일반채권 수준 또는 후순위로 배치할 경우 실제 배당을 받지 못하는 사례가 증가하여 제도의 실효성이 약화될 우려가 있다.

따라서 최저이사비는 엄격한 의미의 집행비용에는 해당하지 않으나, 경매절차의 원활한 종결과 강제집행비용의 예방이라는 공익적 기능을 수행한다는 점에서 일반채권에 우선하는 독립적인 우선변제항목으로 배당체계에 반영하는 방안을 검토할 수 있다. 다만 기존 배당질서와의 조화를 고려할 때, 그 순위는 [표 5-5]의 제1순위인 집행비용 다음의 제2순위 수준에서 제한적으로 인정하는 방안을 하나의 입법적 대안으로 고려할 수 있다. 이러한 방식은 명도비용 절감과 경매절차의 신속한 종결이라는 제도적 목적을 달성하면서도 기존 배당질서와의 조화를 유지할 수 있다는 점에서 검토 가능한 대안이 될 수 있다.

[표 5-5] 최저이사비 배당제도 도입 시 검토 가능한 배당순위 구조

배당순위	권리 종류
1순위	집행비용
2순위	필요비 · 유익비
3순위	소액임차인, 최종 3개월분 임금과 최종 3년간의 퇴직금 및 재해보상금
4순위	당해세
5순위	국세 · 지방세 법정기일 전에 설정된 저당권 · 전세권 확정일자 갖춘 임차보증금채권
6순위	제3순위 임금채권을 제외한 임금 기타 근로채권
7순위	국세 · 지방세 및 그 징수금
8순위	국세 · 지방세 다음으로 징수되는 공과금 중 고용보험료 및 산업재해보상보험료, 건강보험료, 국민연금보험료
9순위	일반채권

특히 최저이사비는 강제집행 과정에서 발생할 수 있는 시간적·경제적 비용과 사회적 비용을 사전에 조정하고, 점유자의 자발적인 인도를 유도하기 위한 예방적 비용이라는 점에서 엄격한 의미의 집행비용에는 해당하지 않는다. 그러나 경매절차의 신속한 종결과 매수인의 예측가능성 제고에 기여한다는 점에서 일정한 우선적 보호가 필요한 비용으로 평가할 수 있다.

이는 점유자에게 새로운 재산적 권리르 부여하기 위한 것이 아니라, 제한적인 비용을 사전에 배분함으로써 강제집행에 따른 더 큰 사회적 비용과 거래비용을 예방하기 위한 제도적 장치라는 점에서 그 정당성이 인정될 수 있다.

라. 매수인 보호와의 관계

최저이사비 배당제도가 도입될 경우, 매수인은 종전과 같이 점유자와의 개별적인 명도협상에 의존하지 않고도 보다 예측 가능한 방식으로 명도절차를 진행할 수 있게 된다. 특히 점유자의 자발적인 인도를 유도함으로써 명도기간을 단축하고, 강제집행에 수반되는 비용과 절차적 부담을 감소시키는 효과를 기대할 수 있다.

또한 현행 경매실무에서는 명도과정에서 발생할 수 있는 이사비 지급 여부와 그 규모가 불확정적이어서 매수인이 이를 위험요인으로 고려하는 경우가 많다. 그러나 최저이사비가 제도적으로 정형화될 경우 명도비용의 예측가능성이 높아지고, 매수인은 보다

명확한 비용구조를 전제로 입찰에 참여할 수 있게 된다. 이는 명도와 관련된 불확실성을 완화하여 경매절차의 안정성과 투명성을 높이는 데 기여할 수 있다.

결국 최저이사비 배당제도는 점유자에 대한 특혜적인 지원을 목적으로 하는 제도라기 보다는, 매수인의 권리실현 가능성을 제고하고 명도과정에서 발생하는 사회적 갈등과 강제집행 비용을 감소시키기 위한 절차적 장치로 이해할 필요가 있다. 따라서 매수인 보호와 경매절차의 효율성 제고를 동시에 도모할 수 있는 제도적 개선방안으로 평가할 수 있다.

2. 사전명도예고제의 도입

가. 사전명도예고제의 의의

경매개시결정 이후 현황조사 단계에서부터 점유자에게 명도 가능성을 사전에 명시적으로 고지하는 이른바 '사전명도예고제'를 도입할 필요가 있다. 이는 단순한 안내 차원의 통지를 넘어, 경매절차 진행에 따라 발생할 수 있는 법적 효과를 점유자에게 미리 인식시키는 제도적 장치로 기능할 수 있다. 특히 현황조사는 집행관이 최초로 점유자를 직접 확인하고 경매절차의 진행 사실을 고지할 수 있는 단계라는 점에서, 사전명도예고를 실시하기에 적절한 시점이라 할 수 있다.

사전명도예고제란 경매개시결정 이후 점유자에게 '낙찰 후 매수인에게 임의로 부동산을 인도하지 않을 경우 인도명령 및 강제집행이 이루어질 수 있다'는 사실을 사전에 고지하는 제도를 의미한다. 이는 경매절차의 결과로 발생하게 될 명도의무를 사전에 명확히 인식시키는 예방적 장치이자, 점유자로 하여금 향후 법적 대응 또는 이사 준비를 미리 할 수 있도록 하는 기능을 가진다.

현행 민사집행법은 부동산 인도절차와 관련하여 인도명령 제도를 규정하고 있으나(민사집행법 제136조), 점유자에게 명도의무 발생 가능성을 사전에 고지하는 절차는 별도로 규정하고 있지 않다. 그 결과 일부 점유자는 낙찰 이후 인도명령 및 강제집행 절차에 대하여 충분히 인식하지 못한 채 명도에 소극적으로 대응하거나, 절차 자체에 대한 오해로 인하여 불필요한 분쟁이 발생하는 경우가 있다.

이와 같은 사전적 고지는 점유자의 자발적 퇴거를 유도하는 효과를 가지며, 불필요한 명도협상이나 강제집행으로 이어지는 비효율을 사전에 완화할 수 있다. 특히 점유자가 명도 시기와 절차를 예측할 수 있게 됨으로써, 협상 과정에서의 과도한 이사비 요구나 고의적인 점유 지속 등의 행태를 감소시키는 데에도 기여할 수 있다.

또한 사전명도예고제는 이후 논의되는 인도명령 송달특례의 정당성을 확보하는 기능

도 수행한다. 즉 점유자가 경매절차 초기부터 명도 가능성과 그 법적 결과에 대하여 충분한 고지를 받은 경우, 이후 발송송달이나 유치송달과 같은 특례적 송달방식을 인정하더라도 절차적 정당성이 훼손되지 않는다.

나아가 사전명도예고제는 점유자의 방어권을 제한하는 제도가 아니라, 오히려 방어권 행사 기회를 사전에 부여하는 제도로 이해할 필요가 있다. 점유자는 경매개시결정 이후 상당한 기간 동안 법적 대응을 준비하거나 이사계획을 수립할 수 있는 시간을 확보하게 되며, 이는 절차적 공정성과 예측가능성을 동시에 제고하는 결과로 이어진다.

결국 사전명도예고제는 점유자의 권리보호와 매수인의 권리실현을 조화시키면서 경매절차의 신속성과 효율성을 제고하고, 명도와 관련된 불확실성을 완화하여 매수인의 예측가능성을 높일 수 있는 제도개선 방안으로 평가할 수 있다.

나. 사전명도예고제의 운영방안

사전명도예고제의 실효성을 확보하기 위해서는 경매절차의 각 단계에서 점유자에게 명도와 관련된 법적 효과를 반복적이고 명확한 방식으로 고지하는 운영구조가 필요하다. 단순히 1회성 통지에 그치는 경우 점유자가 이를 인식하지 못하거나 절차 진행과정에서 간과할 가능성이 있으므로, 경매절차 전반에 걸쳐 단계적으로 안내가 이루어질 필요가 있다.

구체적으로는 경매개시결정 이후 채무자 및 소유자에게 송달되는 경매개시결정문과 함께 사전명도예고 안내문을 교부하는 방안을 고려할 수 있다. 안내문에는 경매절차가 진행되어 매각이 이루어진 경우 매수인은 민사집행법 제136조에 따른 인도명령을 신청할 수 있으며, 인도명령이 채무자에게 송달된 이후에는 강제집행이 이루어질 수 있다는 점을 명시하도록 한다. 또한 자발적인 인도가 이루어질 경우 명도비용과 분쟁을 최소화할 수 있다는 점도 함께 고지할 필요가 있다.

또한 집행관의 현황조사 단계에서는 점유자를 직접 대면하는 경우에는 사전명도예고 내용을 구두로 설명하고, 동시에 서면 안내문을 교부하여 그 내용을 명확히 인식시키는 것이 필요하다. 이는 집행관이 점유자의 실제 점유 여부와 점유관계를 확인하는 과정에서 명도와 관련된 법적 효과를 충분히 설명함으로써 향후 발생할 수 있는 분쟁을 예방하는 기능을 수행할 수 있기 때문이다.

