



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

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

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 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](#)

석 사 학 위 논 문

민간경매시장에서 부동산매각가격의
할인현상에 대한 연구

-수도권의 아파트를 중심으로-

2011년



HANSUNG
UNIVERSITY

한성대학교 부동산대학원

부동산투자금융전공

이 효 정

석사학위논문
지도교수 이용만

민간경매시장에서 부동산매각가격의 할인현상에 대한 연구

—수도권의 아파트를 중심으로—

A Study on Discount of Selling Price
in Private Real Estate Auction
—The Case of Condominium in
Seoul Metropolitan Area, Korea—

2011년 06월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산투자금융전공

이 호 정

석사학위논문
지도교수 이용만

민간경매시장에서 부동산매각가격의 할인현상에 대한 연구

—수도권의 아파트를 중심으로—

A Study on Discount of Selling Price
in Private Real Estate Auction
—The Case of Condominium in
Seoul Metropolitan Area, Korea—

위 논문을 부동산학 석사학위 논문으로 제출함

2011년 06월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산투자금융전공

이 효 정

이효정의 부동산학 석사학위논문을 인준함

2011년 06월 일

심사위원장 _____ 인

심사위원 _____ 인

심사위원 _____ 인

국 문 초 록

민간경매시장에서 부동산매각가격의

할인현상에 대한 연구

—수도권의 아파트를 중심으로—

한성대학교 부동산대학원

부동산투자금융전공

이 효 정

경매의 목적은 매도자는 가능한 가장 높은 가격에 물건을 판매하는 데 있고, 매수자는 가능한 가장 낮은 가격에 물건을 낙찰 받는 데 있다고 할 수 있다. 우리나라 사람들은 일반적으로 부동산경매시장에서의 매각가격은 일반시장에서의 거래가격에 비교해 볼 때 할인된다고 인식하고 있다.

기존의 연구 결과에 의하면 부동산경매 중에서 법원경매에서는 권리하자문제, 명도부담 등의 감액입찰요인으로 인해 경매매각가격이 일반매각가격보다 할인되어 거래된다고 한다. 본 논문에서는 부동산민간경매에서의 매각가격이 일반매각가격에 비교해 볼 때 할인 또는 할증되는지를 알아보려고 하였다.

본 논문은 2008년 3월에서 2011년 4월까지 진행된 수도권 아파트 민간경매 낙찰물건을 연구대상으로 삼았으며 실증분석방법은 SPAR(Sale Price Appraisal rate)를 사용하였다. 그 결과 민간경매 매각가격은 일반 매각가격에 비교해 볼 때 1.9% 할인된 것으로 나타났다.

연구대상을 지역별, 세대면적별, 아파트세대수별로 나누어 비교해보았는데 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 지역별로 보면 수도권을 경기도와 서울로 나누어서 비교해보았는데, 서울지역은 0.000(0%)으로 일반매각가격과 동일한 가격으로 거래된 것으로 나타났고 경기지역은 0.034(3.4%) 할인 되어 거래된 것으로 나타났다. 서울 지역은 다시 강남과 강북으로 나누어서 비교해 보았는데 강남은 0.090(9%) 할인 되어 거래된 것으로 나

타났고 강북은 0.089(8.9%) 할증되어 거래된 것으로 나타났다.

둘째, 세대면적별로 보면 면적이 85㎡이하인 경우와 85㎡를 초과하는 경우로 나누어서 비교해 보았는데, 면적이 85㎡이하인 경우에는 0.066(6.6%) 할인되어 거래된 것으로, 면적이 85㎡를 초과하는 경우에는 0.011(1.1%) 할증되어 거래된 것으로 나타났다.

마지막으로, 아파트 세대규모별로 살펴보면 해당아파트세대수가 400세대 이하인 경우와 400세대 이상인 경우로 나누어서 비교해 보았는데, 세대수가 400세대 이하인 경우에는 0.082(8.2%) 할인된 것으로, 400세대 이상의 경우에는 0.021(2.1%) 할증되어 거래된 것으로 나타났다.

본 논문에서는 부동산민간경매시장의 매각가격을 일반시장의 매각가격과 비교하는 데 그쳤으나 향후에는 민간경매매각가격을 법원경매 매각가격과 비교해보는 연구도 필요할 것이다. 또한, 본 논문에서는 부동산민간경매시장의 매각가격을 비교해 할인과 할증 정도만을 비교분석하였으나 추후에는 할인과 할증의 원인을 분석하는 연구도 필요할 것이다.

【주요어】 부동산민간경매, 부동산민간경매매각가격, 일반매각가격, SPAR

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 방법 및 범위	3
제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 검토	4
제 1 절 경매의 개념과 종류	4
1. 경매의 개념과 종류	4
2. 경매에 영향을 미치는 요인	6
제 2 절 부동산 경매의 개념과 종류	11
1. 부동산경매의 개념	11
2. 부동산 경매의 종류와 특성	11
제 3 절 우리나라 부동산 경매와 공매 및 그 절차	15
1. 우리나라 법원경매와 공매의 기능	15
2. 경매·공매의 장점과 단점	15
3. 우리나라 경매·공매의 대상물건	17
4. 우리나라 법원경매와 공매의 진행절차	21
5. 우리나라 법원경매와 공매의 차이	34
6. 우리나라 법원경매의 가격할인 요인	39
제 4 절 외국의 부동산경매제도	42
1. 미국	42
2. 독일	44
3. 프랑스	48
4. 일본	49
제 5 절 선행연구고찰	52
1. 외국연구사례	52
2. 우리나라 연구사례	54

제 3 장	민간경매시장 현황과 낙찰물건분석	58
제 1 절	우리나라 민간경매시장현황	58
1.	우리나라 부동산 민간경매의 실시방법	58
2.	부동산 민간경매의 물건의 종류	59
제 2 절	민간경매 아파트 낙찰물건분석	61
1.	분석대상 물건	61
2.	민간경매 아파트 낙찰물건의 매각가격 분석	61
3.	민간경매 아파트 낙찰물건의 특성에 따른 할인·할증 여부 분석	64
제 4 장	결 론	69
참고문헌		71
ABSTRACT		73



【 표 목 차 】

[표 II-1] 온비드 입찰절차	2
[표 II-2] 법원경매와 비업무용 부동산 공매와의 비교	4
[표 II-3] 법원경매와 한국자산관리공사 압류재산 공매의 비교	6
[표 II-4] 압류재산 공매와 비업무용 부동산 공매와의 비교	8
[표 II-5] 할인시장과 할증시장의 특징	4
[표 III-1] 민간경매 물건 용도별 구분	6
[표 III-2] 민간경매 아파트 낙찰물건 SPAR	8
[표 III-3] 유사물건 SPAR	8
[표 III-4] 민간경매 낙찰물건 SPAR와 유사물건 SPAR	4
[표 III-5] 민간경매 아파트 낙찰물건의 지역분석	5
[표 III-6] 서울과 경기지역의‘(경매낙찰물건 spar/유사물건spar)-1'값의 평균값 비교	66
[표 III-7] 민간경매 아파트 낙찰물건의 면적 분석	7
[표 III-8] 면적별‘(경매낙찰물건 spar/유사물건 spar)-1'값의 평균값 비교	67
[표 III-9] 민간경매 아파트 낙찰물건의 세대규모별 분석	8
[표 III-10] 세대규모별‘(경매낙찰물건 spar/유사물건 spar)-1'값의 평균값 비교	68

【 그림 목 차 】

[그림 II-1] 최고가 밀봉경매에서 위험회피도에 따른 균형전략 비교	7
[그림 II-2] 한국자산관리공사 비업무용 부동산 매각처분 업무처리 절차도	28
[그림 II-3] 압류재산 공매대행 업무 흐름도	3



제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

국어사전의 정의를 보면 경매란 물건을 사려는 사람이 여럿일 때 값을 가장 높이 부르는 사람에게 파는 일이라고 정의된다. 즉, 거래 수단의 한 형태로서 다수의 사람이 경쟁을 통해서 물건을 구매하는 방법을 경매라고 부른다.

경매의 목적은 매도자는 가능한 가장 높은 가격에 물건을 판매하는 것이고, 매수자는 가능한 가장 낮은 가격에 물건을 낙찰 받는 것이다.¹⁾

사람들은 일반적으로 우리나라 부동산 경매시장에 대해서 낮은 가격에 물건을 낙찰 받고자 하는 매수자의 욕구가 주로 충족되는 시장이라는 인식을 가지고 있다. 서점에 출간되어 있는 경매관련 서적만 살펴봐도 부동산경매에 대해 사람들이 기대하는 것이 무엇인가를 쉽게 알 수 있다. 부동산경매로 돈 버는 방법, 백만원·천만원 대의 투자금액으로 시작해 수 억 원 많게는 십억대의 돈을 벌어들였다는 경험담을 토대로 한 경매서적, 경매권리분석 서적 등 경매로 돈 버는 방법에 대한 서적이 대부분을 이루고 있다.

기존의 연구논문²⁾에서도 보통 우리나라 법원경매에서의 부동산 매각가격은 일반적인 매매수단으로 부동산을 구매했을 때의 부동산 매각가격보다 할인된다는 결론을 내어놓고 있다. 그렇지만 모든 나라·모든 형태의 부동산 경매시장에서 부동산매각가격이 할인되는 것은 아니다. 부동산경매 시장에서의 매각가격은 각 나라의 부동산경매시장이 가지는 특성에 따라 일반거래시장의 매각가격과 비교 해볼 때 할인되기도 하고 할증되기도 한다. 예를 들면 호주나 뉴질랜드의 부동산경매매각가격은 일반시장매각가격과 비교해 볼 때 가격이 할증되고 미국의 경우에는 할인된다.

1) 그로비스 매니지먼트 인스티튜트(2005), 『게임이론』, 21세기북스, p.217.

2) 진남영(2010), 「경매매각가격과 일반거래가격의 차이에 관한 실증연구」, 한성대학교 박사학위논문

우리나라에서 행해지는 부동산 경매의 종류는 법원경매, 공매, 지지옥션 민간경매로 구분할 수 있다.

기존의 연구결과와 일반적인 인식에 의하면 평균적으로, 법원경매와 공매에서의 부동산매각가격은 일반시장에서의 부동산매각가격보다 할인된다고 할 수 있다. 왜냐하면, 법원경매·공매의 경우에는 채무불이행으로 인해 행해지는 강제매각이기 때문에 권리에 하자가 존재하고 명도부담을 입찰 받은 자가 지니기 때문에(공매의 경우 유입자산은 제외) 이러한 감액입찰요인으로 인해 일반적인 매각가격보다 할인된 가격으로 거래가 이루어지는 것이라고 할 수 있다.

2008년부터 행해지고 있는 지지옥션의 민간경매는 담보권실행으로서의 경매제도는 아니고 일반 부동산 소유자가 매각을 의뢰한 부동산을 경매로 매각하는 형태인데, 이 경우에는 매각가격이 어떻게 형성될 것인가에 대한 의문이 생긴다.

지지옥션에서 행해지고 있는 부동산경매의 민간경매방식은 일반부동산의 소유자가 매각을 의뢰한 부동산을 경매 형태로 매각하는 것이고 법원경매와 비교해 볼 때 비교적 권리관계가 깨끗하고 매수자가 명도의무를 지니지도 않는다. 그렇다면 특별한 감액입찰요인을 지니지 않는 민간경매 시장에서의 매각가격은 일반적인 거래에서의 매각가격과 동일하게 형성될 것인지, 아니면 할인 또는 할증되어 형성되는 것인지에 대해 살펴보고자 하는 것이 이 논문의 목적이다.

제 2 절 연구의 방법 및 범위

2008년 이후 지지옥션 민간경매에서 거래된 물건 중에서 아파트(일반아파트, 주상복합아파트)를 대상으로 삼고자 한다.³⁾

연구대상을 아파트로 한정된 이유는 아파트 외의 부동산은 일반거래시장에서 거래된 유사물건의 실거래가격자료를 수집하기에 현실적 어려움이 존재하기 때문이다. 이에 국토해양부라는 공신력 있는 기관에서 실거래매매가격을 공시하고 있는 아파트로 연구대상을 한정하였다.

각 거래건(민간경매 아파트 낙찰물건)의 ‘거래가격/공시가격’과 해당 아파트 매매사례(유사물건)의 ‘실거래가격/공시가격’ 즉 SPAR(Sale Price Appraisal Rate)의 비교를 통해 민간경매매각가격이 일반거래가격보다 할인 또는 할증되는지 아니면 비슷한 수준으로 거래되는지 알아보고자 한다.

연구방법은 민간경매매각가격과 일반경매매각가격(유사물건)의 SPAR를 비교하는 방법을 사용하였고, 연구의 범위는 지지옥션 민간경매 거래 부동산물건 중에서 아파트⁴⁾를 주 연구대상으로 삼았다. 연구의 시간적 범위는 2008.01.01.에서 2011.04.26까지이다.