나아가 매각기일통지서, 임차인에 대한 배당요구 안내문 등 점유자와 이해관계인에게 송달되는 각종 문서에도 동일한 내용을 반복적으로 기재함으로써 명도예고의 실효성을 높일 수 있다. 특히 점유자가 경매절차 진행 사실을 충분히 인지하고 있었음을 객관적으로 확인할 수 있게 된다는 점에서, 향후 인도명령 절차 및 송달특례 적용의 정당성을

뒷받침하는 근거로 활용될 수 있다.

이와 같은 반복적 고지는 점유자의 고의적인 무지 주장이나 절차 회피를 예방하는 기능을 수행할 수 있으며, 자발적인 인도를 유도함으로써 불필요한 명도협상과 강제집행을 감소시키는 효과도 기대할 수 있다. 특히 점유자가 사전에 명도 가능성을 충분히 인식하고 있었다는 점은 이후 발송송달 또는 유치송달과 같은 특례적 송달방식을 인정하는 경우에도 절차적 적법성과 예측가능성을 확보하는 근거로 기능할 수 있다.

결국 사전명도예고제는 명도분쟁이 발생한 이후 이를 사후적으로 해결하기 위한 제도가 아니라, 경매절차의 초기 단계에서 점유자에게 명도와 관련된 법적 효과를 반복적으로 고지함으로써 자발적인 인도를 유도하고, 명도절차의 예측가능성을 높여 매수인의 신속한 권리실현과 경매절차의 효율성을 제고하기 위한 사전적 통제장치이자 예방적 분쟁해결장치로 기능할 수 있다.

3. 인도명령 송달특례 허용

가. 송달특례 도입의 필요성

매수인의 신청에 따라 인도명령결정은 통상 신속하게 이루어진다. 그러나 실무상 점유자가 인도명령결정의 송달을 고의로 회피함에 따라, 절차가 지연되고 강제집행으로의 이행이 지체되는 문제가 빈번하게 발생하고 있다. 특히 점유자가 우편물 수령을 거부하거나, 문을 열어주지 않거나, 점유관계를 부인하는 등의 방식으로 송달을 회피하는 경우, 매수인은 장기간 부동산을 인도받지 못하게 된다. 이는 인도명령제도의 신속성과 실효성을 저해하는 주요 원인으로 작용한다.

송달은 재판절차의 적법성을 확보하기 위한 핵심 요소로서 엄격한 절차가 요구된다. 그러나 인도명령은 일반 민사재판과는 달리 민사집행법 제136조에 따른 경매절차에 수반되는 부수적 절차로서, 이미 경매절차의 진행을 통하여 점유자에게 권리변동 가능성이 충분히 고지된 상태에서 이루어지는 결정이라는 특성을 가진다. 즉, 점유자는 경매개시결정, 매각기일통지, 배당요구 안내 등 일련의 절차를 통하여 경매의 진행 사실과 권리변동 가능성에 대하여 상당한 정도의 고지를 받은 상태에 있다고 볼 수 있다.

이와 같은 점을 고려할 때, 인도명령에 있어서까지 일반 민사재판과 동일한 수준의 엄격한 송달절차를 요구하는 것은 절차적 형식에 비하여 과도한 부담으로 작용할 수 있으며, 오히려 제도의 실효성을 저해하는 결과를 초래할 수 있다.

따라서 점유자의 고의적 송달회피로 인한 절차 지연을 방지하고 인도명령제도의 실효성을 제고하기 위하여, 일정한 요건 아래 발송송달 및 유치송달의 활용을 확대하는 송

달특례의 도입을 검토할 필요가 있다.

이는 매수인의 신속한 권리실현을 보장하고, 명도지연으로 인한 사회적 비용을 감소시키기 위한 합리적인 제도개선 방안으로 평가될 수 있다.

[그림 5-1] 송달사무 처리절차 흐름도[186]

1. 송달 접수	송달접수 시 송달관련사항을 집행관통합시스템에 입력
2. 송달 등록	송달접수 후 송달등록번호 생성 등을 위하여 송달등록사항을 집행관통합시스템에 입력
3. 일정계획 수립	접근성, 인접성, 교통편의 등을 고려하여 사건별로 전산시스템 지도상의 송달위치 확인 및 송달동선 계획 등 효율적 진행을 위한 일정 계획 수립
4. 송달 실시 및 송달 결과 입력	- 영수인 서명은 PDA입력 - 송달불능 시 불능사유는 주어진 유형 중 선택 - 송달불능사유를 자세히 기재하고자 하는 경우 현장에서 PDA로 입력하기 어려우면 송달실시 후 PC를 이용하여 송달불능 사유의 추가입력 또는 수정작업을 할 수 있음
5. 법원에 송달 결과 전송	결과전송 버튼을 클릭하면 송달결과 데이터가 정보처리시스템에 자동 저장되며, 동시에 법원에 송달결과가 전송됨
6. 송달사유 통지서 출력	송달사유 통지서를 출력하여 법원 담당재판부에 제출함

나. 발송송달[187]의 허용

점유자가 해당 부동산을 현실적으로 점유하고 있음이 객관적으로 확인되는 경우에는, 인도명령결정을 해당 부동산의 소재지로 발송함으로써 송달의 효력이 발생하도록 하는 발송송달 제도의 도입을 검토할 수 있다.[188]

현행 민사집행법상 인도명령결정의 송달은 일반 송달절차에 따르므로, 점유자의 송달회피 또는 소재불명으로 절차가 지연되는 문제가 있다. 이에 따라 점유자가 해당 부동산을 점유하고 있음을 인정되는 경우에는 그 부동산 소재지로 결정문을 발송함으로써 송달의 효력이 발생하도록 하는 제도적 방안을 검토할 수 있다.

이는 점유자가 해당 부동산을 사실상 지배·관리하고 있는 이상, 그 장소로 발송된 문

186) 전국법원집행관연합회, 전게서, p. 37.

187) 보충송달이나 유치송달의 방법으로도 송달할 수 없는 때와 당사자·법정대리인 또는 소송대리인이 송달받을 장소를 바꾸고도 법원에 신고하지 아니하여 달리 송달할 장소를 알 수 없는 때의 두 가지 경우에는 법원사무관 등은 서류를 등기우편 등 대법원규칙이 정하는 방법으로 발송할 수 있다. 이 경우 서류를 발송한 때에 송달된 것으로 보는데 이를 발송송달이라 한다(김갑수, 전게논문, p. 291).

188) 현행 민사집행법상 인도명령결정의 송달은 일반 송달절차에 따르므로, 점유자의 송달회피 또는 소재불명으로 절차가 지연되는 문제가 있다. 이에 따라 점유자가 해당 부동산을 점유하고 있음이 인정되는 경우에는 그 부동산 소재지로 결정문을 발송함으로써 송달의 효력이 발생하도록 하는 제도적 방안을 검토할 수 있다.

서의 내용을 인지할 가능성이 높다는 점에 근거한다. 특히 집행관의 현황조사, 전입세대열람, 기타 경매기록 등을 통하여 점유사실이 확인된 경우에는 송달의 실질적 도달 가능성이 충분히 인정된다고 볼 수 있다.

민사소송법 제187조는 일정한 경우 서류를 등기우편 등의 방법으로 발송함으로써 송달의 효력을 인정하는 발송송달 제도를 규정하고 있다. 인도명령 절차에서도 점유자의 점유사실이 객관적으로 확인되는 경우에는 이러한 입법 취지를 참고하여 제한적인 범위 내에서 송달특례를 인정하는 방안을 검토할 필요가 있다.

매수인은 인도명령의 결정을 득한 뒤, 본 집행을 하게 되는데 송달방법과 그 기간을 단축하여야 한다. 송달을 하여도 받지를 않아 결국은 공시송달까지 가야되는 경우가 발생하게 되어 이로 인해 매수인이 온전한 소유권을 갖는 시간이 지연되므로, 적어도 인도명령이 매수인을 보호하기 위해 만들어진 절차라면 송달 특례를 인정하여야 한다. 즉 인도명령신청 절차에서도 송달특례를 인정하면 발송만으로도 송달을 인정하여 그 시간을 줄일 수 있다면 매수인의 만족도가 높아질 것으로 예상된다.[189]

다만 발송송달은 점유자의 절차적 권리를 고려하여 일정한 요건 아래 제한적으로 인정될 필요가 있다. 예컨대 1회 이상의 통상적인 송달 시도가 있었음에도 불구하고 송달이 이루어지지 아니하고, 집행관의 현황조사나 전입세대열람 등을 통하여 점유사실이 객관적으로 확인된 경우에 한하여 인정하는 방안을 고려할 수 있다. 이와 같은 발송송달 제도의 도입은 공시송달에 이르기까지 소요되는 절차를 단축하거나 일부 보완하고, 인도명령의 효력 발생 시기를 앞당김으로써 매수인의 권리실현 가능성을 높이고 명도절차의 신속성을 제고하는 데 기여할 수 있을 것이다.

다. 유치송달[190]의 허용

집행관이 현장에서 인도명령결정문을 교부하려 하였으나, 점유자가 이를 수령하지 아니하거나 고의로 수령을 거부하는 경우에는, 해당 서류를 목적물 현장에 유치하고 그 사실을 기록함으로써 송달의 효력이 발생하도록 하는 유치송달 제도를 검토할 수 있다.[191] 이는 점유자의 고의적인 송달거부를 방지하기 위한 최소한의 제도적 장치로서 기능할 수 있다.

민사소송법 제186조 제3항은 송달받을 자가 정당한 사유 없이 송달받기를 거부하는

189) 구선영, 서진형, 전게논문, p. 42.

190) 송달받을 사람, 즉 본인이나 송달영수인 또는 그 사람들의 주소 등에서 보충송달을 받을 수 있는 대행인이 정당한 사유 없이 송달받기를 거부하는 때에는 송달할 장소에 서류를 놓아 두어 송달의 효력을 발생시킬 수 있는 바, 이렇게 행하는 송달을 유치송달이라고 한다(김갑수, 전게논문, p. 290).

191) 현행 제도에서는 점유자가 인도명령결정의 수령을 거부하는 경우에도 송달이 완료되지 않아 절차 지연이 발생할 수 있다. 이에 따라 점유자가 수령을 거부하는 경우 집행관이 해당 부동산에 결정문을 유치하고 그 사유를 기재함으로써 송달의 효력을 인정하는 방안을 검토할 수 있다.

경우 송달장소에 서류를 놓아두는 방식의 유치송달을 인정하고 있다. 따라서 이를 인도명령 절차에도 준용하는 방안은 법체계상 일관성을 확보하는 측면에서 검토할 필요가 있다.

특히 집행관이 현장에서 점유자의 존재 및 점유사실을 직접 확인한 상태에서 이루어지는 유치송달은 송달의 실효성과 신뢰성을 동시에 확보할 수 있는 방식이라 할 수 있다.

또한 유치송달은 발송송달과 마찬가지로 일정한 요건 하에서 제한적으로 인정되어야 하며, 집행관의 현장 확인, 송달 시도 및 수령거부 사실의 명확한 기록 등을 요건으로 하는 것이 바람직하다.

이와 같은 유치송달 제도의 도입은 점유자의 고의적인 송달거부를 방지하고 인도명령 절차의 지연을 최소화함으로써, 매수인의 신속한 권리실현과 명도절차의 효율성 제고에 기여할 수 있다.

라. 송달특례의 정당성 및 입법적 설계

송달특례는 점유자의 절차적 방어권과 관련되므로, 헌법상 적법절차원칙 및 재산권 보장과의 관계에서 그 정당성이 확보되어야 한다. 특히 발송송달이나 유치송달은 일반적인 송달방식에 대한 예외를 인정하는 제도라는 점에서, 점유자의 권리보호와 매수인의 신속한 권리실현 사이의 조화가 요구된다.

이와 관련하여 헌법 제12조 제1항의 적법절차원칙과 헌법 제23조의 재산권 보장은 국가가 개인의 권리를 제한하는 경우 그 절차와 방법이 합리적이고 비례적인 범위 내에서 이루어질 것을 요구하고 있다. 따라서 송달특례 역시 목적의 정당성, 수단의 적합성 및 침해의 최소성 원칙을 충족하여야 한다.

그러나 인도명령은 이미 경매절차를 통하여 소유권이 매수인에게 이전된 이후에 이루어지는 집행적 성격의 결정이라는 점, 점유자는 경매개시결정, 매각기일통지 및 배당요구 안내 등 일련으 경매절차를 통하여 권리변동 가능성에 관한 충분한 고지를 받고 권리주장 및 방어의 기회를 부여받았다는 점, 그리고 송달특례가 일정한 요건 아래 제한적으로 인정된다는 점을 고려할 때, 이는 비례원칙과 침해의 최소성 원칙에도 반하지 않는 합리적인 제도적 조정으로 평가할 수 있다.

특히 앞서 제시한 사전명도예고제와 결합할 경우 점유자는 경매절차 초기부터 명도가능성과 그 법적 효과에 대하여 충분히 고지받게 되므로, 이후 송달특례를 인정하더라도 절차적 정당성은 더욱 강화된다. 즉 사전명도예고제는 송달특례의 헌법적 정당성과 절차적 적법성을 보완하는 기능을 수행한다고 볼 수 있다.

이에 따라 민사집행법에 다음과 같은 내용의 규정을 신설하는 방안을 고려할 수 있다. 첫째, 점유자가 해당 부동산을 점유하고 있음이 인정되는 경우, 인도명령결정은 그 부동산소재지로 발송함으로써 송달의 효력이 발생한다. 둘째, 점유자가 인도명령결정의 수령을 거부한 경우, 집행관이 그 결정문을 해당 부동산에 유치하고 그 사유를 기재한 때에는 송달된 것으로 본다.

이와 같은 송달특례가 도입될 경우, 공시송달에 소요되는 상당한 기간을 단축할 수 있으며, 이는 명도지연으로 인한 사회적 비용을 감소시키고 매수인의 신속한 권리실현을 가능하게 함과 동시에 경매절차의 신뢰성과 효율성을 제고하는 데 기여할 수 있다.

4. 강제집행비용 산정의 합리화

가. 강제집행비용 산정의 문제점

현행 강제집행절차에서는 집행비용을 신청인이 사전에 선납되는 구조를 취하고 있다.[192] 또한 그 구체적 금액은 집행관의 경험적 판단과 사건별 상황에 따라 개별적으로 산정되는 경우가 많다. 그러나 이러한 비용 산정 방식은 객관적인 기준이 명확히 확립되어 있지 않다는 점에서 매수인에게 상당한 비용 예측의 불확실성을 초래한다. 특히 집행비용은 노무비, 운반비, 보관비 등 다양한 항목으로 구성되며, 목적물의 규모, 점유형태, 동산의 양과 종류 등에 따라 큰 차이를 보일 수 있다.

그러나 현행 실무에서는 집행비용 산정에 관한 객관적이고 표준화된 기준이 충분히 마련되어 있지 않으며, 상당 부분 집행관의 경험적 판단이나 개별 사건의 사정에 의존하여 비용이 산정되는 경우가 많다. 또한 집행 이전 단계에서 목적물 내부의 동산 규모나 보관 필요성 등에 대한 충분한 사전조사가 이루어지지 못하는 경우도 있어, 실제 집행 과정에서 추가 비용이 발생하거나 반대로 과다한 비용이 예납되는 사례도 나타난다.

이와 같은 비용 산정의 불확실성은 매수인으로 하여금 낙찰 이후 발생할 경제적 부담을 정확히 예측하기 어렵게 만들며, 이는 경매 참여를 위축시키는 요인으로 작용할 수 있다. 결국 강제집행비용 산정의 불합리성과 예측가능성 부족은 매수인의 부담을 증가시키고 경매절차의 효율성을 저해하는 구조적 문제로 평가할 수 있다.

192) 민사집행법상 강제집행 비용은 채권자가 우선 예납하여야 한다. 다만 최종적인 강제집행 비용의 부담주체는 원칙적으로 채무자 또는 무단점유자이다. 그러나 부동산이 경매되고 유체동산마저 강제집행되는 채무자의 현실을 고려하면, 채권자가 예납한 강제집행 비용은 실제로 회수되지 못하여 채권자가 최종적으로 부담하는 경우가 대부분이다(박성민, 전게논문, pp. 23-24).

나. 사전조사에 기반한 비용 산정의 필요성

강제집행비용 산정의 합리화를 위해서는 집행 이전 단계에서 목적물의 상태를 보다 정확히 파악할 수 있는 사전조사 절차가 강화될 필요가 있다. 특히 집행관은 강제집행에 앞서 계고 또는 집행예고를 실시하는 과정에서 점유자를 직접 대면하거나, 필요한 경우 강제개문을 통해 목적물 내부의 상태를 확인함으로써, 동산의 존재 여부, 물량, 보관 필요성 등을 구체적으로 파악할 필요가 있다.[193] 예컨대 목적물 내에 동산이 전혀 존재하지 않는 경우와 대량의 동산이 존재하는 경우는 집행비용에 있어 현저한 차이를 발생시키므로, 이러한 사항을 사전에 확인하여 비용을 산정하는 것이 합리적이다.

이와 같은 사전조사에 기반한 비용 산정은 집행비용의 과다 또는 과소 산정을 방지할 수 있으며, 매수인에게 보다 정확한 비용 정보를 제공함으로써 명도절차의 예측가능성을 높이는 데 기여할 수 있다. 또한 집행관의 인력·장비 배치와 보관장소 확보 등 집행 준비의 효율성을 제고한다는 점에서도 의미가 있다. 결국 사전조사 절차의 실질화는 강제집행비용 산정의 객관성과 합리성을 높이고, 매수인의 불확실성을 완화하는 제도적 기반이 될 수 있다.

다. 최저이사비 배당제도와의 연계

강제집행비용 산정의 합리화는 앞서 제시한 최저이사비 배당제도와도 유기적으로 연계될 수 있다. 즉 강제집행에 소요되는 통상적인 비용을 기준으로 일정 범위의 최저이사비를 사전에 배당함으로써, 점유자의 자발적 퇴거를 유도하고 실제 강제집행의 필요성을 감소시킬 수 있다.

이와 같은 구조에서는 강제집행이 이루어진 이후 비용을 지출하는 방식에서 벗어나, 일정한 비용을 사전에 배당함으로써 명도 과정에서 발생할 수 있는 사회적·경제적 비용을 예방하는 효과를 기대할 수 있다. 또한 점유자의 자발적 인도가 증가할 경우 집행관 수수료, 노무비, 운반비 및 보관비 등 강제집행에 수반되는 비용의 발생 자체를 줄일 수 있어 경매절차 전반의 효율성 향상에도 기여할 수 있다.