본 논문은 모두 4개의 장으로 구성되어 있다. 제 2 장에서는 경매에 관한 이론, 부동산 경매에 관한 이론, 외국의 부동산경매제도, 선행연구고찰에 대한 내용을 담았으며 제 3 장은 부동산 민간경매의 실시방법과 그 물건의 종류에 대한 내용과 민간경매 아파트 낙찰물건을 그 특성에 따라 구분해 할인·할증 여부를 분석하고 그 정도가 어느 정도인지 분석한 내용으로 구성되어 있다. 마지막으로 4장에서는 3장의 내용을 토대로 결론을 정리하고 본 논문의 한계와 향후 연구방향에 대해 언급하였다.

3) 지지옥션 민간경매 홈페이지상에 공개되어 있는 경매 물건 중에서 아파트를 연구대상으로 삼았다.

4) 지지옥션 민간경매에서 2011년 4월 26일 까지 아파트 33건, 주상복합아파트 5건이 민간경매물건으로 등록되었다.

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 검토

제 1 절 경매의 개념과 종류

1. 경매의 개념과 종류

경매에는 몇 가지 형태가 있는데, 상품의 판매자가 가장 높은 가격에 구매할 사람을 효율적으로 찾는 것이 목적이다. 연줄이나 우연에 의지해서 구매자를 찾기보다는 경매를 열어 잠재적인 구매자를 한자리에 모아놓고 경쟁시켜 높은 가격을 이끌어냄으로써 판매자에게 유리한 결과를 얻는다.⁵⁾⁶⁾

경매는 다른 구매자의 행동을 알 수 있는지 없는지에 따라 공개형 경매와 비공개형 경매로 구분된다.⁷⁾

전자는 공개로 진행되고 구매자끼리 다른 구매자의 행동을 알 수 있는 반복동시 게임이며, 주로 영국식과 네덜란드식 두 가지로 구분된다. 후자는 각 구매자가 입찰 가격을 기입하고 일제히 판매자에게 제출하여 판매자가 그중에서 구매자를 선정하는 동시게임이라고 할 수 있다. 이것은 최고가경매(first price auction)와 차고가경매(second price auction)로 구분된다.

1) 공개형 경매⁸⁾

공개적으로 진행되며 구매자들이 서로의 행동을 볼 수 있다. 이 경매는 동시진행형 게임으로 분석할 수 있다. 공개형 경매에는 다음과 같은 두 가지가 있다.

5) 가지이 아쓰시(2008), 『Hello! 게임이론, 새로운 제안』, pp. 289~290

6) 예로서 1980년 하계 올림픽이 모스크바에서 개최됐다. 모스크바 올림픽의 미국 텔레비전 방영권은 8,700만 달러로, 미국 3대 네트워크인 ABC가 획득했다. 1976년 몬트리올 대회와 1980년 레이크플래시드 동계 올림픽의 1,550만 달러에 비하면 물가 상승이나 텔레비전 보급률을 고려하더라도 갑작스러운 폭등이라고 할 수 있다. 이렇게 가격이 폭등한 이유는 모스크바 올림픽의 방영권이 경매로 매각되었기 때문이다. 몬트리올 대회도 ABC가 방영권을 획득했는데, 그때는 다른 네트워크가 협상에 나서보지도 못한 채 ABC가 경쟁 없이 권리를 획득했다.

7) 이하의 내용은 그로비스 매니지먼트 인스티튜트(2005), 『게임이론』, 21세기 북스, p214의 내용을 참조한 것이다.

8) 이하의 내용은 전게서, pp. 218~219의 내용을 참조한 것이다.

(1) 영국식 경매 (English auction)

낮은 가격으로 시작하여 가장 높은 가격을 부르는 사람에게 낙찰되는 방식으로 미술품 경매에 가장 많이 사용된다.

(2) 네덜란드식 경매 (Dutch auction)

높은 가격에서 시작하여 서서히 가격을 내리고 처음에 '구매함'이라고 외친 사람이 낙찰받는 방식이며 바나나 투매가 여기에 해당된다. 네덜란드에서 튜립의 뿌리 경매에 처음 사용되었기 때문에 이 이름이 붙여졌다.

2) 비공개형 경매

비공개로 진행되는 경매로, 각 구매자가 입찰가격을 기입하여 판매자에게 제출하면 판매자가 그 중에서 구매자를 선정하는 것이다. 이 경매는 단기간동시게임이라고 할 수 있다. 공공사업의 입찰이나 납품업자로부터 가격 견적을 받는 방식 등이 여기에 해당된다.

비공개형 경매에는 두 가지 형태가 있다.

(1) 최고가경매

가장 높은 가격을 제시한 구매자가 낙찰 받는 형태. 일반적으로 공공사업 입찰이나 납품업자 선정 등이 여기에 해당된다. 공공사업 입찰에서는 가장 낮은 가격을 적어낸 업자가 낙찰되지만 같은 방식으로 분석할 수 있다.

(2) 차고가경매

가장 높은 가격을 적어낸 구매자가 두 번째로 높은 가격으로 낙찰 받는 형태. 독

특한 방식이기 때문에 게임이론에서는 자주 인용되지만 실제로는 거의 사용하지 않는다.

2. 경매에 영향을 미치는 요인⁹⁾

1) 위험회피도

위험회피(risk averse)란 수학적 기대치가 같다는 전제하에 위험성이 있는 선택보다 위험성이 없는 선택을 더 선호하는 태도를 의미한다. 위험중립(risk neutral)이란 불확실성 혹은 위험성의 유무여부에 상관없이 기대값의 대소만을 중요시하는 태도를 의미한다.

영국식 경매에 있어서 구매자의 위험회피 정도는 구매자의 최적전략이나 경매자의 기대수익에 전혀 영향을 미치지 못한다. 구매자의 최적전략은 자신의 가치가 달할 때까지 손을 들고 있다가 입찰가가 평가가치를 초과하는 순간 포기하는 것이다. 이는 특정 구매자 자신이나 상대 구매자가 위험회피적이든 혹은 위험중립적이든 아무 상관이 없다. 또한 경매자의 기대수익도 영향을 받지 않는다. 판매자의 기대수익은 $v/4$ 이다.

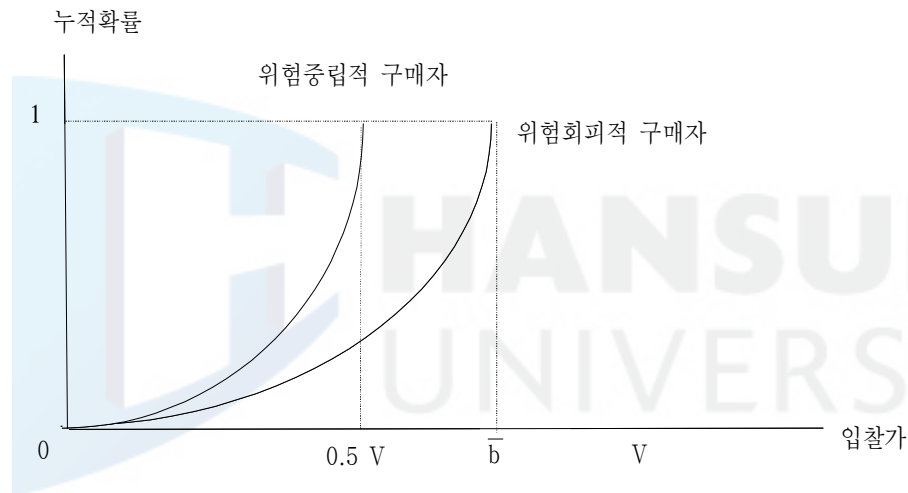
최고가 밀봉경매에서 위험회피적 구매자의 입찰전략과 판매자의 기대수익을 구해보면, 물품의 가치를 0으로 평가하는 저평가 구매자의 전략은 0의 입찰가를 써 내는 것이고 기대효용은 0이다. 물품의 가치를 v 로 평가하는 고평가 구매자는 누적확률분포에 따라 폐구간 $[0, \bar{b}]$ 에서 입찰가를 임의로 추출하여 써 낸다. 구매자가 위험중립적일 경우에는 $\bar{b}=0.5v$ 이다. 구매자가 위험회피적이라면 $\bar{b}>0.5v$ 이며 위험을 회피하고자 하는 성향이 커질수록 $\bar{b}$ 는 v 에 접근한다. 이는 매우 직관적이다. 일반적으로 최고가 입찰에서 개별구매자는 자신의 입찰가가 낙찰될 때 누리는 차액과 낙찰확률의 상대적인 크기에 의하여 입찰가를 결정한다. 입찰가를 자신의 평가가치 이하로 많이 절삭하여 써 내면 낙찰시 누리는 차액은 크지만 낙찰확률이 낮다. 반대로 입찰가를 자신의 평가가치 이하로 조금만 깎아서 써내면 낙찰시 누리는 차액은 작지만 낙찰

9) 이하의 내용은 김영세(2003), 『게임이론-전략과 정보의 경제학-』, 박영사, pp. 329~334.의 내용을 참조한 것이다.

확률은 크다. 그런데 위험회피도가 큰 구매자일수록 낙찰확률을 늘림으로써 위험성을 줄이려는 유인이 크다. 즉, 위험을 회피하고자 하는 성향이 클수록 어떻게 해서든지 물품을 획득하고자 하는 유인이 더 크다. 결국 위험회피적 구매자는 자신의 평가가치 v 이하로 입찰가를 과도하게 절삭하는 모험을 하지 않는다.

[그림 II-1]은 베이즈 내쉬균형 혼합전략을 묘사한다. 구매자가 위험회피적일 때 균형 혼합전략은 위험중립적일 때의 혼합전략에 비해 아래쪽에 놓여 있고 선택가능한 입찰가의 최고 액수는 더 크다. 즉, 위험회피도가 큰 구매자일수록 일정 액수 이상의 입찰가를 써 넣을 확률이 더 높다. 당연히 위험회피적 구매자들을 대상으로 경매하는 경매자의 기대수익이 위험중립적 구매자들을 대상으로 경매하는 경매자의 기대수익보다 크다.

[그림 II-1] 최고가 밀봉경매에서 위험회피도에 따른 균형전략 비교



자료 : 김영세(2003), 게임이론-전략과 정보의 경제학, 박영사, p.331

네덜란드식 경매에서 위험회피적인 구매자의 입찰전략은 최고가 밀봉경매의 입찰전략과 동일하다. 경매자가 매우 높은 값으로부터 점점 내려오면서 값을 부른다고 할 때, 위험회피적인 구매자는 위험중립적인 구매자에 비하여 상대적으로 먼저 손을 들고 경매물품을 획득하고자 할 유인이 크다. 가격이 조금 더 내려오기를 기다림으로써 추가적으로 얻는 소득이 주는 효용은 위험회피도가 클수록 작은 반면, 기다리

는 와중에 다른 구매자가 먼저 손을 들고 경매물품을 가져가 버림으로써 잃는 비용은 위험회피도가 클수록 크기 때문이다.

이상을 요약하면, 구매자가 위험회피적일 경우 판매자의 기대수익을 극대화해 주는 경매방식은 다음과 같다.

구매자가 위험을 회피하고자 하는 성향이 짊으면, 최고가 밀봉경매나 네덜란드식 경매가 영국식 경매보다 판매자에게 더 유리하다.

2) 입찰담합

경매에서 다수의 구매자간 경쟁은 판매자가 제값을 받는데 중요한 역할을 한다. 구매자들끼리 사전에 담합을 하여 입찰가격이 낮아지도록 모의한다면 판매자의 수익은 기대에 못미치게 된다. 구매자들의 담합은 입찰자들이 약속을 깨고 배신할 유인이 있다는 취약점이 있다. 담합이 성공을 거두기 위해서 참가자들은 공범자의 딜레마 문제를 해결할 수 있는 복안을 가지고 있어야 한다. 특정 물품을 경매로 매각하는데 구매희망자들끼리 담합하여 100만 원 이상의 입찰가는 써 내지 않기로 하였고 하자. 이러한 상황에서 평가가치가 100만 원 보다 큰 구매자라면 누구든지 101만 원을 써 내어 낙찰되고자 하는 유인을 갖는다. 경매에 있어서 담합이 유지되기 위해서는 이러한 이탈 유인을 어떻게 해서든 없애야 한다.

동일한 입찰자들이 만나는 상황에서는 반복게임의 논리¹⁰⁾에 의하여 입찰담합의 유지가 동태적 균형으로서 달성 가능하다. 예를 들면 런던의 큰 골동품 거래상들은 경쟁이 심해지지 않도록 하기 위해서 갖가지 보복위협을 사용한다. 거래상 중에 누군가가 사전에 협의되거나 암묵적으로 설정된 입찰가 이상에 물품을 구입하는 경우 그 다음 경매에서 다른 골동품상들이 비슷한 행동을 보임으로써 이에 보복한다. 담합이 잘 유지될 때에는 큰 문제가 없으나 일단 담합이 약화되면 별 볼일 없는 골동품의 가격이 한없이 올라가는 경우도 있었다.

공개구두경매는 밀봉입찰경매에 비해 구매자들간의 담합이 일어나기 쉽다. 공개경매에서 입찰자들은 누가 높은 가격을 부르는지 즉시 관찰할 수 있고, 따라서 다른 참가자들도 즉각적으로 입찰가를 높여 부름으로써 배신자를 보복할 수 있다. 반면

10) 경기자들이 주어진 1회 게임을 여러 번에 걸쳐 경주하는 것, 동일한 상대방과 여러 기간에 걸쳐 되풀이해서 맞부딪치는 전략적 상황을 말한다.