결국 강제집행비용 산정의 합리화와 최저이사비 배당제도는 상호 보완적인 관계에 있으며, 양 제도를 연계하여 운영할 경우 명도절차의 신속성, 비용 예측가능성 및 매수

193) 강제집행신청이 받아들여지면 원칙적으로 집행관은 해당 부동산의 현황조사를 실시하여 부동산의 상태, 집행의 규모나 난이도 등을 참작하여 집행비용을 산출하고 현황조사를 통하여 집행의 피신청인과 점유자가 동일한 사람인지 여부를 파악하게 된다. 집행 전 강제집행 계고를 하게 되는데 점유자가 없는 경우 담당 집행관은 성인 2명의 입회인과 열쇠수리공을 대동하여 강제 개문 후 부동산의 내부를 점검하고 현장확인을 통해 점유자를 확인하고 반출해야 할 동산의 규모와 상태 등을 미리 파악하게 되면 준비해간 부동산 인도 강제집행 계고장을 해당 부동산의 내부 또는 현관에 부착한다. 집행계고기간은 통상 2주 동안의 기일을 주고 이후 자진 인도를 하지 않을 경우 강제집행에 이르게 된다(박성민, 상게논문, p. 69).

인 보호를 동시에 제고할 수 있는 제도적 방안으로 평가할 수 있다.

5. 보관집행시 유체동산[194] 매각절차의 개선

가. 보관집행에 따른 매수인 부담 문제

강제집행 과정에서 점유자가 부재하거나, 또는 점유자가 목적물 내 동산을 이전하거나 보관할 능력이 없는 경우에는 집행관이 해당 동산을 반출하여 별도의 장소에 보관하는 이른바 보관집행이 이루어진다. 이 경우 보관비용, 운반비용, 노무비 등 상당한 비용이 발생하게 되며, 이러한 비용은 원칙적으로 매수인이 선납하여야 한다.

문제는 보관집행 이후에도 점유자가 해당 동산을 인수하지 아니하는 경우가 많고, 결국 매수인이 추가적으로 유체동산 경매를 신청하여야 하는 상황이 발생한다는 점이다. 이 과정에서 보관기간이 장기화될 경우 보관비용이 지속적으로 증가하게 되며, 매수인의 경제적 부담은 더욱 가중된다.

특히 보관 중인 동산의 경제적 가치가 크지 않거나 사실상 무가치한 경우에도 현행 제도상 일정한 절차를 거쳐야 하므로 비용 대비 실익이 크지 않은 경우가 발생한다. 이는 매수인에게 추가적인 경제적 부담을 초래할 뿐만 아니라 강제집행 절차 전반의 신속성과 실효성을 저해하는 요인으로 작용한다.

한편 이러한 문제를 완화하기 위한 방안으로 현장보관집행의 활용을 검토할 수 있다. 현장보관집행이란 명도집행 시 동산을 외부로 반출하지 아니하고 목적물 내에 그대로 보관한 상태에서 집행을 완료하는 방식이다. 이 경우 운반비와 보관비가 발생하지 않으므로 집행비용을 상당 부분 절감할 수 있으며, 이후 유체동산 집행절차로 연계하는 것도 비교적 용이하다.

다만 현장보관집행은 모든 사건에 적용될 수 있는 것은 아니다. 일반적으로 채무자가 이사, 장기폐문 또는 행방불명 등의 사유로 집행장소에 부재하여야 하고, 부동산을 채권자가 지배해야 하며, 채권자 이외의 자의 출입 가능성이 없어야 한다. 또한 보관물 손상 및 분실 우려가 없어야 하고 마지막으로 채권자가 보관각서를 작성하는 등의 요건을 충족하여야 한다.[195]

---

194) 대표적인 유체동산의 종류에는 TV, 냉장고, 대형가구 등의 가재도구와 컴퓨터, 책상 등 사무실 집기 등이 있다.

195) 정상열, 전게서, pp. 130-131.

나. 보관집행과 유체동산 매각결정의 연계 필요성

보관집행과 유체동산 매각절차를 분리하여 운영하는 현행 구조를 개선할 필요가 있다. 즉 보관집행이 이루어지는 단계에서 일정한 요건 하에 법원이 동시에 유체동산 매각결정을 할 수 있도록 하는 제도를 도입함으로써, 별도의 신청 절차 없이 신속하게 매각절차로 이행할 수 있도록 할 필요가 있다.

이 경우 보관기간의 장기화를 방지할 수 있을 뿐만 아니라, 매수인이 별도로 매각을 신청하여야 하는 절차적 부담도 경감될 수 있다. 또한 동산의 경제적 가치가 미미한 경우에는 간이매각 또는 폐기절차를 병행할 수 있도록 함으로써, 실질적인 비용 절감 효과를 기대할 수 있다.

특히 장기간 보관으로 인하여 보관비용이 해당 동산의 경제적 가치를 초과하는 경우에는 계속적인 보관의 실익이 크지 않으므로, 경제적 가치와 보관비용을 종합적으로 고려한 합리적인 처분절차가 마련될 필요가 있다.

결국 보관집행과 유체동산 매각절차의 연계는 장기보관으로 인한 비용 증가와 절차 지연을 완화하고, 매수인의 신속한 권리실현과 비용 예측가능성을 제고함과 동시에 강제집행 절차의 신속성과 실효성을 제고하기 위한 제도적 대안으로 평가할 수 있다.

6. 소결

이상에서 살펴본 바와 같이, 현행 명도절차는 인도명령 제도와 강제집행절차를 통하여 매수인의 권리실현을 보장하고 있으나, 실제 운영 과정에서는 다양한 구조적 한계를 내포하고 있다. 명도협상은 상당 부분 당사자 간 사적 협의에 의존하고 있어 명도비용과 협상결과의 불확실성이 존재하며, 인도명령 절차에서는 송달지연과 송달회피, 점유자 특정의 곤란 등으로 인하여 절차의 신속성과 예측가능성이 저하되고 있다. 또한 강제집행 단계에서는 집행절차의 지연, 집행비용 부담 및 회수의 한계, 보관집행에 따른 추가비용 등이 매수인에게 상당한 부담으로 작용하고 있다.

이상의 분석결과는 명도절차의 불확실성이 단순한 개별 사례의 문제가 아니라, 경매절차 전반에 내재된 구조적 문제임을 보여준다. 따라서 명도절차의 효율성과 예측가능성을 제고하기 위해서는 이러한 구조적 한계를 완화할 수 있는 제도적 개선방안이 필요하다.

이와 같은 명도절차상의 문제는 단순히 매수인 개인의 경제적 부담에 그치는 것이 아니라, 낙찰 이후 발생할 비용과 기간을 예측하기 어렵게 함으로써 매수인의 입찰참여를 위축시키고 경매시장의 효율성을 저해하는 요인으로 작용하고 있다. 특히 명도절차의

불확실성은 낙찰가율 하락과 유찰증가로 이어질 수 있다는 점에서, 경매절차 전반의 안정성과 신뢰성을 저해하는 구조적 문제로 평가할 수 있다.

이에 본 연구는 매수인의 권리실현을 보다 신속하고 안정적으로 보장하기 위한 개선방안으로 최저이사비 배당제도, 사전명도예고제, 인도명령 송달특례, 강제집행비용 산정의 합리화, 보관집행과 유체동산 매각절차의 연계 방안을 제시하였다. 이러한 제도들은 각각 독립적인 개선방안이면서도 상호 보완적으로 작동하여 명도절차 전반의 불확실성을 완화하고 매수인의 부담을 경감하는 기능을 수행할 수 있다.

특히 최저이사비 배당제도는 점유자의 원활한 주거이전과 최소한의 이전비용을 보장함과 동시에 자발적 인도를 유도함으로써 명도협상의 불확실성을 완화할 수 있으며, 사전명도예고제는 점유자가 명도와 관련된 법적 효과를 사전에 충분히 인식하도록 함으로써 불필요한 갈등과 분쟁을 예방하는 기능을 수행할 수 있다. 인도명령 송달특례는 송달회피로 인한 절차 지연을 방지하여 인도명령 제도의 실효성을 높일 수 있다. 또한 강제집행비용 산정의 합리화와 보관집행 절차의 개선은 집행 과정에서 발생하는 비용과 시간을 줄여 매수인의 경제적 부담을 완화하는데 기여할 수 있다.

결국 명도절차와 관련한 이러한 제도적 개선을 단순히 매수인 개인의 권리보호에 그치는 것이 아니라, 점유자의 원활한 이전과 매수인의 신속한 권리실현을 조화시키면서 명도비용과 절차 지연에 대한 불확실성을 감소시키는 데 의의가 있다. 나아가 이는 입찰참여를 활성화하고 낙찰가율을 제고함으로써 경매시장 전반의 효율성과 신뢰성을 높이고, 매수인뿐만 아니라 채권자·채무자·점유자 등 이해관계인에게 보다 안정적이고 예측가능한 권리실현 환경을 제공하는 데 기여할 것으로 기대된다.

제 6 장 결 론

제 1 절 연구의 요약

부동산경매제도는 채권자의 권리실현을 목적으로 하는 절차로서, 임차인, 유치권자, 채권자 및 점유자 등 다양한 이해관계인의 권익 보호를 위한 여러 제도적 장치를 포함하고 있다. 이러한 제도들은 사회적 약자 보호와 채권질서 유지라는 측면에서 중요한 기능을 수행하고 있으나, 동시에 경매에 참여하는 매수인에게는 권리분석의 불확실성과 경제적 부담을 초래하는 요인으로 작용하고 있다. 특히 선순위임차인 및 유치권과 관련된 권리관계의 불명확성과 정보공시 한계는 매수인의 예측가능성을 저하시키고 있으며, 명도절차의 지연과 비용 부담은 낙찰 이후 매수인의 권리실현을 어렵게 하는 요인으로 작용하고 있다. 이러한 문제는 단순히 매수인 개인의 부담에 그치지 않고 경매절차에 참여하는 다양한 이해관계인의 합리적 의사결정을 저해하며, 궁극적으로는 경매시장의 효율성과 신뢰성을 저하시키는 구조적 문제로 이어지고 있다.

이에 본 연구는 경매절차에서 발생하는 권리분석의 불확실성과 정보공시의 한계, 그리고 매수인이 부담하는 다양한 위험요인을 중심으로 현행 제도의 문제점을 분석하고, 이해관계인 보호라는 제도적 취지를 유지하면서도 권리관계의 명확화와 예측가능성 제고를 통해 매수인의 부담을 완화할 수 있는 제도적 개선방안을 제시하고자 하였다.

첫째, 임차인 정보공개제도의 현황과 한계를 분석하였다. 분석 결과, 선순위임차인이 권리신고나 배당요구를 하지 않는 경우 임대차관계와 보증금 범위를 명확히 파악하기 어려워 매수인의 권리분석과 입찰판단에 불확실성이 증가하는 것으로 나타났다. 이에 본 연구는 현황조사의 실질화, 권리신고 의무화, 사실조회촉탁의 활용 및 임대차 정보공개 확대와 공시체계 개선방안을 제시하였다. 특히 전월세신고제와 부동산거래관리시스템 등을 활용하여 임대차 관련 정보를 보다 체계적으로 연계·공개하는 방안을 검토하였다. 이를 통하여 임차인 관련 권리분석의 불확실성을 완화하고, 매수인의 합리적인 권리분석과 입찰판단을 지원하는 한편, 임차인과 채권자 등 이해관계인에게도 보다 명확한 권리정보를 제공함으로써 불필요한 분쟁을 예방하고 경매절차 전반의 예측가능성과 신뢰성을 제고하고자 하였다.

둘째, 유치권 제도의 불투명성과 그로 인한 매수인 위험을 검토하였다. 유치권은 점유를 공시방법으로 한다는 특성상 그 성립 여부와 피담보채권의 범위를 외부에서 명확히 확인하기 어려우며, 허위 또는 과장된 유치권 주장은 매수인의 불확실성을 가중시키고 입찰판단에 부담으로 작용하고 있다. 이에 본 연구는 유치권 신고의무화 및 유치권 신고자료 사전열람제도 도입, 집행관 현황조사 실질화 및 관리사무소 공사이력확인을

통한 정보공개 강화와 허위·과장 유치권에 대한 제재방안을 제시하였다. 이를 통하여 유치권으로 인한 권리분석의 불확실성을 완화하고, 매수인의 합리적인 입찰판단을 지원함과 동시에 유치권자와 채권자 등 이해관계인에게 보다 명확한 권리정보를 제공함으로써 불필요한 분쟁을 예방하고 경매절차의 안정성과 효율성을 제고하고자 하였다.

셋째, 명도 및 강제집행 과정에서 발생하는 매수인 부담 문제를 분석하였다. 현행 명도절차는 점유자의 협조에 따라 절차 진행이 크게 좌우되며, 강제집행비용 부담과 절차 지연 등의 문제가 매수인에게 집중되고 있다. 이에 본 연구는 명도절차의 신속성과 예측가능성을 높이고 매수인의 부담을 완화하기 위하여 최저이사비 배당제도, 사전명도 예고제, 인도명령 송달특례, 강제집행비용 산정의 합리화 및 보관집행과 유체동산 매각절차의 개선방안을 제시하였다. 이를 통하여 명도와 관련된 비용 및 기간의 불확실성을 완화하고, 매수인의 신속한 권리실현과 합리적인 의사결정을 지원하고자 하였다. 또한 점유자에게는 자발적인 인도와 이사 준비의 기회를 제공하고, 채권자와 집행기관에게는 절차 지연과 사회적 비용을 감소시키는 효과를 통하여 경매절차 전반의 안정성과 효율성을 제고하고자 하였다.

결국 본 연구는 이해관계인 보호를 중심으로 설계된 현행 부동산경매제도가 매수인에게 권리분석의 불확실성과 경제적 부담을 초래할 수 있는 구조적 한계를 분석하고, 이를 완화하기 위한 제도적 개선방안을 제시하였다. 이러한 개선방안은 매수인의 권리실현 가능성과 절차의 예측가능성을 제고하고, 합리적인 입찰판단과 입찰참여를 촉진함으로써 경매시장 활성화에 기여할 수 있다. 나아가 채권자의 채권회수 가능성을 높이고 불필요한 분쟁과 사회적 비용을 감소시키며, 경매절차 전반의 신뢰성과 효율성을 향상시켜 궁극적으로는 부동산경매시장의 공정성·안정성 및 제도적 신뢰성을 제고하는 데 기여할 것으로 기대된다.

따라서 본 연구에서 제시한 개선방안은 특정 이해관계인의 이익을 우선하기 위한 것이 아니라, 권리관계의 명확화, 정보공시체계의 개선 및 명도절차의 효율화를 통하여 매수인·채권자·채무자·임차인·유치권자·점유자 등 경매절차에 참여하는 모든 이해관계인에게 보다 예측가능한 권리실현 환경을 제공하기 위한 것이다. 이는 각 이해관계인의 합리적인 의사결정을 지원하고 불필요한 분쟁과 거래비용 및 사회적 비용을 감소시킴으로써, 부동산경매절차 전반의 효율성과 신뢰성을 제고하고 궁극적으로는 보다 공정하고 안정적인 경매시장 형성에 기여할 것으로 기대된다.

이상의 연구결과와 제도개선 방안을 종합적으로 정리하면 다음 표 [6-1]과 같다.

[표 6-1] 연구의 주요 문제, 개선목표 및 핵심 개선방안

구분	주요 문제	개선목표	핵심 개선방안
선순위임차인	권리관계의 불확실성, 정보공시의 한계	임차인 권리관계의 명확화 및 예측가능성 제고	권리신고 의무화 현황조사 실질화 사실조회촉탁 활용 임대차신고제 연계 정보공개 확대
유치권	권리확인의 곤란, 허위·과장 유치권	유치권 정보의 투명성 확보 및 권리분석의 신뢰성 제고	유치권 신고 의무화 신고서류 사전열람제도 현황조사 실질화 관리사무소 공사이력 확인 허위·과장 유치권 제재
명도절차	절차 지연 및 비용 부담	신속한 권리실현 지원 및 명도부담 완화	최저이사비 배당제도 사전명도예고제 인도명령 송달특례 강제집행비용 산정 합리화 보관집행 개선

이상의 개선방안은 단순한 정책 제안이나 규범적 당위에 기초한 것이 아니라, 본 연구에서 확인한 권리분석의 불확실성, 정보공시체계의 한계 및 명도절차의 구조적 문제에 대한 분석결과를 토대로 도출된 것이다. 따라서 각 개선방안은 본 연구에서 확인된 구조적 문제를 완화하고 경매절차의 예측가능성과 효율성을 제고하기 위한 구체적이고 실천적인 대안으로 이해할 수 있다.

제 2 절 연구의 시사점 및 한계

본 연구는 부동산경매절차에서 매수인의 관점에서 발생하는 경매절차상의 다양한 위험요인을 분석하고, 이를 완화하기 위한 제도적 개선방안을 제시하였다는 점에서 다음과 같은 시사점을 가진다.

본 연구에서 제시한 시사점은 새로운 정책적 필요성을 별도로 제기하는 것이 아니라, 앞서 분석한 권리분석의 불확실성, 정보공시체계의 한계 및 명도절차의 구조적 문제에 대한 분석결과를 바탕으로 도출된 것이다. 따라서 이하의 시사점은 본 연구의 분석결과와 제도개선방안을 종합적으로 그 정책적·실무적 의미를 정리한 것이다.

첫째, 선순위임차인과 관련된 권리관계를 보다 명확하게 함으로써 매수인의 권리분석 부담을 완화하고 합리적인 매수가격 형성을 유도할 수 있다는 점에서 시사점을 가

진다. 특히 권리신고 의무화와 임대차 정보의 실질적 공개를 통하여 권리분석의 불확실성과 정보공시체계의 한계가 개선될 경우, 매수인은 보증금 인수범위를 보다 정확하게 예측할 수 있게 되며 이는 경매절차의 예측가능성과 신뢰성을 제고하는데 기여할 수 있다. 또한 사실조회 및 부동산거래관리시스템과의 연계를 통하여 임대차 관련 정보의 정확성과 접근성을 높일 수 있다는 점에서도 의미가 있다.[196]

결국 임차인 관련 정보공시의 강화는 단순한 매수인의 권리분석 부담을 완화하는데 그치는 것이 아니라, 임차인·채권자 등 다양한 이해관계인에게 보다 명확한 권리정보를 제공함으로써 불필요한 분쟁을 예방하고, 경매절차 전반의 투명성과 안정성을 제고하는데 중요한 의미를 가진다.