밀봉입찰경매에서는 경매가 끝난 후에야 비로소 누가 담합 약속을 어기고 배신했는지 알 수 있으므로 배신자를 사전에 잡을 수 없다. 그나마 입찰가가 공개되지 않는다면 누군가가 이탈했다라도 이를 영원히 알 수 없다. 즉, 밀봉경매에서는 배신자를 색출해서 보복하기가 어려우므로 보복의 정도가 공개경매에 비해 약하다. 결론적으로 구매희망자간에 담합 가능성이 있을 때 판매자가 수익 극대화를 위하여 선택해야 하는 경매방식은 다음으로 요약된다.

구매자들간에 담합의 가능성이 짙으면, 최고가 밀봉경매가 영국식 공개경매보다 판매자들에게 더 유리하다.

담합에 참가하는 음모자들은 그들에게 배분되는 몫이 커지도록 하기 위하여 효율성 제고 방안을 모색한다. 경매에 있어서 효율성이란 경매물품을 가장 높이 평가하는 구매희망자가 그 물품을 갖는 것이다. 일반적으로 개별 구매희망자는 다른 사람들의 평가가치를 알 수 없다. 즉, 다른 사람의 평가가치에 대한 미비정보가 존재한다. 그렇다고 해서 본인들에게 직접 묻는 것은 소용이 없다. 왜냐하면 그 경매물품을 갖기 위해서 자신의 평가가치를 과장하여 말할 것이기 때문이다. 수산물, 골동품, 고서, 목재, 산업기계류 등의 수많은 상품의 경매에서 자주 쓰이는 담합의 방법은 의외로 단순하다. 즉, 담합 참가자들끼리 경매를 해서 물건을 갖는 것이다. 구매자들끼리 경쟁을 부쳐서 개인의 평가가치를 알아낸다는 경매의 기본적인 아이디어를 담합 조직 내에서 이용하는 것이다.

구체적으로 입찰담합을 어떻게 하는지를 살펴보도록 하겠다. 어떤 사람이 가보로 내려오던 고려청자를 공개경매에 부쳐 매각하려 한다. 이 고려청자의 구매희망자는 인사동에 점포를 갖고 있는 5명의 골동품상이다. 이들 5명은 경매 시작 전에 시내 다방에 모여 음모를 꾸민다. 이들은 고려청자를 500만원에 구입하기로 약속한다. 즉, 공개경매에서 가격이 500만원이 될 때까지만 가격을 부르고 기다리다가 그 가격에 낙찰되면 500만 원을 지불하고 구입한다. 같은 장소에서 이들은 자기들끼리만의 비밀스러운 입찰을 실시한다. 각자가 종이에 가격을 써 넣은 다음 가장 높은 가격을 적어 넣은 상인이 고려청자를 갖는 것이다. 그렇다면 무조건 높은 가격을 써 넣으면 된다. 이러한 유인을 막기 위하여 다음과 같이 사전에 약속된 방식으로 가격을 지불하도록 한다. 예컨대 5명의 비밀 입찰가가 각각 600만원 (상인A), 760만원(상인B), 850만원(상인C), 900만원(상인D), 1000만원(상인E)이었다고 하자. 고려청자는 1000만

원을 써 낸 상인E가 갖는다. 먼저 가장 낮은 입찰가 600만 원과 고려청자 구입비용 500만 원의 차액 100만 원을 다섯 사람이 20만 원씩 나누어 갖는다. 그와 동시에 가장 낮은 가격을 써낸 상인A는 탈락한다. 이제 두 번째 낮은 가격 760만 원과 가장 낮은 가격 600만 원과의 차액 160만 원을 남은 네 사람이 각자 40만원씩 나누어 갖는다. 동시에 760만 원을 적어낸 상인B도 탈락한다. 그 다음 850만 원과 760만 원의 차액인 90만 원을 나머지 세 사람이 각자 30만 원씩 나누어 갖고 상인C가 탈락한다. 마지막으로 900만 원과 850만 원의 차액 50만 원을 나머지 두 사람이 나누어 갖고 상인D도 탈락한다. 이상의 과정에 따르면 결국 각 상인의 보수는 아래와 같다.

상인A : 20만 원

상인B : $20+40=60$ 만 원

상인C : $20+40+30=90$ 만 원

상인D : $20+40+30+25=115$ 만 원

상인E : 500만 원에 고려청자를 구입한다.

또한 상인 A, B, C, D에게 각각 20, 60, 90, 115만 원을 지불한다.

결국 총 785만 원을 지불하고, 215만 원의 보수를 얻게 된다.

결과적으로 가장 높은 가격을 지불할 용의가 있는 상인 E가 고려청자를 갖는다. 만약 이들이 담합하지 않고 경매에 참여한다면 상인 A, B, C, D는 모두 0의 보수를 얻고 상인 E는 100만 원의 보수를 얻는다. 판매자는 약 900만원(정확히는 901만 원)의 수익을 얻는다. 그러나 이상에서 설명한 바와 같이 담합 음모를 꾸밀 경우 상인 A, B, C, D는 모두 양(+)의 보수를 얻으며 상인 E는 215만 원의 보수를 얻는다. 다시 말해서 입찰담합은 판매자에게 돌아가야 할 이익을 입찰자들끼리 나누어 갖는 행위이다.

제 2 절 부동산 경매의 개념과 종류

1. 부동산경매의 개념¹¹⁾

부동산 경매에 있어 광의의 개념은 매도인이 다수인 중에서 구두로 매수신청을 하게 하고 최고가격 신청인에게 매도하는 매매방법을 말한다. 민법상 계약인 바, 다수인이 서로 경쟁하게 하여 그 가운데 가장 유리한 내용을 표시하는 자를 골라 이를 상대방으로 하여금 계약을 체결하는 경쟁체결의 방법에 의한 매매방법을 말한다.

경매는 개별적 매매에 비하여 비교적 높게 그리고 또 공평하게 행해지므로 국가기관에서 행하는 경우에 주로 이용되는데, 개인이 행하는 경우도 있다. 개인 사이에서 행하여지는 경매를 사경매라 하고, 국가기관이 행하는 경매를 공경매 또는 공매라 한다.

2. 부동산 경매의 종류와 특성¹²⁾

1) 우리나라 부동산 경매의 종류와 그 역사

(1) 우리나라 부동산 경매의 종류

① 민간경매(사경매)

민간경매는 공공기관의 개입 없이 개인과 개인 사이에서 행해지는 경매제도이다. 현재 우리나라에서 행해지고 있는 부동산민간경매는 지지옥션에서 실시하고 있는 부동산민간경매가 유일하다. 우리나라에서 현재 행해지고 있는 부동산민간경매는 담보권의 실행을 목적으로 하는 강제매각이 아니라 개인 간의 거래수단의 하나로 이용되고 있다.

11) 이하의 내용은 이창석 외 공저(2002), 『부동산 경매 컨설팅』, 형설출판사, p.40.의 내용을 참조한 것이다.

12) 이하의 내용은 김동희 외(2009), 『공·경매와 부동산투자분석』, 부연사, p.120.의 내용을 참조한 것이다.

② 법원경매

국가기관인 법원이 주체가 되어 행하는 것으로 채권자의 강제집행신청에 의해 법원이 부동산을 강제적으로 매각하는 제도이다. 이는 임의경매와 강제경매 두 가지로 나누어 볼 수 있는데 첫째 임의경매는 담보권의 실행으로 행하는 제도로 부동산을 목적으로 하는 담보권실행을 위한 경매이다.(민사집행법 264조) 두 번째로 강제경매는 채무명의에 의하여 행하는 제도이다.

③ 공매

공공기관에서 공개입찰방식으로 부동산을 매각하는 제도이다. 한국자산관리공사, 국가, 지방자치단체, 기타 공공단체, 금융기관 등이 부동산을 일반경쟁방법 등에 의해 공개적으로 매각하는 방법이다. 요즈음에는 정부기관이나 공공기관 등은 자산관리공사에 매각을 위임하여 매각하는 절차로 전환되고 있는 실정이다.

공매는 수탁재산, 세금압류공매, 국유재산, 매입재산, 은행·금고 등의 자체압류부동산의 공개입찰의 다섯 가지 유형으로 나누어 볼 수 있는데 수탁재산공매는 금융기관 또는 기업체 비업무용 부동산을 매각하는 것, 세금압류공매는 국세(지방세)의 체납 압류 부동산을 매각하는 것, 국유재산공매는 국유재산의 매각 및 대부(임대), 매입재산(유입재산), 마지막으로 은행·금고 등이 자체압류부동산을 공개입찰방식으로 매각하는 유형이 있는데 이는 각 은행·금고 등이 신문에 공고하여 공동입찰 매각하는 방식이다. 이들은 수의계약으로도 매각한다.

(2) 우리나라 부동산경매 관련법의 역사¹³⁾

민사 소송법상 강제집행절차에 관한 규정은 1960년에 민사소송법이 제정된 후 1990년 경매법을 흡수하기 위하여 동 법을 개정할 것을 제외하고는 약 40년간 개정이 이루어지지 아니하고 있었다.

2002.01.26 법률 제 6627호에 의하여 민사소송법 중 집행절차에 관한 규정을 따로 떼어 별도로 민사집행법을 제정하여 2002.7.1에 시행하기에 이르렀다.

13) 이하의 내용은 정용우(2010), 『부동산 경매·공매에 대한 이해』, 부연사, pp. 18~19.의 내용을 참조한 것이다.

2) 강제경매와 임의경매¹⁴⁾

1990년도 민사소송법이 개정되기 전의 동법은 일반채권자에 의한 강제경매에 관해서만 규정하고, 담보권의 실행을 위한 경매에 관해서는 따로 경매법이라는 법률이 규율하고 있었다.

그리고 일반적으로 전자를 강제경매, 후자를 임의경매라고 하였다. 민사집행법이 정하는 이들 두 경매 사이의 근본적 차이는, 통상의 강제경매의 신청에는 채무명이가 필요하지만, 담보권 실행을 위한 경매는 그 신청에 채무명의를 필요로 하지 않는다는 점에 차이가 있다.

이러한 경매가 일반매매와 특히 구별되는 점은 물건변동에 있어 법률행위에 의하지 않는 데 있다. 즉 매매와 같이 법률행위에 의한 부동산 물건변동은 물건행위와 등기가 존재해야 성립한다. 그러나 경매는 등기가 요구되지 않고도 물건변동이 이루어진다. 따라서 통상의 강제경매나 담보권 실행을 위한 경매에 있어 경낙인이 경낙 부동산 소유권을 취득하는 시기는 경낙대금을 완납한 때에 있다.

그리고 경매로 인한 부동산물권의 취득은 승계취득으로 보지 않고 원시취득으로 본다.

3) 좁은 의미의 경매와 입찰

경매는 일반적으로 재산을 매수할 청약자에게 고가순으로 매수신청을 하게하고, 매각예정가격 이상의 청약자 중 최고가격 청약자를 경락자로 하여 매각결정을 행하고, 그 자를 매수인으로 정하는 방법으로 행해지는 것이다. 즉 구술로 매수의 신청을 하도록 하여 매수희망자는 상호경쟁자의 신청가액을 알고 순차로 신청가액을 올려 갱신하는 방법으로 이루어진다.

그리고 좁은 의미에 있어 입찰은 그 재산을 매수할 청약자에게 각자 입찰가액과 필요한 사항을 기재한 입찰서로 매수의 신청을 하게 하여 매각예정가격 이상의 입찰자를 낙찰자로 하여 매각결정을 행하고 그 자를 매수인으로 정하는 방법으로 행해지는 것을 말한다. 즉 문서로서 매수신청을 하도록 하여 매수희망자 상호간에 상

14) 이하의 내용은 이창석 외(2002), 『부동산 경매 컨설팅』, 형설출판사, pp. 41~45.의 내용을 참조한 것이다.

대의 신청가액을 알 수 없는 상황에서 경쟁에 붙이는 방법으로 이루어진다.

경매의 매각방법을 입찰과 좁은 의미의 경매 중에서 어느 것을 원칙으로 할 것인가가 문제가 된다.

민사집행법상의 강제집행은 경매를 원칙으로 하고 있다. 또한 집행법원이 필요하다고 인정할 때는 경매 이외의 방법으로 환가하거나 경매의 방법으로 환가하더라도 일반절차와 다른 절차로 환가하도록 하고 있다.

경매에 의한 매각과 입찰에 의한 매각 간에는 입장일단이 있기 때문에 어느 쪽이 단정적으로 좋다고 말할 수는 없다. 우리 민사집행법의 체제로서는 경매에 의한 매각이 원칙이고, 입찰에 의한 매각이 보충적인 것으로 규정되어 있다. 그러나 경매법원의 직권으로도 입찰매각을 명할 수 있게 되어 있으므로 경매법원의 입장에서는 양자 중 한 가지를 택일할 수 있다.