둘째, 유치권과 관련된 권리관계를 보다 명확하게 하고 그 투명성을 제고함으로써 매수인의 권리분석상 불확실성을 완화시킬 수 있다는 점에서 중요한 제도적 의미를 가진다. 현행 유치권 제도는 점유를 공시방법으로 하고 있기 때문에 권리의 성립 여부와 피담보채권의 범위를 외부에서 명확하게 확인하기 어려우며, 허위 또는 과장된 유치권 주장은 매수인의 입찰판단에 상당한 부담으로 작용하고 있다.

특히 유치권의 존부와 피담보채권 범위가 불명확함에 따라 매수인은 낙찰 이후 예상하지 못한 부담을 인수할 가능성을 우려하게 되며, 이는 입찰 기피와 낙찰가율 저하의 원인이 될 수 있다. 이에 유치권 신고의무 강화, 신고자료 및 증빙자료의 사전 열람, 집행관 현황조사의 실질화, 관리사무소 등의 공사이력 확인을 통한 정보공시 확대, 허위·과장 유치권에 대한 제재방안이 마련될 경우, 유치권으로 인한 권리분석의 불확실성을 완화하고 경매절차의 예측가능성과 안정성을 제고할 수 있다.

나아가 유치권 관련 정보의 명확한 공시는 매수인의 합리적인 입찰판단을 지원할 뿐만 아니라, 유치권자와 채권자 등 다양한 이해관계인에게도 보다 정확한 권리정보를 제공함으로써 불필요한 분쟁을 예방하고 경매절차 전반의 투명성과 신뢰성을 제고하는데 중요한 의미를 가진다.

셋째, 명도절차와 강제집행 과정에서 나타나는 구조적 한계를 개선하기 위한 제도적 방안은 매수인의 권리실현 가능성과 절차의 예측가능성을 제고할 수 있다는 점에서 중요한 시사점을 가진다. 특히 최저이사비 배당제도, 사전명도예고제, 인도명령 송달특례, 강제집행비용 산정의 합리화, 보관집행과 유체동산 매각절차의 개선은 점유자의 원활한 주거이전과 자발적인 인도를 유도하고 절차 지연을 완화함으로써 매수인의 부담을 경감하는 데 기여할 수 있다. 또한 명도와 관련된 비용 및 기간의 불확실성을 완화하고 강제집행에 소요되는 비용과 사회적 비용을 줄임으로써 매수인의 신속한 권리실현을 지원

196) 나아가 최근 정부의 전세사기 예방정책에서도 선순위 권리관계 확인 강화와 확정일자 정보 활용 등 공적 정보공개 확대가 강조되고 있다는 점에서, 본 연구의 제안은 최근 부동산 거래질서 개선 방향과도 맥락을 같이한다.

하고 명도절차의 효율성을 제고할 수 있다.

나아가 이러한 개선방안은 점유자에게는 자발적인 인도와 이사 준비의 기회를 제공하고, 채권자와 집행기관에게는 절차 지연과 집행비용을 감소시키는 효과를 통하여 경매절차 전반의 안정성과 신뢰성을 제고하는 데 중요한 의미를 가진다.

한편 본 연구에서 제시한 개선방안은 그 성격에 따라 법률 개정이 필요한 사항과 민사집행규칙, 재판예규, 법원행정처 및 집행관의 내부업무처리지침 개선을 통하여 추진할 수 있는 사항으로 구분될 수 있다. 다만 모든 개선방안이 동일한 수준의 입법적 변화를 필요로 하는 것은 아니며, 일부 방안은 기존 제도의 연계와 실무운영 개선을 통하여 우선적으로 추진될 수 있다.

특히 선순위임차인과 관련해서는 주택임대차신고제 및 부동산거래관리시스템에 축적된 임대차 정보를 경매절차의 현황조사 및 매각물건명세서 작성 과정에서 활용할 있도록 하는 정보연계 체계의 구축이 가장 핵심적인 개선방안이라고 할 수 있다. 이러한 정보연계가 가능해질 경우, 임차인의 전입일자, 확정일자, 임차보증금, 임대차기간 등 주요 정보를 객관적으로 활용할 수 있어 매수인의 권리분석상 불확실성을 상당부분 완화할 수 있다. 이 경우 현황조사의 실질화, 사실조회촉탁의 활용, 권리신고 의무화 등은 독자적인 제도라기보다 공적 임대차 정보연계를 보완하고 확인하는 절차로 기능할 수 있다.

반면 유치권의 경우에는 별도의 공적 등록정보가 존재하지 않으므로, 유치권 신고 의무화, 신고자료 및 증빙자료의 사전열람, 집행관 현황조사의 실질화, 관리사무소 등을 통한 공사이력 확인 및 허위·과장 유치권에 대한 제재가 주요 개선방안이 된다. 또한 명도절차와 관련해서는 최저이사비 배당제도, 사전명도예고제, 인도명령 송달특례, 강제집행비용 산정기준 마련 및 보관집행절차 개선이 매수인의 권리실현 가능성과 절차의 예측가능성을 높이는 방안으로 검토될 수 있다.

따라서 본 연구의 개선방안은 단일한 법률 개정만으로 완성되는 것이 아니라, 공적 정보연계 체계의 구축, 입법적 정비, 대법원규칙 및 재판예규의 보완, 법원과 집행관의 실무운영 기준 개선이 함께 이루어질 때 실효성을 확보할 수 있다. 특히 선순위임차인에 대해서는 공적 임대차 정보의 경매절차 활용이 우선적으로 검토될 필요가 있으며, 유치권과 명도절차에 대해서는 권리신고, 정보공시 및 송달특례 및 강제집행절차 개선을 중심으로 단계적인 제도화가 필요하다.

다만, 이러한 시사점에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계를 가진다.

첫째, 본 연구에서 제시한 개선방안들은 제도적 필요성과 방향성을 중심으로 검토한 것으로, 실제 입법화 및 제도 시행 과정에서 발생할 수 있는 법적·행정적 제약과 실무적 적용 가능성에 대한 구체적인 검토는 충분히 이루어지지 못하였다. 특히 각 제도개선방안이 실제 경매절차에서 어떠한 방식으로 운영될 수 있는지에 관한 세부적인 제도

설계와 비용·편익 분석에는 일정한 한계가 있다.

둘째, 본 연구는 매수인의 관점을 중심으로 논의를 전개함에 따라, 집행법원·집행관·채권자·임차인·유치권자 및 점유자 등 다양한 이해관계인의 입장에서 발생할 수 있는 제도 운영상의 문제와 이해관계 충돌에 대한 검토에는 일정한 한계가 있었다. 다만 본 연구는 매수인 보호를 중심으로 논의를 전개하였으나, 제안한 개선방안은 권리관계의 명확화와 정보공시체계의 개선 및 명도절차의 효율화를 통하여 경매절차에 참여하는 모든 이해관계인의 예측가능성과 합리적 의사결정을 지원하기 위한 제도적 방향을 제시하였다는 점에 의의가 있다.

셋째, 본 연구의 실증분석은 선순위임차인과 유치권이 경매시장에 미치는 영향을 중심으로 수행하였으며, 명도절차와 강제집행 과정에서 발생하는 비용과 기간에 대해서는 관련 통계자료의 확보가 어려워 실증적 검토가 충분히 이루어지지 못하였다. 따라서 명도절차 개선방안의 효과에 대해서는 향후 보다 축적된 자료를 바탕으로 한 연구가 필요하다. 특히 명도절차와 강제집행 과정에서 발생하는 비용, 소요기간 및 사회적 비용에 관한 실증자료를 축적하여, 명도절차 개선방안이 매수인의 권리실현과 경매시장 효율성에 미치는 영향을 계량적으로 분석하는 후속 연구가 필요하다.

넷째, 본 연구에서 제안한 제도개선방안은 제도의 필요성과 기대효과를 중심으로 검토하였으나, 각 제도의 도입과 운영에 소요되는 비용 및 비용 대비 효과에 대한 경제적 분석은 충분히 이루어지지 못하였다. 제도개선은 일정한 행정비용과 사회적 비용을 수반할 수 있으며, 비용이 과도하게 발생할 경우 경매절차의 운영 부담을 증가시키거나 시장 참여를 위축시키는 결과를 초래할 가능성도 있다. 따라서 향후에는 각 제도개선방안의 비용과 편익을 종합적으로 비교·분석하여 경제적 타당성과 정책적 실현 가능성을 함께 검토할 필요가 있다.

향후 연구에서는 본 연구에서 제시한 권리신고 의무화, 임대차 및 유치권 관련 정보공시 강화, 명도절차 개선방안 등이 실제 경매절차의 예측가능성과 경매시장 안정성에 어떠한 영향을 미치는지에 대한 실증적·실무적 검토가 필요하다. 특히 제도개선에 따른 낙찰가율, 입찰경쟁률 및 경매 참여 활성화 효과에 대한 계량적 분석과 함께, 각 제도의 도입 과정에서 발생할 수 있는 이해관계인 간의 권리조정 문제와 제도 운영상의 쟁점에 대한 추가적인 검토가 이루어질 필요가 있다.