일반적인 논의로서, 입찰에 의할 때에는 담합을 할 염려가 많고, 경매는 담합의 염려는 없으나 경매 장소에 경매 브로커가 많아 보통사람은 그들에게 눌리어 제대로 경쟁을 하지 못하는 폐단이 있다고 지적되어 자산관리공사에서는 공매입찰방식을 도입했다.

이로 인해 브로커의 담합을 차단할 수 있고 일반국민들이 보다 손쉽고 안전하게 법원경매절차에 참여할 수 있게 함으로써 공정한 경매를 실시할 수 있는 경매방법인 입찰매각방식으로 경매방법을 변경하여 실시하고 있다.

제 3 절 우리나라 법원경매와 공매 및 그 절차

1. 우리나라 법원경매와 공매의 기능¹⁵⁾

첫째, 법원경매(공매 등)의 본래 취지는 채무자가 빚을 갚지 못할 때 그 자산을 객관적이고, 공정한 가격으로 환가하여 채권자에게 우선순위에 따라 공정한 만족을 주는 일련의 법집행절차이다.

둘째, 입찰자는 법원이 제시한 부동산을 구입하고자 하는 자들이다. 이는 법원을 매도자, 입찰자를 매수희망인으로 하는 민법상의 정형화된 계약형태의 일종이다. 채권자는 경매로 채권을 회수, 채무자는 변제되는 채무액만큼 채무에서 벗어날 수 있고 개인이 파산하지 아니하고 신용회복할 수 있는 기회가 될 수 있다.

셋째, 채권자는 경매로 돈을 받고 그 돈으로 새로운 가치를 창출하기 위해 재투자하여 사회에 공헌하게 될 것이고, 채무자는 부동산을 포기함으로써 부동산에 설정된 각종제한물권 등이 없어지게 되어 새출발의 계기를 갖게 된다. 이는 경매로 하지 않으면 도저히 해결할 수 없을 것이다.

넷째, 위에서 말했듯이 돈의 흐름이 막혀있던 것을 뚫어주는 역할을 하는 혈액순환제라고 할 수 있다.

2. 경매·공매의 장점과 단점¹⁶⁾

1) 장점

경매·공매의 장점으로는 토지거래허가가 면제된다는 점과 등기부등본상의 권리관계가 말끔해 진다는 점, 그리고 마지막으로 부동산경기에 상대적으로 중립적이라는 점을 들 수 있다. 경매·공매의 장점에 대해서 아래에서 자세히 살펴보겠다.

15) 이하의 내용은 김동희 저(2009), 『공·경매와 부동산투자분석』, 부연사, pp. 116~117.의 내용을 참조한 것이다.

16) 상계서, pp. 118~119.의 내용을 참조한 것이다.

① 토지거래허가의 면제.

경매·공매시에는 논·답·임야지역의 전매기간이 없다(투기지역에서만 토지거래허가가 있고 토지거래허가 대상이 아닌 지역은 전매제한이 없다). 이는 주택거래신고제의 경우도 마찬가지이다. 다만, 농지의 경우는 일반취득에서와 같이 농지취득자격증명을 발급받아 제출하여야만 취득이 가능하다.

② 등기부등본의 권리관계의 완전한 정리.

경매·공매시에는 모든 권리관계가 깨끗하게 정리되기 때문에 등기부등본의 권리관계가 깔끔해진다.

③ 부동산 경기에 대한 중립성.

부동산 경기가 하락해도 그만큼 낮은 가격으로 부동산을 취득하게 되어 경기에 영향을 받지 않아 부동산경기에 상대적으로 중립적이라고 할 수 있다.

2) 단점

경매·공매의 단점으로는 경매시장의 폐쇄성, 권리분석의 함정, 매수인 지위의 불안, 명도문제를 들 수 있다. 아래에서 경매·공매의 단점에 대해서 자세히 살펴보겠다.

① 경매시장의 폐쇄성

일부만이 경매에 참여하여 이익을 얻는 경매시장은 경매지식을 갖춘 사람에게만 더 많은 기회가 주어지는 시장이 될 수 있다.

② 권리분석의 함정

등기부등본만으로 확인이 어려운 권리관계(담보가등기, 소유권이전청구권가등기)와 부동산 등기부에 나타나지 않는 유치권, 법정지상권, 대항력 있는 임차인[임차권양도(전대차계약)에 의한 임차인]은 권리분석이 어려워 이에 따른 손실을 볼 수 있다.

③ 매수인의 지위 불안

낙찰을 받았다 해도 이해관계인이 항고하면 장기간 지체되고 대금 납부 전에 채무자가 채무를 변제시 경매가 취소된다. 대위변제로 인하여 주택임차권이 후순위에 서 선순위 대항력을 인정받을 수 있고 이 때는 매수인이 지위를 포기해야 되는 경우도 발생한다.

④ 명도문제

명도대상 점유자들이 자진하여 명도 하여 주지 않아 법을 빌려 강제집행으로 부동산을 인도받을 수 있다. 이때 시간과 비용이 많이 소요되는 등 명도문제가 발생할 수 있다.

3. 우리나라 경매·공매의 대상물건¹⁷⁾

경매 등의 대상은 부동산이 되는데 부동산이란 토지 및 그 정착물 그리고 부동산과 동일시하는 권리를 말한다.

민법 제99조 제1항은 토지 및 그 정착물(또는 부착물)을 부동산이라 한다. 제 2항은 부동산 이외의 물건을 동산으로 정의하고 있다.

여기에는 협의의 부동산으로는 토지에 정착된 건물이나 수목 등의 재산이 포함된다. 그러나 넓은 의미에서는 입목, 광업권, 어업권, 광산, 선박, 중기, 자동차, 항공기, 광업재단의 준부동산까지 포함된다.

1)토지

(1) 토지와 하나의 부동산으로 취급되는 공작물

토지에 정착된 공작물 중 독립된 부동산으로 취급할 수 없는 것(부합물, 종물 등)은 토지와 일체로 되어 하나의 부동산으로 취급되어 경매대상에 포함된다.

17) 김동희, 전게서, pp. 67~74의 내용을 참조한 것이다.

(2) 미등기수목은 토지의 일부로 간주

토지 위에 생립하고 있는 채무자소유의 미등기수목은 토지의 구성부분으로서 토지의 일부로 간주되어 토지와 함께 경매되는 것이므로 그 수목의 가액을 포함하여 매각대상 토지를 평가하여야 한다.

그러나 미등기수목일지라도 권원에 의해 식재된 경우에는 그러하지 아니한다. 즉 토지임차권에 의하여 식재된 수목, 명인방법을 갖춘 수목은 토지로부터 독립하여 부동산으로 취급되므로 강제경매대상이 되지 못한다.

과수원에 대한 경매시 특별한 사정이 없는 한 매각대상목적물에 포함되므로 과수원에 대한 평가에 있어서 지상과목에 대한 수종, 수령, 그루수, 시설물 등을 상대로 개별적으로 평가하여 그 지가에 대한 산출기초를 명확히 하여야 한다

미분리의 천연과실(과수의 열매, 엽연초, 상엽, 입도 등)은 토지의 구성부분으로 통상 압류의 효력이 미치나 매각허가결정시까지 성숙기 1개월 내에 수확할 수 있는 것은 토지의 경매에서 제외되므로 평가는 할 필요가 있고 따로 과실 수취권자를 채무자로 하여 유체동산에 대한 집행방법으로 집행하여야 한다.

(3) 공유지분에 대한 강제경매

토지의 공유지분도 독립하여 강제경매의 대상이 된다. 즉 공유자 중 1인의 공유지분에 대하여 강제경매를 진행할 수 있다.

공유부동산의 지분에 대한 강제경매신청의 경우 채무자인 공유자 이외에 공유자 전원의 성명, 주소, 채무자가 가지는 지분의 비율을 기재해야 한다. 그 이유는 다른 공유자에게 경매개시결정이 있다는 것을 통지하여야 하고, 또 최저매각가격은 채무자의 지분에 관하여 정하여지기 때문이다.

상속재산에 관하여 상속인이 여럿이 있는 경우 민법은 이들 상속인들의 공유로 한다고 규정되어 있어 상속재산의 각 지분은 공유지분의 집행대상이 된다. 그러나 다음의 경우는 경매대상이 되지 못한다.

첫째, 민법상 조합재산은 공유가 아니고 합유이기 때문에 조합원지분을 다른 조합원의 동의가 없는 한 양도할 수 없으므로 조합재산인 개개의 부동산에 관하여 가지

는 조합원지분은 경매대상이 되지 못한다.

둘째, 권리능력이 없는 사단의 재산은 사원전체의 총유이므로 그러한 사단의 재산인 부동산에 대하여는 지분권이라는 관념을 생각할 수가 없어서 경매를 할 수 없다.

셋째, 공동광업권자의 지분은 다른 공동광업권자의 동의가 없으면 처분할 수 없으므로 그 지분은 집행대상이 될 수 없다.

넷째, 집합건물법 제20조에서 집합건물에서 대지권의 취지가 등기되지 아니한 대지사용권으로서의 토지공유지분은 전유부분과 분리하여 처분할 수 있도록 하는 규약이 있지 아니하는 한 건물과 독립하여 강제경매대상이 되지 않는다.

2) 건물

건물은 토지로부터 독립된 부동산으로 취급되므로 경매의 대상이 된다. 건물의 공유지분, 구분소유권도 독립하여 강제경매대상이 된다.

건축 중인 건물은 최소한 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어져야 독립된 부동산으로 건물이 되므로 이러한 정도에 이르기 전의 단계에서는 부동산집행의 목적이 될 수 없다.

미등기의 건물이라도 건축물이 완공되었고 그 건물 소유자가 채무자였다면 채무자의 소유임을 증명할 수 있는 서류, 그 건물의 지면, 구조면적을 증명할 서류 및 그 건물에 관한 건축허가 또는 건축신고증 증명할 서류를 제출하여 부동산경매를 신청할 수 있다.

기존건물의 부합물이거나 종물인 경우에는 기존건물과 함께 경매대상이 되지만 독립된 건축물인 경우에는 경매대상 건축물의 부합물·종물이 되지 아니하고 경매대상이 되지 않는다.

3) 미등기 부동산(토지, 건물이 미등기인 경우)

미등기부동산이라도 채무자의 소유이면 강제경매를 신청할 수 있다. 미등기부동산에 관하여 경매개시결정을 하면 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 하고 경매개시결정등기를 한다. 미등기부동산에 대한 경매신청을 할 경우 채무자의 명의로 등기

할 수 있는 증명서류(채무자의 소유임을 증명하는 서면과 부동산의 표시를 증명하는 서면)를 첨부하여야 한다. 이 경우는 대장등본에 의하여 자기명의로 소유권보존 등기를 신청할 수 있는 자에 해당하는 경우이다.

4) 기타재산권

① 공장재단, 광업재단

공장저당법에 대한 공장재단, 공장재단저당법에 의한 광업재단은 한 개의 부동산으로 취급되어 강제경매의 대상이 된다.

공장재단, 광업재단을 구성하는 기계, 기구 등 동산이라 하더라도 유체동산에 대한 집행이 될 수 있고 그 저당권의 목적물인 토지, 건물, 광업권 등과 함께 부동산에 대한 강제집행의 방법에 의한 경매를 할 수 있다.

② 광업권, 어업권

광업권, 어업권은 법률상 부동산으로 취급되어 경매대상이 된다. 그러나 공동광업권자의 지분은 다른 지분권리의 동의 없이는 처분할 수 없으므로 그 지분은 강제경매대상이 될 수 없다.

③ 지상권

토지의 사용수익을 목적으로 하는 권리, 지상권은 부동산의 공유지분과 마찬가지로 부동산자체는 아니지만 부동산을 목적으로 하는 권리로서 등기의 대상이 되므로 부동산집행절차에 의하도록 하고 있다.

④ 지역권

요역지소유권에 부종하여 이전되기 때문에, 요역지와 분리하여 처분할 수 없으므로 독립하여 부동산집행의 대상이 되지 않는다.

⑤ 전세권에 설정된 저당권

전세권에 설정된 저당권의 경매는 부동산경매절차에 따라 실행된다.

⑥ 소유권보존 등기된 입목

토지에 부착된 수목의 소유자가 소유권보존등기를 받은 것으로 수목의 집단은 소재지를 관할하는 시장, 군수에게 신청해 입목등록원부에 등록된 것에 한한다.

4. 우리나라 법원경매와 공매의 진행절차

1) 법원경매 진행절차¹⁸⁾

(1) 법원의 경매신청서 접수 및 경매준비

먼저 채권자의 경매신청서를 접수한 법원은 그 경매신청서의 기재 및 첨부서류를 검토한 결과 그 신청이 적법하면 경매절차에 소요되는 소정의 경매비용을 예납시킨 후 경매개시결정을 하여 매각부동산을 압류하고, 법원사무관 등은 즉시 그 사유를 등기부에 기입하도록 등기관에게 촉탁하고 또한 경매개시결정 정본을 채무자에게 송달한다. 이 때 경매개시결정에 이의가 있는 이해관계인은 매각대금을 납부할 때까지 이의제기를 할 수 있으며 이에 대한 결정에 대하여 이해관계인은 즉시항고할 수 있다.

그 다음 배당요구의 종기를 정하여 공고하고, 현금화의 준비절차로서 집행관에게 부동산 현황에 관한 조사를 명하며, 감정인에게 매각부동산을 평가하게 하고 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정한다.

위 절차가 끝나면 법원은 매각기일 및 매각결정기일을 지정하여 이를 공고한다.

(2) 매수희망자의 입찰참가 준비

경매물건 매수를 희망하는 자는 경매물건 정보를 획득한 후 매수선호 지역, 부동산 종류, 규모 등을 고려하여 입찰할 물건을 개략적으로 선정한다.

개략적으로 선정된 경매물건 중에서 일차적인 권리분석을 하여 입찰참가 예정물

18) 이하의 내용은 정용우(2010), 『부동산 경매·공매에 대한 이해』, 부연사, pp. 25~27.의 내용을 참조한 것이다.

건을 골라낸 후 이들 물건을 중심으로 본격적인 권리분석과 현장조사활동을 전개한다.

(3) 입찰 실시

매각기일에는 집행관이 집행보조기관으로서 매각을 실시하여 최고가매수신고인을 선정한다. 차순위매수신고가 있으면 이를 접수 고지한다.

매수가격의 신고가 없는 경우에는 법원은 최저매각가격을 저감하고 매각기일을 정하여 다시 새 매각을 실시한다.

(4) 매각허가

법원은 매각결정기일에 이해관계인의 의견을 들은 후 매각의 허부를 결정한다. 매각허가 여부의 결정에 대하여 이해관계인은 즉시항고를 할 수 있으며, 즉시항고가 없으면 매각허가결정이 확정된다.

(5) 대금지급 및 배당

매각허가결정이 확정되었을 때에는 법원은 대금지급기한을 정하여 매수인에게 대금의 지급을 명한다. 매수인이 대금을 지정한 기한까지 완납하지 아니할 때에는 차순위매수신고인에 대한 매각허가 여부를 결정하고 차순위매수신고인이 없는 때에는 재매각을 명한다.

매수인이 대금을 완납한 경우에는 등기 여부와 관계없이 법률의 규정에 의하여 소유권을 취득하게 된다.

매수인이 대금을 완납한 경우에 있어서 채권자의 경합이 없거나 그 대금으로써 각 채권자의 채권 및 비용을 변제하기에 충분한 때에는 각 채권자에게 이를 지급하고, 각 채권자의 채권 및 비용을 변제하기에 부족한 경우에는 배당절차를 행한다.

(6) 사후관리

배당이 완료되면 경매절차는 종료하게 되나 경매부동산을 인수한 매수인은 취득세 납부(대금납부 후 30일 이내), 부동산 위의 부담기입의 말소·소유권이전등기 촉탁신청(가능한 한 대금납부 후 60일 이내), 인도명령 신청(대금납부 후 6개월 이내) 등 부수 절차를 완벽하게 취해야 한다.

2) 공매 진행절차¹⁹⁾

(1) 비업무용 부동산

비업무용 부동산은 매각준비작업, 공매공고, 상담, 입찰실시, 계약체결, 사후처리의 절차를 거치게 된다.

① 매각준비작업

한국자산관리공사가 금융기관으로부터 매각 위임받은 부동산에 대하여는 즉시 매각을 위한 준비작업에 착수한다. 최저매각가격, 대금납부기한, 대금납부방법 등 매매조건을 결정하는 것이 그 것이다.

② 공매공고

매각조건이 결정되면 공개공고를 하게 된다. 공매공고는 항상 전자자산처분시스템인 온비드(www.onbid.co.kr)를 통하여 하게 된다.

'금융기관 소유 비업무용부동산 공매공고'에는 공매 회차, 입찰번호, 물건내용(소재지, 용도, 종별, 수량), 입찰조건(입찰자수, 최저매매가격, 대금납부기한, 대금납부방법), 물건별 부대조건, 기타조건, 공지사항, 명도책임, 입찰기간, 입찰방법, 입찰보증금, 계약체결, 유의사항 등을 신고 있다.

한국자산관리공사 매각부동산에 관한 정보획득을 위해서는 한국자산관리공사에서 운영하고 있는 전자자산처분시스템인 온비드를 활용하면 된다. 한국자산관리공사의 모든 공매물건(수의계약 물건도 포함)은 여기에 수록되어 있기 때문이다. 한국자산관리공사 공매물건은 온비드에서 '입찰공고'를 클릭하면 검색가능하고, 수의계약물

19) 정용우, 전게서 pp. 269~283.의 내용을 참조한 것이다.

건은 '물건정보'를 클릭하면 검색 가능하다.

③ 상담 (공부열람 및 현황조사 활동)

공매공고를 하게 되면 한국자산관리공사에서는 전자자산처분시스템(온비드)상에 감정평가서 등 상담자료를 게재하는 등 매각촉진을 위한 준비작업을 한다.

한국자산관리공사가 비업무용 부동산 공매공고를 하게 되면 매수희망자는 공고기간동안 사고자 하는 부동산에 대한 상담자료를 분석한 후 현장답사와 공부열람을 통해 입찰참가 여부의 결정 및 응찰예정가격의 책정 등 입찰 준비를 한다.

④ 입찰을 실시

사고 싶은 부동산에 대하여 현장답사와 공부열람을 통하여 매수희망자가 산정해 낸 당해 부동산의 재산가액은 입찰금액 결정시 중요한 기준이 된다. 그 외에도 할부 매각에서 오는 이점, 사전점유 사용하고자 할 경우 그것이 주는 경제적 이익, 매수자가 명도책임을 질 경우 명도소송 및 집행에 소요될 비용, 일반부동산거래와는 달리 한국자산관리공사 매각금액을 기준으로 취득세·등록세를 매기게 됨으로써 발생하는 부담, 사전점유사용이 오랜 시간 허락되지 않을 경우 부담해야 할 경비원 보수 등 각종 이해득실을 면밀히 검토, 입찰참가 금액을 마음속으로 결정한다.

인터넷입찰에서는 비업무용부동산의 경우 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰에 참여할 수 있으며, 이 경우 인감증명서를 첨부한 위임장을 입찰 전일까지 제출하여야 한다²⁰⁾

인터넷입찰시 공동명의로 입찰하려는 자는 인터넷입찰 마감 1영업일 전까지 대표입찰자가 한국자산관리공사 소정의 공동입찰신청서(인감증명서를 첨부한 위임장 포함)를 작성 제출해야만 한다. 만약 기한 내에 공동입찰신청서를 제출하지 못했을 때에는 대표입찰자 명의로 입찰하였다 하더라도 입찰은 무효처리됨을 유의할 필요가 있다.

입찰은 전자자산처분시스템에 의하여 실시한다(즉 인터넷입찰). 단, 이 전자자산처분시스템에 의한 입찰을 위해서는 사전에 '회원가입'이 이루어져야 하며 또한 실명확인 절차로서 인터넷입찰에 사용할 수 있는 공인인증기관의 공인인증서를 교부받

20) 압류재산의 경우 국세청에서 제정한 압류재산 매각대행업무처리요령에 의거 대리입찰을 금하고 있음

아야 한다.

인터넷입찰자는 입찰금액의 10%이상을 인터넷입찰 마감시한 전까지 지정된 예금 계좌에 입금해야 입찰이 유효한 것으로 처리된다.²¹⁾

2004년 10월부터 인터넷입찰에 의해서만 입찰이 이루어지고 있으며, 만약 낙찰이 될 동일가격 입찰자가 2인 이상인 때에는 즉시 온비드에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정하게 된다.

입찰은 공매공고에서 기재된 입찰기간 내에 이루어져야 한다. 보통 경매는 최고 6차, 2일까지 계속된다. 공매를 몇 차례 실시하여도 팔리지 않는 물건은 최종 공매조건으로 수의계약(유찰계약)이 가능하다.

⑤ 계약체결

공매실시 결과 낙찰자가 결정되면 5일 이내에 매매계약서를 작성하고 이를 행정관청에 신고한다.

공매에서 팔리지 않은 부동산에 대하여 수의계약(유찰계약) 신청을 하여 이것이 받아들여지면 역시 5일 이내에 매매계약서를 작성, 이를 행정관청에 신고함은 위와 같다. 만약 계약체결 대상 부동산이 토지거래허가 대상지역에 소재하고 있을 때(단, 3회 이상 공매하였으나 유찰된 토지는 토지거래허가 대상이 되지 않는다)는 매수자는 한국자산관리공사에 토지이용계획서 등 토지거래허가신청에 필요한 서류를 제출하고 한국자산관리공사가 행정관청에 신청하여 행정관청으로부터 허가 통보를 접수한 이후에 매매계약을 체결한다.

매수하고자 하는 부동산이 농지인 경우에는 일단 계약체결은 가능하나 대금완납 후 농지취득자격증명을 발급 받아야만 소유권이전등기가 가능하므로 농지를 매수할 때에는 이러한 증명 발급 요건 및 매수 가능 여부를 사전에 확인해야 한다.

매수인은 매매계약서에 정해진 납부일자에 매매대금을 납부한다. 실무에서는 한국자산관리공사가 매매대금납부통지서를 매매계약서에서 정해진 납부일 15일 전까지 송부해 준다. 매수인은 수령한 매매대금납부통지서를 갖고 한국자산관리공사에서 납부장소로 지정한 금융기관에 매매대금을 납부하면 된다.

매매대금이 연체가 되었을 경우에는 연체된 기간에 해당하는 연체이자만큼 추가

21) 입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 제출시 지정한 환불계좌로 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제한 후 환불하게 된다.

납부하여야 하므로 이때에는 역시 한국자산관리공사 담당자를 방문, 납부통지서를 재교부받아 납부한다.

⑥ 소유권이전등기, 취득세 납부, 명도의 사후 처리

소유권이전 등기는 매수자가 계약서에 기재된 대금납부일자에 대금을 납부하게 되면 한국자산관리공사는 소유권 이전에 필요한 서류를 매수자 앞으로 발급하여 줄 것을 금융기관에 요청한다. 금융기관이 자기 소유일 때는 직접 발급해 주며, 기업체 소유일 경우에는 기업체로부터 동 서류를 발급받아 매수자에게 송부해 줌으로써 이루어진다.

취득세는 대금납부기간이 2년 미만인가, 2년 이상인가에 따라 다르다. 2년 미만의 경우 (세법상 이는 일시급에 해당)에는 잔대금 납부일부터 30일 이내에 전체 취득가액에 대한 취득세를 납부하면 된다. 2년 이상의 경우 (세법상 이는 연부취득이라 함)에는 계약시에는 계약보증금을 과세표준액으로 한 취득세를 계약체결일부터 30일 이내에 납부하고, 중도금 납부시(잔금포함)에는 납부일자에 납부한 중도금을 과세표준액으로 취득세를 납부일로부터 30일 이내에 납부하면 된다.

명도책임을 매수자가 지고 있는 경우, 전소유자나 임차인 등 당해 부동산의 점유자가 자진하여 명도하지 않을 때에는 부득이 매수자가 명도소송을 제기하여 집행관으로 하여금 명도집행을 하게 된다.