또한 최근 전세사기 예방정책과 공적 정보공개 확대 등 부동산 거래환경의 디지털 전환을 고려하여, 권리관계 명확화, 정보공시체계의 개선 및 명도절차의 효율화를 통하여 경매절차에 참여하는 모든 이해관계인의 예측가능성과 합리적 의사결정을 지원할 수 있는 보다 실효성 있는 제도개선방안에 관한 후속 연구가 지속적으로 이루어질 필요가 있다.

참고문헌

1. 국내문헌

강은현. (2014). 『특수경매야 놀자』. 서울: 서원북스.

강정규, 유연철. (2009). 부동산경매에서 권리분석에 관한 연구. 『경제경영연구』, 4(2), 65-76.

곽용진. (2007). 『민사집행법』. 서울: 부연사.

구선영, 서진형. (2011). 부동산경매에 따른 소비자보호방안. 『토지와건물』, 25, 21-48.

국순화. (2019). "부동산경매상 유치권 법리에 관한 판례 및 FGI 분석을 통한 개선방안 연구". 전주대학교 박사학위논문.

국순화, 김종진. (2019). 허위·과장 유치권행사에 대한 매수인 보호방안에 관한 연구. 『주거환경』, 17(2), 1-16.

권혁술. (2013). "집행관제도의 문제와 개선방향에 관한 연구". 호서대학교 박사학위논문.

김갑수. (2010). 경매절차에 있어서의 송달에 관한 고찰. 『민사집행법연구』, 6, 277-366.

김도균. (2021). 서울시 아파트 매매시장과 경매시장 및 공매시장의 상호관계 연구. 『부동산학보』, 85, 84-99.

김동수. (2022). "부동산경매의 집행관제도와 배당절차 개선방안에 관한 연구". 대구대학교 박사학위논문.

김만웅. (2010). 유치권 공시 기능 강화방안에 관한 연구. 『토지법학』, 26(1), 111-144.

김명곤, 임미화. (2025). 부동산경매절차에서 임차인 권리보호의 법적 과제와 개선방안. 『부동산법학』, 29(4), 57-80.

김상명. (2012). 부동산유치권의 특수성과 입법적 과제. 『법학연구』, 45, 133-156.

김상찬, 박경식. (2007). 경매절차상 배당순위와 방법. 『법학연구』, 27, 167-193.

김용수. (2014). "허위·과장 유치권행사에 대한 매수인 보호방안에 관한 연구". 건국대학교 박사학위논문.

김인유. (2012). 부동산 유치권의 개선방안에 관한 연구. 『토지법학』, 28(1), 91-118.

김재권. (2009). 『부동산경매 법테크』. 서울: 매일경제신문사.

김재권. (2011). 『유치권 깨트리는 법 대 지키는 법』. 서울: 매일경제신문사.

김재필. (2012). “부동산경매 위험유형별 요인이 매각가격에 미치는 영향”. 단국대학교 박사학위논문.
김재훈. (2005). 부동산경매에서 권리분석과 주택임차인의 지위. 『법학연구』, 13, 176-195.
김준호. (2003). 『민법강의』. 서울: 법문사.
김종호. (2013). 집행관제도의 합리화방안으로서의 보수체계의 개혁. 『동아법학』, 61, 151-194.
김태건. (2023). “부동산 사법상의 대항력이 민사집행에 미치는 범위와 한계에 관한 연구”. 평택대학교 박사학위논문.
김판기. (2013). 주택임차인 임차보증금 보호를 위한 법정책적 고찰. 『법과정책연구』, 13(1), 265-286.
나수경, 김성화, 서용성. (2021). 집행관제도 개선방안 연구. 『연구보고서』, 2021(12), 1-331.
노인수. (2019). “유치권 부동산경매의 개선방안 연구”. 경기대학교 박사학위논문.
문병관. (2020). “부동산경매절차에서 유치권 신고의 문제점과 개선방안”. 청주대학교 박사학위논문.
문종면. (2020). “임대차의 환경변화에 따른 임차인 보호방안에 관한 연구”. 선문대학교 박사학위논문.
민일영. (2004). 경매와 담보책임의 법리. 『법조』, 53(1), 5-45.
민일영. (2005). 주택 경매에 있어서 임차인 보호에 관한 연구. 『민사집행법연구』, 1, 315-358.
민일영. (2014). 『부동산 사법 제4판』. 서울: 부연사.
민태욱. (2022). 『부동산 사법 제6판』. 서울: 부연사.
박규진. (2022). “부동산경매절차상 유치권의 적정화 방안에 관한 연구”. 동국대학교 박사학위논문.
박경철. (2020). “유치권 제도의 존치 논쟁에 따른 효율적 개선방안 연구”. 목원대학교 박사학위논문.
박대운. (2024). “부동산집행절차에서 유치권과 관련된 문제점과 해결방안에 관한 연구”. 대구대학교 박사학위논문.
박성민. (2007). “부동산경매에서의 유치권에 관한 연구”. 창원대학교 박사학위논문.
박성민. (2021). “부동산경매에서 유체동산 강제집행의 합리적 운영방안 연구”. 동의대학교 박사학위논문.
박정호. (2026). “부동산유치권의 개선방안에 관한 연구”. 한양대학교 박사학위논문.

박철완. (2020). “부동산 유치권에 대한 연구”. 조선대학교 박사학위논문.
법원공무원교육원. (2014). 『민사집행실무 Ⅰ』. 법원공무원교육원.
법원공무원교육원. (2023). 『집행관연찬집』. 법원공무원교육원.
백종한. (2010). “주택임대차보호법상 임차인의 권리보호에 관한 연구”. 목포대학교 박사학위논문.
사법연수원. (2020). 『법원실무제요 민사집행 Ⅰ~ Ⅳ 개정판』. 서울: 사법연수원.
서유진. (2023). 부동산 유치권 제도 입법 방향에 대한 제언. 『원광법학』, 39(4), 37-60.
서해용. (2015). 주택임대차보호법상의 임차인의 대항력발생시기. 『법학연구』, 60, 107-131.
서울고등법원 판례공보스터디. (2023). 『민사판례해설』. 서울: 서울고등법원.
손인영. (2025). “주거용 부동산 경매에서 낙찰가격 결정 영향요인 분석”. 단국대학교 박사학위논문.
손천우. (2012). 『민사집행법』. 서울: 진원사.
신국미. (2008). 유치권자에 의한 경매(민법 제322조)에 관한 의문. 『재산법연구』, 25(1), 73-108.
신민식, 이덕형. (2013). 법원경매에서 주택임차인 보호를 위한 개선방안 연구. 『부동산경영』, 7, 109-130.
신봉환. (2010). “부동산경매제도의 개선방안에 관한 법적 연구”. 동아대학교 박사학위논문.
신세덕. (2015). 주택임대차보호법상의 임차인 보호제도에 관한 법적 고찰. 『법률실무연구』, 3(1), 95-112.
안진섭. (2020). “부동산경매절차상 매수인의 특수권리가 매각가율에 미치는 영향에 관한 연구”. 한양대학교 박사학위논문.
안진섭, 이명훈. (2018). 부동산경매절차상 매각가율에 미치는 영향요인. 『도시행정학보』, 31(4), 117-133.
오시영. (2015). 주택임대차의 대항력과 경락인의 인수범위에 관한 연구. 『동북아법연구』, 9(2), 257-292.
우경, 장건. (2017). 유치권 신고 제도에 관한 문제점과 개선에 관한 연구. 『부동산학보』, 71, 173-186.
우금도. (2008). 『민사집행법』. 서울: 진원사.
우형달. (2010). 『꼭 알아야할 부동산경매 권리분석의 모든 것』. 서울: 원앤원북스.
유연철. (2011). “주택 경매에 있어서 임차인 보호제도 인식에 관한 실증적 연구”.