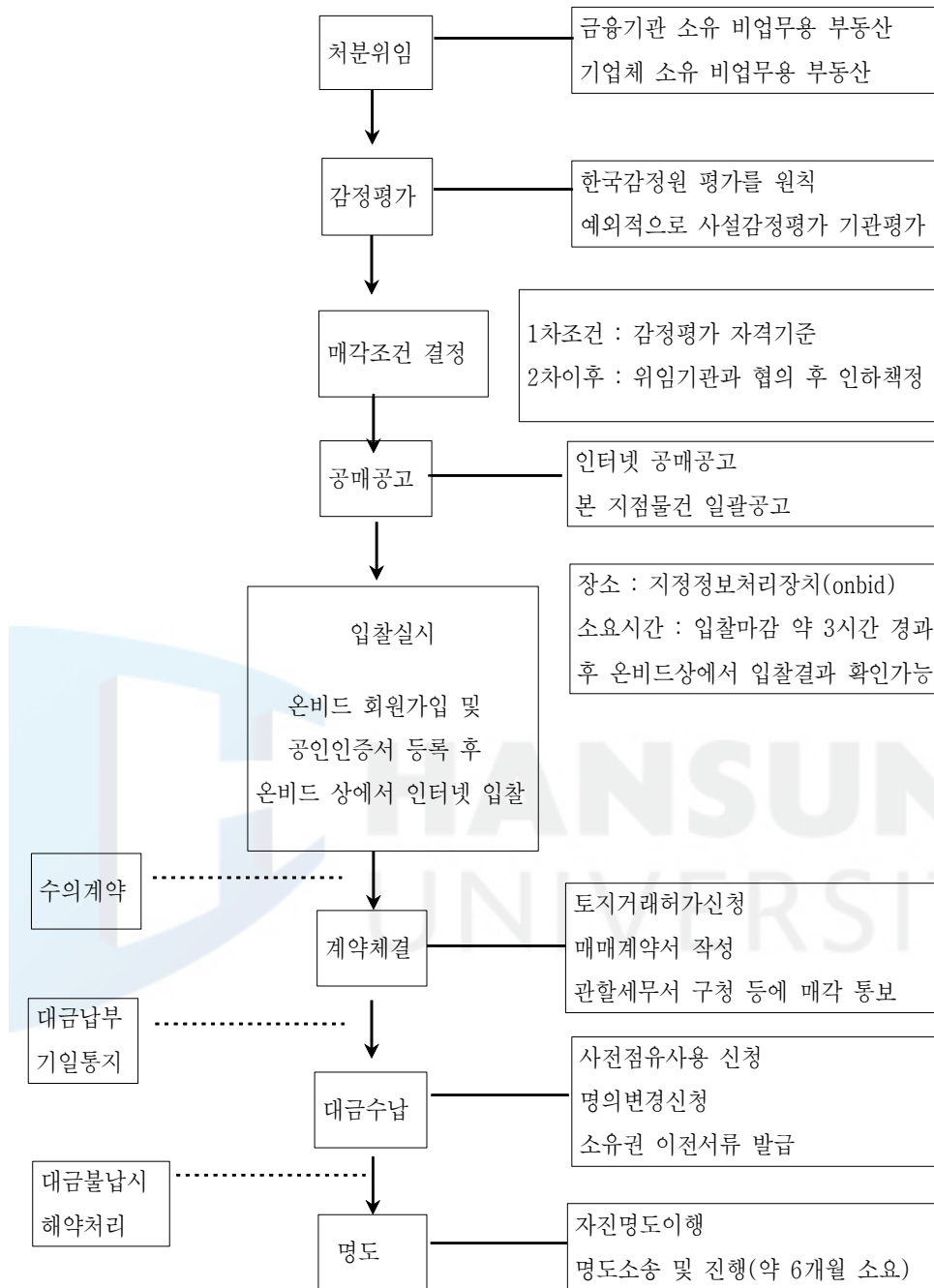
명도소송은 통상 소송착수 후 6개월 정도가 소요된다. 그러나 피고인의 항변, 송달불능, 재판부의 사정에 따라서는 그 이상 걸릴 수도 있다. 명도소송비용은 건물의 종류와 크기, 점유자의 세대수 등에 따라 차이가 있다.

[표 II-1] 온비드 입찰절차

절차	내용
온비드 회원가입	·온비드 내 <회원가입>코너를 통해 회원가입을 한다. ·유의사항을 반드시 확인하고 가입한다. 이용기관 회원도 인터넷 입찰 참여가 가능하며 이 경우에는 개인명의로 아니라 기관명으로 입찰하여야 한다.
공인인증서 등록	·공인인증서가 없는 경우 : 공인인증기관 또는 대행기관을 통하여 발급받는다 ·공인인증서가 있는 경우 : 기발급 받은 또는 보유한 공인인증서는 <나의 온비드>에서 등록한다. 1) 공인인증서는 온라인상 인감과 같으며, 공인인증서가 없으면 인터넷입찰에 참여할 수 없다. 2) 개인은 개인인증서, 개인사업자는 개인사업자인증서, 법인은 법인인증서를 사용한다.
입찰대상 물건확인	·<입찰공고>, <물건정보>코너, <상세검색> 기능을 통해 인터넷 입찰이 가능한 물건을 검색한다. ·공고와 물건정보를 <관심정보>로 등록해 두면 <나의 온비드>코너를 통해 해당 건에 대한 입찰진행 정보를 쉽게 파악할 수 있다. ·통상 인터넷 입찰은 일정기간 동안 입찰할 수 있는 기간입찰로 진행된다.
인터넷입찰서 작성	·인터넷 입찰이 시작된 물건의 물건정보화면 하단의 입찰정보 목록에서 "입찰참가"버튼을 누르면 "인터넷 입찰서 작성"화면으로 이동한다. ·입찰에 참여할 물건의 정보 및 입찰정보를 확인한다. ·작성하는 전자입찰서에는 원하는 입찰금액과 유찰시 보증금을 환급받을 계좌번호를 입력한다.
입찰참가준수 규칙 확인	·작성된 입찰내용을 확인하고 "인터넷입찰참가자 준수규칙"을 확인 후 동의를 선택한다.
입찰서 제출 완료	·"입찰서 제출"버튼을 누르면 입찰서 제출이 완료된다. ·"입찰서 제출"이라는 안내화면이 나온다. ·입찰참가 납부계좌확인 및 관련정보를 확인한 후 "확인"버튼을 눌러 입찰서 제출을 최종 완료한다.
보증금 납부	·해당 입찰건의 인터넷 입찰마감시한까지 보증금을 납부하면 입찰이 완료된다.
낙찰자선정 및 결과확인	·해당 입찰건의 진행기관이 공지된 날에 낙찰자를 선정한다. ·입찰결과는 <나의 온비드> 코너의 <입찰내역>에서 확인 할 수 있다. 회원가입시 입찰진행 상태 알림메일을 신청하거나 <회원정보변경>코너에서 알림기능을 설정하면 이메일로 결과를 받아볼 수 있다.

자료 :정용우(2010), 부동산 경매·공매에 대한 이해, 부연사, p.281

<그림 II-2> 한국자산관리공사 비업무용부동산 매각처분 업무처리 절차도



자료 : 정용우(2010), 부동산 경매·공매에 대한 이해, 부연사, p.284

(2) 한국자산관리공사 압류재산 공매²²⁾

한국자산관리공사 압류재산 공매는 매각준비작업, 공매공고, 권리분석 및 현장조사 활동, 입찰실시, 매각결정, 대금납부 사후처리 절차를 거치게 된다.

① 매각준비작업

한국자산관리공사가 압류관서의 장으로부터 공매대행 의뢰서를 접수하였을 때에는 기재내용을 검토하고 첨부서류 등을 확인하여 첨부서류가 부실하거나 누락되었을 경우, 압류관서의 장에게 조회 또는 보안을 요청하는 등 필요한 조치를 위한 다음 압류재산의 매각예정가격 결정을 위한 감정평가를 한국감정원에 의뢰하는 것이다.

② 공매공고

매각예정가격이 결정되면 공매공고를 하게 된다. 공매공고는 전자자산처분시스템을 통하여 이루어진다.

한국자산관리공사 전자자산처분시스템 온비드사이트를 방문하면 매각공고 전체내용은 그냥 볼 수 있으나, 매각물건별 감정평가서를 보려면 우선 회원에 가입하여야 한다. 회원가입은 무료이다.

'압류재산 공매공고'에는 공매재산의 표시(공매재산의 표시목록), 공매 회차별 매각조건 및 입찰기간, 입찰보증금, 입찰방법 및 낙찰자 결정, 대금납부, 명도책임, 매각재산의 권리이전, 공매의 중지 및 매각결정취소, 기타 주의사항 등을 신고 있다.

③ 권리분석 및 현장조사 활동

한국자산관리공사가 압류재산 공매공고를 하게 되면 매수희망자는 공고기간(1028일)에 사고자 하는 부동산에 대한 권리분석과 현장조사 활동을 통해 입찰참가 여부의 결정 및 응찰예정가격의 책정 등 입찰 준비를 한다.

한국자산관리공사에서는 전자자산처분시스템상에 감정평가서 기재 내용만 게재할 뿐, 법원경매의 경우와 같이 임대차관계조사서가 첨부된 부동산현황조사서라든지 매

22) 정용우, 전게서, pp. 290~301.의 내용을 참조한 것이다.

각물건명세서 등에 기재되는 그러한 내용에 대해서는 기재된 것이 없다. 따라서 권리분석에 필요한 임대차관계에 대한 조사는 본인의 책임 하에 이를 행하여야 한다. (실무에서는 한국자산관리공사 압류재산 공매물건목록-지번이 기재된 매각물건 목록을 갖고 동사무소를 방문 이를 제시하고 관련 공무원에게 임대차관계의 확인을 부탁한다.)

④ 입찰 실시

사고 싶은 부동산에 대하여 현장답사와 공부열람을 통하여 매수희망자가 산정해 낸 당해 부동산의 재산가액은 입찰금액 결정시 중요한 기준이 된다. 그 외에도 납부 기한 내에 일시불로 매각금액을 납부해야 하는 부담감, 매수자가 명도책임을 지게 됨에 따른 명도소송 및 집행에 소요될 비용, 일반 부동산거래와는 달리 한국자산관리공사 매각금액을 기준으로 취득세·등록세를 매기게 됨으로써 발생하는 부담 등 각종 이해득실을 면밀히 검토, 입찰참가 금액을 결정해야 한다.

입찰실시 전은 물론 입찰기간 중에도 채납세액이 납부되면 공매가 취소될 수도 있으며, 이미 행한 입찰이 무효로 될 수도 있다.

인터넷입찰에서는 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰에 참여할 수 없으며, 입찰자가 미성년자일 경우에는 미성년자의 부모 또는 법정대리인이 미성년자가 입찰하는 것에 동의한다는 내용의 동의서를 입찰 전일 까지 제출하여야 한다.

인터넷 입찰시 공동명의로 입찰하려는 자는 인터넷입찰 마감 1영업일 전까지 대표입찰자가 한국자산관리공사 소정의 공동입찰신청서(인감증명서를 첨부한 위임장 포함)를 작성 제출해야만 한다. 만약 기한 내에 공동입찰신청서를 제출하지 못했을 때에는 대표입찰자 명의로 입찰하였다 하더라도 입찰은 무효처리 된다.

2004년 10월 이후부터 모든 입찰은 전자자산처분시스템에 의하여 실시한다.(즉, 인터넷입찰) 단, 이 전자자산처분시스템에 의한 입찰을 위해서는 사전에 '회원가입'이 이루어져야 하며 또한 실명확인 절차로서 인터넷입찰에 사용할 수 있는 공인인증기관의 공인인증서를 교부받아야 한다.

인터넷입찰자는 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰 마감시한 전까지 지정된 예금계좌에 입금해야 유효한 것으로 처리된다.(입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 제출 시 지정한 환불계좌로 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는

입찰보증금에서 이를 공제한 후 환불하게 된다).

인터넷입찰 결과 만약 낙찰이 될 동일가격 입찰자가 2인 이상인 때에는 즉시 온비드에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정하게 된다.

온비드에 의한 입찰 절차는 '비업무용 부동산'의 경우와 같다.

⑤ 매각결정

매각결정이란 압류재산 공매에서 입찰 결과 매각예정가격 이상 최고가격입찰자에게 매각을 승낙하는 것이며, 이는 압류권에 기한 처분권의 행사로서 체납자(통상소유자)의사에 불구하고 강제적으로 압류재산을 매각하는 의사표시를 하는 행정처분이며 이 행정처분으로 체납자와 낙찰자 사이에 매각 부동산에 대하여 매매계약이 성립하는 효과가 발생한다.

매각결정은 일반적으로 낙찰자 결정에 대한 이의 유무를 확인한 후에 이루어진다. 한국자산관리공사 압류재산 매각 절차에서 낙찰자가 결정되고서도 매각결정이 나지 않는 경우는 없다. 어쩌다 간혹 체납자 체납세액 전부를 압류관서에 납부하였음에도 불구하고 한국자산관리공사에 통보되지 않아 공매가 그대로 진행되어 버린 경우, 낙찰자 결정에 대한 이의 유무를 압류관서에 확인하는 과정에서 체납세액 납부사실을 알게 된 경우 등 극히 예외적인 경우에 매각불허가결정을 하는 수가 있다. 이 때 입찰보증금은 낙찰자에게 반환된다.

매각결정을 하였을 때는 매수자에게 매각결정통지서를 교부한다. 실무에서는 통상 입찰마감 다음 날 교부하고 있다. 매각결정 통지서에는 다음 사항이 기재된다.

- 매수자의 주소 또는 거소와 성명
- 체납자의 주소 또는 거소와 성명
- 매각할 재산의 종류, 수량, 품질과 소재지
- 매각금액과 이를 납부한 연월일

⑥ 대금 납부

한국자산관리공사는 매각결정을 하였을 때는 매각대금의 납부기한을 정하여 매각결정통지서를 교부한다. 대금납부기한은 낙찰가격을 기준으로 1,000만 원 미만은 매각결정일로부터 7일, 1,000만 원 이상은 매각결정일로부터 60일로 지정된다. 매수자

는 매각결정통지서에서 정한 납부기한 내에 한국자산관리공사의 예금계좌에 직접 납부해야 한다. 납부기한 내에 납부치 않은 경우, 납부기한 경과일부터 10일 이내로 기간을 다시 정하여 납부할 수 있는 기간을 부여해 주기도 한다. 이 기간 내에 납부할 경우 연체료는 납부하지 않아도 된다.

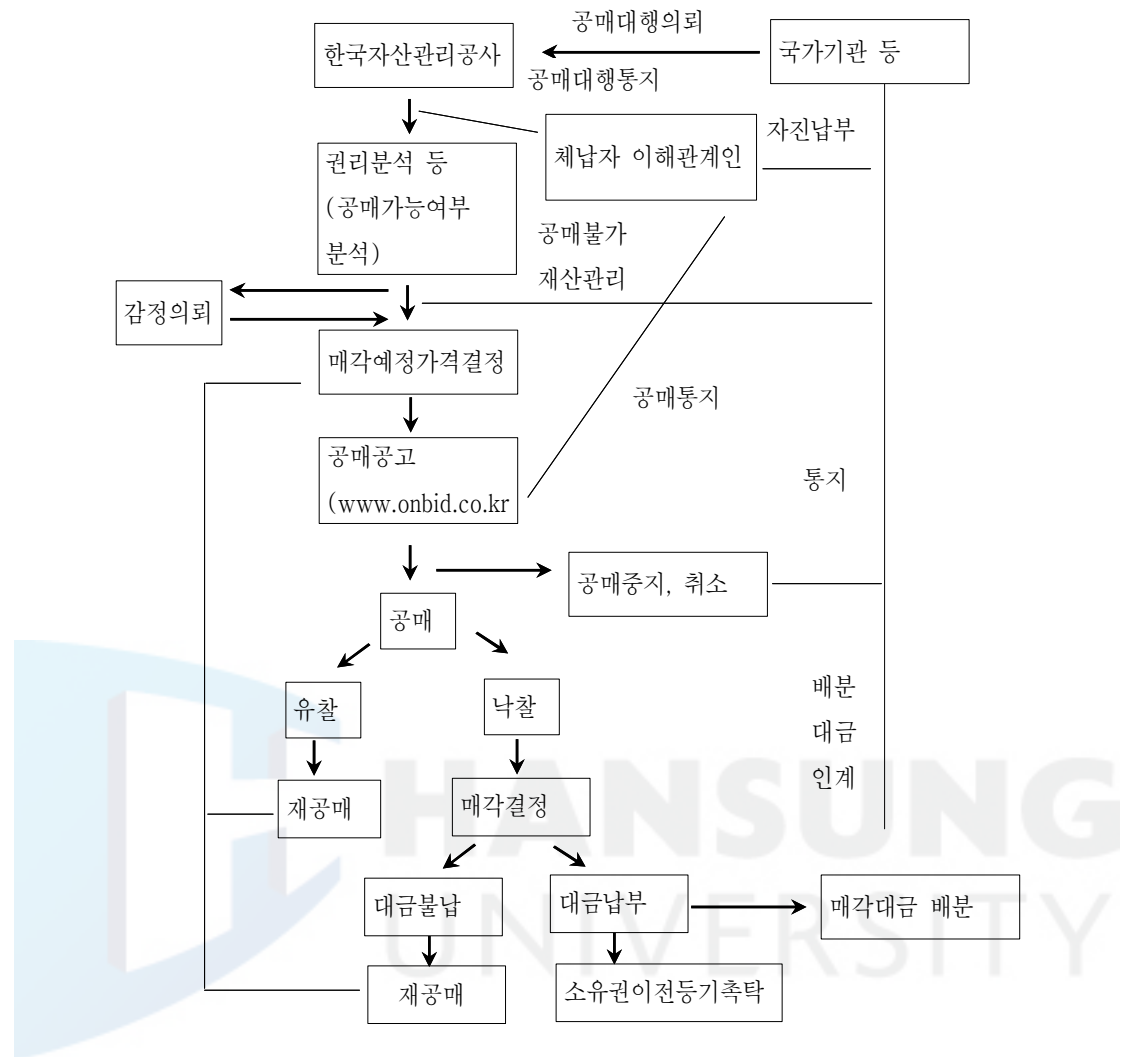
⑦ 사후처리

매수자 매수금액을 완납하였을 때는 당해 부동산에 대한 소유권을 취득하게 된다. 따라서 매수자는 다음과 같은 조치를 취하여야 한다.

- 취득신고 및 취득세를 납부하고
- 한국자산관리공사에 소유권이전 및 말소등기를 청구하고
- 명도를 위한 명도소송을 제기한다.

공매에 의하여 매각된 재산의 소유권 이전에 관한 등기 또는 등록을 요하는 재산에 대하여는 매수인이 대금을 완납하고 등기부등본, 토지대장, 건축물대장, 국민채권매입 영수증 등을 준비하여 한국자산관리공사에 권리이전에 관한 절차이행을 청구하게 되면 한국자산관리공사는 관할등기소와 관계기관에 체납자를 대위하여 등기(등록)촉탁을 해준다. 이 경우 전·답·과수원 등 농지인 경우 농지취득자격증명을 첨부해야 한다. 국민주택 채권매입, 등록세(교육세도 포함)의 납부 등에 관하여는 '법원경매'의 경우와 같다.

[그림 II-3] 압류재산 공매대행 업무 흐름도



자료 : 정용우(2010), 부동산 경매·공매에 대한 이해, 부연사, p.302

5. 우리나라 법원경매와 공매의 차이

1) 법원경매와 비업무용 부동산 공매와의 비교(차이점)

법원경매와 비업무용 부동산 공매는 유찰시 감액 비율, 대금납부방법, 납부기한을 지키지 못하였을 때 경매의 진행방법, 보증금이 몰수될 경우 그 보증금이 귀속되는 곳, 수의계약의 가능여부, 명도의무를 지니는 사람, 농지의 경우 농지취득자격증명이 필요한지 여부, 매수자 명의변경 가능여부, 대금완납 전의 소유권 이전가능여부, 대금완납 전의 사전점유 가능여부, 토지거래허가지역에서의 토지거래허가에서 차이가 있다. 그 자세한 내용은 [표 II-2]와 같다.

[표 II-2] 법원경매와 비업무용 부동산 공매와의 비교

구분	법원경매	비업무용 부동산공매
유찰시 감액비율	유찰시마다 20~30% 감액	2·3차 공매 : 10%, 4차 이후에는 최초가격의 50%에 이르기까지 15% 감액
대금납부	매각허가결정이 확정된 후 납부기한까지 일시불 납부	일시불 또는 분납
납부기한을 지키지 못한 경우	채매각일 3일 전까지 지연이자 등을 가산하여 납부	1개월 연체시 매각결정 취소
몰수되는 보증금(계약금)	채권자 배당재원에 귀속	금융기관 등에 귀속
수의계약	불가	유찰시 다음 공매 실시 전까지 가능
명도	매수인의 책임 하에 인도명령이나 명도소송	인도명령 불가능, 한국자산관리공사(KAMCO)나 위탁금융기관 명도 책임
농지취득자격증명	해당	해당
매수자 명의변경	불가	상황에 따라서 가능
대금완납 전 소유권이전	불가	위탁금융기관의 보증에 따라 가능
대금완납 전 사전점유	불가	가능(단, 일정한 조건 이행)
토지거래허가	면제	3차례 이상 유찰되면 면제

자료: 정용우(2010), 부동산 경매·공매에 대한 이해, 부연사 ,p.264

2) 법원경매와 한국자산관리공사 압류재산 공매의 비교(차이점)

법원경매와 한국자산관리공사의 압류재산의 공매는 농지취득자격증명의 제출기한, 매각예정가격의 체감정도, 대금지급방법, 잔대금 불납시의 입찰보증금 처리, 대금불납시 전 매수인의 자격제한여부, 공유자의 우선매수권 유무, 차순위매수신고 유무, 명도소송관련내용에서 차이가 있다. 그 자세한 내용은 [표Ⅱ-3]과 같다.



[표 II-3] 법원경매와 한국자산관리공사 압류재산 공매의 비교

구분	법원경매	압류재산의 공매
농지취득자격증명의 제출기한(실무)	매각결정기일 전까지 제출(미 제출시에는 매각불허가결정)	소유권이전등기촉탁신청 전까 지 제출
매각예정가격의 채감	집행법 제119조는 최저매각가 격을 상당히 낮춘다고만 하 여, 집행법원의 재판(경매명 령)에 의하여 가격채감을 한 다. 실무상 전차가격의 20~30%씩 채감한다.	① 2회차부터 1회차 매각예 정가격의 10%씩 채감하여 50%까지 진행(법률이 채감율 을 규정한다. 징수법 제74조 제4항) ② 6회차 공매(1회차 매각예 정가격의 50%)에도 매각되지 아니한 경우에는 압류관서와 협의하여 새로운 매각예정가 격 결정
대금지급방법	대금지급기한, 집행법 제142 조, 동규칙 제78조에 의거 실 무상 매각결정을 한 후 30~40 일 후로 지정된다.	좌동, 징수법 제 75조, 동법 시행령 제 76조에 의거 매각 결정일부터 1,000만 원 미만 은 7일 이내, 1,000만 원 이상 은 60일 이내, 지연시에는 10 일의 최고기한이 있다.
잔대금 불납시 입찰보증금의 처리	배당할 금액에 포함됨(다만, 재매각 기일 3일 전까지 납부 하면 유효하다)	국고, 지방자치단체 금고에 귀속된다.
대금불납시 전 매수인의 매수자격의 제한	매수할 수 없음 (민사집행규칙 제69조 제1호)	제한규정이 없음(입찰가능)
공유자의 우선매수권	우선매수청구권 있음 (집행법 제140조)	없음
차순위매수신고	있음(집행법 제114조)	없음
명도	매수인의 책임 하에 인도명령 이나 명도소송	인도명령 불가, 낙찰자 책임 하에 명도소송

자료 : 정용우(2010), 부동산 경매·공매에 대한 이해, 부연사, pp. 286~287

3) 압류재산 공매와 비업무용 부동산 공매와의 비교(차이점)

압류재산 공매와 비업무용 부동산 공매는 매각금액의 결정기준, 명도책임을 지는 자, 대금지급방법, 납부기한을 지키지 못한 경우의 경매진행, 계약체결방법, 대리인응찰가능여부, 수의계약가능여부, 매수자 명의변경 가능여부, 소유권이전시기, 권리분석의 필요성, 대금완납 전 사전점유 가능여부, 대금선납시 이자감면의 가능여부, 계약내용 변경가능 여부, 토지거래허가의 면제여부에서 차이가 있다. 그 자세한 내용은 [표Ⅱ-4]와 같다.



[표 II-4] 압류재산 공매와 비업무용 부동산 공매와의 비교

구분	비업무용 부동산 공매	압류재산 공매
매각금액 결정기준	수탁재산은 감정가격(유입자산은 유입가격)	감정가격
명도책임	매도자(원칙)	매수자
대금지급방법	할부금(10% 계약금, 6월 균등납부)이 원칙이다. 매각금액과 부동산의 종류에 따라 대금지급기간이 다르다.	일시금(신청시 10%, 대금지급일 90%를 납부) 매각금액에 따라 1,000만 원 미만은 7일 이내, 1,000만 원 이상은 60일 이내
납부기한을 지키지 못한 경우	1개월 연체시 해약	10일간의 유예기간 경과하면 해약
계약체결	보통 매각 후 5일 이내	별도 계약체결 없음 매각결정이 계약에 갈음한다.
대리인에 의한 응찰가능성	가능	불가능
유찰(수의)계약	다음 공매공고 전일까지 가능하다	불가능하다.
매수자 명의변경	가능하다..	불가능하다.
소유권이전시기	등기시(민법 제186조)	잔금납부시 등기 없이 이전(민법 제187조)
권리분석의 필요성	말소되지 않는 권리는 없다(소유권이 금융기관 등). 즉 안전하다.	있음(특히 대항력 있는 임대차에 유의하여야 한다)
대금완납 전 사전점유	일정금액 납부시 가능하다.	불가능하다.
대금선납시 이자감면	가능(소유자에 따라 다르다)하다.	불가능하다.
계약내용의 변경	가능하다.	불가능하다.
토지거래허가	3차례 이상 유찰되면 면제	면제

자료 : 정용우(2010), 부동산 경매·공매에 대한 이해, 부연사, p.287

6. 우리나라 법원경매의 가격할인 요인

1) 각종 비용²³⁾

법원경매의 가격할인 요소의 하나로 경매에 들어가는 각종비용을 들 수 있다. 각종비용에는 제세공과금, 명도비용, 수수료 및 기타비용 등이 있다.

첫째, 제세공과금에는 취득시 내야 하는 채권액, 취득세, 등록세, 교육세와 말소등기 비용 등이 있다.

둘째, 명도비용은 임차인이나 채무자 등이 점유자를 명도케 하기 위한 비용을 말하는 것으로 협의시에는 이사비 명목으로 명도소송이나 인도명령시에는 수수료가 추가 비용으로 든다.

마지막으로 수수료 및 기타비용은 컨설팅 의뢰시의 수수료와 그 외에 기타 발생할 수 있는 비용을 말한다.

2) 경매결과 낙찰 받은 매수인이 책임져야 하는 각종 권리²⁴⁾

경매결과 소멸하지 않는 권리와 소멸하는 권리가 있다. 경매를 통하여 부동산을 취득하는 자에게는 기존의 부동산상의 각종 부담에 대한 처리가 중요하다. 부동산상의 각종부담은 경매결과 소멸하는 것과 소멸하지 않는 것이 존재한다. 소멸하지 않는 것은 매수인이 인수하게 된다.

(1) 소멸하는 권리

경매결과 소멸하는 권리에는 저당권, 용익물권, 임차권, 압류·가압류, 소유권이전 등기·가등기, 가처분등기가 있다.

① 저당권

23) 이하의 내용은 유영철(1999), 『부동산 경매 실무 대백과』, 중앙 M&B, p.311의 내용을 참조한 것이다..