동의대학교 박사학위논문.
유재복. (2017). 『상가·주택 임대차사건 실무편람』. 서울: 법률정보센타.
유제민. (2018). 부동산경매절차에서의 임대차와 관련된 각종 쟁점.
『민사집행법연구』, 14, 102-173.
윤경. (2008). 『민사집행(부동산경매)의 실무』. 서울: 육법사.
의정부지방법원. (2023). 『경매업무편람』. 의정부지방법원.
의정부지방법원. (2023). 『부동산소송 참여관 업무편람』. 의정부지방법원.
이근영, 김상진. (2015). 주택임대차보호법·상가건물임대차보호법상 임차인 보호를
위한 공시방법에 관한 소고.『토지법학』, 31(1), 141-173.
이시윤. (2012). 민사집행에 있어서의 주요과제와 ISD. 『민사집행법연구』, 8, 13-41.
이시윤, 조관행. (2025). 『민사소송법』. 서울: 박영사.
이연호. (2025). 주택임대차보호법상 우선변제권을 가진 선순위임차권의 말소기준권리
인정 필요성. 『민사집행법연구』, 21, 411-494.
이영구. (2013). “부동산경매 집행관제도의 개선방안에 관한 연구”.
목원대학교 박사학위논문.
이용득. (2015). “부동산경매에서 유치권 제도의 개선방안”.
동의대학교 박사학위논문.
이용호. (2019). “부동산유치권 제도 개선을 위한 입법론적 연구”.
대진대학교 박사학위논문.
이우재. (2012). 『배당의 제문제』. 서울: 진원사.
이재도. (2012). 부동산경매절차에서 허위유치권에 관한 문제와 개선방안.
『민사집행법연구』, 8, 212-261.
이정민, 이점인. (2014). 허위·가장 유치권 문제와 유치권 등기의 필요성에 대한 검토.
『민사법이론과 실무』, 18(1), 185-214.
이주복. (2008). “주택임차인의 대항력과 우선변제권”. 안동대학교 박사학위논문.
이준현. (2003). 우리민법체계내에서의 임차인의 비용상환청구권의 이해.
『민사법이론과 실무』, 6, 23-73.
이진기. (1998). 담보물권으로서 유치권. 『안암법학』, 8, 91-118.
이찬양. (2019). “부동산경매절차와 민사유치권”. 고려대학교 박사학위논문.
이천교. (2009). 배당요구종기제도와 실무. 『민사집행법연구』, 5, 105-136.
이형구. (2019). 부동산 인도집행의 효율적 방안에 대한 소고.
『민사집행법연구』, 15, 224-248.
이혜정, 이단비, 양승욱. (2023). 경매절차의 개선방안.

『사법정책연구원 연구총서』, 2023(12), 1-357.
전국법원집행관연합회. (2023). 『2024 집행관 업무편람』. 전국법원집행관연합회.
전병서. (2025). 집행비용에 관한 분석적 검토. 『민사집행법연구』, 21, 81-124.
정경숙. (2014). 부동산경매의 현황조사제도 개선에 관한 연구.
『토지와건물』, 28, 103-136.
정상열. (2020). 『경매 명도의 특급 비밀 100문 100답』. 서울: 한국경제신문.
정성용. (2009). 부동산경매 위험요인이 낙찰가격에 미치는 영향에 관한 연구.
『주택연구』, 17(3), 107-133.
정재룡. (2011). "유치권이 부동산경매절차의 이해관계인에게 미치는 영향에 관한 연구". 광주대학교 박사학위논문.
조상용. (2017). "소액임차인 최우선변제권의 남용에 관한 연구".
한성대학교 박사학위논문.
조상용, 박승록. (2015). 아파트경매에서 낙찰가율의 결정요인에 대한 연구.
『주거환경』, 13(4), 194-209.
조윤아. (2016). 유치권 제도의 개선을 위한 입법방향. 『일감법학』, 35, 307-340.
조재진. (2023). "부동산경매에서 유치권문제에 관한 개선방안 연구".
세명대학교 박사학위논문.
조재진, 권기욱. (2025). 부동산경매에서 임차인 재산권 보장을 위한 제도개선 연구.
『한국지적학회지』, 41(3), 45-69.
조재진, 김상진. (2022). 부동산경매에서 유치권에 따른 개선방안.
『부동산경매연구』, 3(1), 27-59.
추신영. (2009). 가장유치권의 진입제한을 위한 입법적 고찰.
『민사법학』, 44, 351-383.
최광석. (2009). 『부동산 유치권』. 서울: 도서출판 LTS.
한삼인, 김상명. (2006). 부동산경매에 있어서 임차인의 법적지위.
『법학연구』, 12, 119-145.
허문수. (2010). "부동산경매제도의 개선방안에 관한 연구".
강남대학교 박사학위논문.

2. 웹사이트 자료

국토교통부 홈페이지. http://www.molit.go.kr
국토교통 통계누리 홈페이지. http://stat.molit.go.kr
국회도서관 홈페이지. http://www.nanet.go.kr
대법원 홈페이지. http://scourt.go.kr
법원경매정보 홈페이지. http://www.courtauction.go.kr
부동산태인 홈페이지. http://www.taein.co.kr
사법정보공개포탈 홈페이지. http://portal.scourt.go.kr
학술연구정보서비스 홈페이지. http://www.riss.kr
한성대학교 학술정보관 홈페이지. http://hsel.hansung.ac.kr

HANSUNG UNIVERSITY

ABSTRACT

A Study on the Protection of Purchasers in Real Estate Auctions

Seol, Chun-Hwan
Major in Real Estate
Dept. of Economics & Real Estate
The Graduate School
Hansung University

Real estate auctions are one of the principal public transaction systems through which creditors recover their claims by means of judicial enforcement proceedings. In Korea, more than 100,000 real estate auction cases are conducted annually, and the auction market has become an increasingly accessible means of acquiring and investing in real estate for both professional investors and the general public.

Despite this quantitative growth, the real estate auction system is characterized by complex legal relationships arising from various institutional mechanisms designed to protect the rights of interested parties, including senior tenants, possessory lien holders, and occupants subject to post-auction possession delivery procedures. Although these institutions serve legitimate purposes, insufficient disclosure of information concerning legal relationships often makes it difficult for purchasers to accurately analyze their legal rights and assess potential risks. Consequently, such uncertainty undermines rational bidding decisions and reduces the overall predictability and efficiency of auction procedures. In particular, uncertainties concerning senior tenants and apparent senior tenants, frequent false or exaggerated possessory lien claims, and delays in obtaining possession after a successful bid have become significant factors that increase the risks faced by purchasers and undermine the transparency and efficiency of the real estate auction system.

The current Korean Civil Execution Act has primarily evolved to protect the

rights of creditors and other interested parties, including tenants. However, institutional mechanisms supporting purchasers in analyzing their legal rights and assessing potential risks remain relatively insufficient. As a result, purchasers are often required to assume considerable legal and economic risks without adequate information. Such circumstances discourage participation in auctions, reduce auction sale price ratios, prolong disputes over possession, and ultimately weaken the efficiency, competitiveness, and credibility of the auction system.

Accordingly, this study aims to identify the major risk factors faced by purchasers in real estate auctions by examining uncertainty in rights analysis, limitations of the information disclosure system, and procedural and institutional shortcomings. Furthermore, the study analyzes how these risk factors affect the auction system and proposes institutional measures to strengthen purchaser protection while promoting the balanced protection of the rights and legitimate interests of all parties participating in auction proceedings.

This study adopts a comprehensive methodology consisting of statutory interpretation of relevant legislation, including the Civil Execution Act and the Housing Lease Protection Act, analyses of judicial precedents and previous studies, and supplementary empirical and case analyses based on actual auction cases and statistical data. In particular, the study empirically examines the effects of uncertainty in rights analysis and limitations of the information disclosure system by comparing auction sale price ratios and bidding competition rates according to whether senior tenants filed claims for distribution and whether possessory liens existed. In addition, case studies were conducted to examine how delays in obtaining possession and disputes with occupants after a successful bid affect purchasers' economic burdens and the realization of their rights.

The findings indicate that uncertainties concerning senior tenants and possessory liens, together with delays in possession delivery procedures, constitute major risk factors that increase purchasers' burdens and reduce the efficiency of the auction system. Based on these findings, this study proposes the following institutional improvements.

First, to enhance transparency regarding senior tenants, this study proposes strengthening on-site investigations, introducing mandatory reporting of tenancy rights, and improving the public disclosure of lease information through the

integration of public administrative information. These measures are intended to enable purchasers to more accurately predict the existence and scope of the obligations they may assume.

Second, to improve the transparency of possessory lien information, this study recommends mandatory reporting of possessory liens, expanded public disclosure, and stronger sanctions against false or exaggerated possessory lien claims. In addition, strengthening on-site investigations conducted by enforcement officers and verifying construction records are recommended as measures to reduce uncertainties surrounding possessory liens and support rational decision-making by purchasers and other interested parties.

Third, to reduce purchasers' burdens arising during post-auction possession delivery procedures, this study proposes introducing a minimum moving expense distribution system, a prior notice system for possession delivery, special service procedures for orders for delivery of possession, rational standards for calculating compulsory execution costs, and improvements to property storage procedures during compulsory execution. These measures are intended to reduce uncertainties regarding costs and delays, facilitate the prompt realization of purchasers' rights, and prevent disputes over possession.

In conclusion, this study recognizes purchaser protection not merely as an issue of resolving post-auction disputes but as a structural issue requiring the clarification of legal relationships, improvements in the information disclosure system, and greater efficiency in possession delivery procedures. Accordingly, it presents institutional measures designed to address these structural challenges.

The proposed measures are intended not only to strengthen purchaser protection but also to enhance the transparency of information concerning the rights and obligations of all participants in auction proceedings, including senior tenants, possessory lien holders, creditors, and occupants. By reducing uncertainty in rights analysis and supporting rational decision-making, these measures are expected to provide purchasers with a safer and more predictable transaction environment while improving the predictability and ability of all interested parties to realize their rights. Ultimately, they are expected to enhance the transparency, efficiency, fairness, and institutional reliability of the Korean real estate auction system.

Keywords: Real Estate Auction, Purchaser Risk, Purchaser Protection, Uncertainty in Rights Analysis, Information Disclosure System, Senior Tenant, Possessory Lien, Possession Delivery Procedure

HANSUNG UNIVERSITY