24) 이하의 내용은 민태욱(2005), 『부동산사법』, 부연사, pp. 444~446의 내용을 참조한 것이다.

매각부동산 위의 저당권, 가등기담보권 등은 매각으로 모두 소멸된다. 설사 경매 신청자인 압류채권자보다 선순위라고 하여도 모두 소멸한다. 소멸하는 저당권에 대항할 수 없는 물권 역시 매각으로 인하여 소멸한다. 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권과 같은 물권이라 하더라도 소멸하는 저당권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸한다. 매각결과 소멸하는 권리에 대항할 수 없는 것은 모두 소멸하므로, 주택임대차보호법에 의한 대항요건을 갖춘 주택임차권이라 하더라도 선순위의 저당권이 있으면 이 권리에 대항할 수 없으므로 경매로 인하여 모두 소멸하게 된다.

② 용익물권, 임차권

지상권·지역권·전세권·등기된 임차권 중 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 것은 매각으로 소멸된다. 이들 용익물권이 최선순위인 경우에는 매수인에 대항할 수 있으므로 소멸하지 않고 존재하나 다만 전세권의 경우에는 전세권자가 배당을 요구하면 매각으로 소멸한다.

주택이나 상가건물임대차보호법의 적용대상인 상가건물의 임차권은 등기여부를 불문하고 경매가 행해져 매각되는 경우에는 소멸하지만, 매수인에게 대항할 수 있는 임차권은 보증금이 전액 변제되지 않으면 매각에 의하여 소멸하지 아니 한다. 임차권등기명령에 의하여 등기된 임차권의 경우 매수인에 대한 대항여부는 등기된 때가 아니라 실제로 대항력을 갖춘 때를 기준으로 한다.

③ 압류·가압류

경매개시결정등기 전에 행한 가압류는 매각대금으로부터 배당을 받으므로 가압류는 소멸하고, 경매개시결정등기 후의 가압류 역시 매수인에게 대항할 수 없으므로 매각으로 소멸한다. 가압류 이후에 등기되어 가압류에 대항할 수 없는 물권 역시 소멸한다. 압류 역시 가압류와 동일하다.

④ 소유권이전등기·가등기

경매개시결정등기 후에 제3자에게 이전된 소유권이전등기는 매수인에게 대항할 수 없으므로 소멸된다. 소유권이전가등기도 마찬가지이다. 다만 경매개시결정등기 전에 마쳐진 소유권이전등기는 존속하나, 이 경우에도 그 보다 앞선 선순위로서 매

각에 의하여 소멸되는 담보권에 대한 등기 등이 존재하는 경우에는 그 담보권등기 등의 이후에 기입된 것은 소멸한다.

⑤ 가처분등기

처분금지가처분은 압류채권자에게 대항할 수 없거나 매각으로 인하여 소멸하는 권리에 대항할 수 없는 경우에는 소멸한다. 최선순위의 처분금지가처분은 소멸하지 않는다.

(2) 소멸하지 않는 권리 (경매매수인이 인수 후 책임져야 할 권리)

압류채권자에게 대항할 수 있고 아울러 매각으로 인하여 소멸하는 권리에 대항할 수 있는 용익권은 소멸하지 않는다. 매수대금 지급기일 이전에 선순위 저당권 등이 소멸하면 임차권이 대항력은 소멸하지 않는다.



제 4 절 외국의 부동산 경매제도

1. 미국²⁵⁾

1) 개념과 현황

미국의 경매제도는 대략적으로 보면 재판절차에 의한 부동산경매절차인 사법경매(judicial foreclosure)와 재판절차에 의하지 않는 부동산경매절차인 민간경매(nonjudicial foreclosure)의 2종류가 있다.

사법경매는 채무불이행이 발생한 후에 담보권자가 소송을 제기해서 법원이 담보권을 실행하는 취지의 판결을 하면, 이것에 근거해 경매를 실시하는 것이다. 그리고 민간경매는 담보권설정계약에 대해 채무자·소유자가 담보권자 또는 제3자에게 목적부동산의 매각권한(power of sale)을 부여해 주고, 채무불이행이 발생한 후에 매각권한을 가지는 사람이 스스로 또는 제3자에게 위탁해 경매를 실시한다고 하는 것이다.

사법경매에 대해서는 전주와 워싱턴 DC가, 민간경매에 대해서는 35개주와 워싱턴 DC에서 실시하고 있다.

사법경매와 민간경매의 양자를 시행하는 36개주 중에서, 뉴욕주 등에서는 사법경매가 많이 이용되는 경향이 있지만, 민간경매가 많이 이용되는 경향이 있는 주도 많다. 그 큰 이유는 민간경매는 사법경매와는 달리 담보권을 실행하기 위해서 판결을 필요로 하지 않기 때문이고, 사법경매와 비교해 신속하고 저렴하게 비용이 든다는 것에 있다.

사법경매의 절차는 각 주에 따라서 다르지만, 대체로 다음과 같다. (1) 담보권자가 법원에 대해서 소를 제기하고, 법원이 담보권 및 피담보채권의 존재, 채무불이행의 유무 등에 대해 심리를 한 다음, 담보권을 실행하는 취지의 판결을 한다. (2) 신문 등에 의해 매각공고를 실시한다. (3) 보안관 등이 경매의 방법에 따라 목적부동산을 매각한다. (4) 배당을 실시한다.

25) 이하의 내용은 박광동(2008), 「부동산 민간경매제도의 도입에 관한 연구」, pp. 122~124.의 내용을 참조한 것이다.

민간경매의 절차는 각 주에 따라서 다르지만, 대체로 다음과 같다. (1) 저당권설정 계약에 대해 매각권한이 부여된 자(매각권한자)가 채무자 등의 이해관계인에 대해서 저당권을 실행하는 취지 등이 통지를 실시한다. (2) 신문 등에 의해 매각공고를 실시한다. (3) 매각권한자가 스스로 또는 제3자에게 위탁해 경매의 방법에 따라 목적부동산을 매각한다. (4) 배당을 실시한다.

2) 인수주의

사법경매 및 민간경매에서도 인수주의가 채택되어, 매각에 의해 실행한 담보권(이하 실행담보권)에 하위한 후순위담보권은 소멸하지만, 실행담보권에 우선하는 선순위담보권은 소멸하지 않고 매수인이 인수할 수 있다. 이는 소멸주의를 원칙적인 형태로 채용한 우리나라와 다른 점이다.

3) 경매물건의 매수인

미국의 사법경매와 민간경매에서는 담보권자가 목적부동산을 스스로 낙찰하는 자기경락이 많다. 그리고 기본적으로 일부 주의 사법경매를 제외하고는 최저매각가격 제도가 없다. 한편, 우리나라의 경매와 같은 현황조사, 평가, 물건명세의 작성도 행해지지 않는다. 그 때문에 우리나라의 경매와 비교하면, 매수희망자에 대한 목적부동산의 정보제공이 부족하고, 제3자는 이에 따른 위험이 있기 때문에 매수신청을 하려고 하지 않거나, 혹은 저렴한 가격으로 밖에 매수신청을 하려고 하지 않기 때문에 자기경락이 많다. 이러한 자기경락의 경우에 담보권자가 실질적으로 채권회수를 도모할 수 있는 시기는 목적부동산을 전매한 시점이다.

4) 채무자보호제도의 유무

앞에서 본 바와 같이, 미국의 경매제도에서는 기본적으로 일부 주의 사법경매를 제외하고는 최저매각가액제도가 없다. 그리고 우리나라의 경매와 같은 현황조사보고서, 평가서, 물건명세서의 작성도 행해지지 않아서, 저가낙찰에 의해 채무자의 이익

이 해쳐질 우려가 있기 때문에, 다음과 같은 채무자의 이익을 보호하기 위한 제도를 제정하고 있다. 채무자보호제도로는 경매절차로 회수할 수가 없었던 피담보채권의 잔액 즉, 부족금의 청구를 금지하는 '부족금청구금지제도', 낙찰가격이 부동산의 적정가격 즉, 시장가격을 밑도는 경우에 부족금의 금액을 적정가격과의 차액에 제한하는 제도 '부족금청구제한제도', 경매에 의한 매각 후 일정한 기간 내에 일정한 금액을 지불해 목적부동산을 되돌려 받을 수가 있는 권리 즉, 경매 후의 환수권을 인정하는 제도 등이 있다.

2. 독일²⁶⁾

우리나라의 민사소송법과 민사집행법은 대체로 일본을 통하여 독일 법체계를 계수하였다고 할 수 있다. 독일은 '강제경매 및 강제관리에 관한 법률(Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung : ZVG)'에서 부동산의 강제경매 및 강제관리절차를 규율하는 외에 민사소송법에서 강제집행 전반을 규정하고 있다.

1) 강제집행법

독일 강제집행법은 기본적으로 민사소송법이다. 또 부동산의 강제집행에 대한 규정은 민법의 물권법규정과 민사소송법(ZPO), 강제집행법(ZVG)등이 있다. 강제집행은 통상의 민사소송재판권의 일부이며, 이는 행정이 아닌 사법의 영역에 속한다. 부동산에 대한 강제경매와 강제관리에 관하여는 '강제경매와 강제관리에 관한 법률'을 별도로 제정하였다. 이처럼 독일의 부동산집행은 민법에서 소유권과 저당권에 관한 규정을 어떻게 만드느냐에 결정적으로 좌우되는데 민사소송법 제정 당시에는 통일된 독일 민법전이 제정되지 않아서 각 주의 입법으로 넘길 수밖에 없었고 민사소송법에는 강제저당에 관한 규정만을 두었다.

독일에서는 압류 채권자의 청구권이 채권적 청구권이거나 물권적 청구권을 가리지 아니하고 집행력 있는 판결이나 공증인이 작성한 집행증서 등 집행권원이 있어야 강제집행이 가능하다. 따라서 부동산에 대한 강제집행을 하기 위해서는 저당권자

26) 이하의 내용은 허문수 (2009), 「부동산경매제도의 개선방안에 관한 연구」, 강남대학교 박사학위논문, pp. 52~58.의 내용을 참조한 것이다.

등 담보물권의 권리자도 집행권원이 필요하다는 점에서 담보권 실행에 집행권원을 필요로 하지 아니하는 우리나라의 제도와 구별된다고 할 수 있다. 또한 부동산에 대한 강제집행 방법은 우리나라의 제도와 유사한 강제저당의 세 가지가 있다. 이 세 가지 방법 중에서 채권자는 자유롭게 강제집행방법을 선택할 수 있다. 또 채권자들이 다수 있을 경우에 그 채권자들 사이의 배당금을 분배할 때 어떠한 원칙을 기준으로 할 것인가에 대한 입법례는 우선주의, 군단우선주의, 평등주의가 있다. 우리나라에서는 평등주의를 따르고 있지만 독일의 민사소송법은 채권자의 개별재산에 대하여 압류한 채권자가 그 재산으로부터 우선적으로 만족을 얻는다는 우선주의를 택하고 있다.

2) 강제경매 개시결정

강제경매명령 즉, 강제경매결정은 부동산 및 이에 부착된 목적물을 압류함으로써 집행채권자에게 유익하게 작용한다(ZVG 제20조). 부동산의 압류는 압류질권을 발생하게 하지 않는다는 점을 제외하면 동산집행 절차에 상응한다. 부동산압류는 ZVG 제23조 제1항에 따라 집행채권자를 위한 BGB 제135조, 제136조가 정한 상대적 처분금지의 효력을 지닌다.

그러므로 부동산압류는 물적 부담으로서 권리침해를 가져오게 되므로 법적 청구권의 보호영역에 속하기는 한다. 그러나 채권자의 사전적 청구는 부동산강제경매명령(ZVG 제15조 이하) 이전에 보장될 것이 예상되지도 관례화되지도 않았다. 이것은 매각조건(ZVG 제66조)과 매각(ZVG 제 74조)에 관한 심문의 경우와는 상반된 규율이다. 이러한 법규는 채무자의 집행면탈을 방지하기 위해 반드시 필요한 것이어서 기본법 제 103조 제1항에 합치한다고 볼 수 있다. 여기서도 사후적 청구의 원칙이 적용되고 있으며, 경매개시결정은 직권으로 채권자와 채무자에게 송달되어야 한다. 채무자에 대한 개시결정의 송달로써 위 결정은 효력을 발생하고 강제경매가 개시된다. (ZVG 제22조 제1항 제2문)

3) 선순위 권리자의 지위

독일은 담보물권과 용익물권 모두에 대하여 잉여주의를 기본으로 하고 있다. 매각 부동산의 우선적 권리를 보호하고 그 부담의 인수 또는 소멸여부, 즉 매수인이 어떠한 상태에서 소유권을 취득하는가를 모든 관계인에 대하여 확정하기 위한 '최저경매 신고가액'제도를 가지고 있어 신청채권자보다 선순위의 담보물권, 용익물권은 그 가액 산정 시 산입되어 매수인이 인수하고, 동순위나 후순위의 권리는 매각으로 소멸하면서 매각대금으로부터 순위에 따라 담보물권은 변제되며 용익물권의 경우는 가액보상을 받게 된다.

원래 독일은 우리나라와 같이 부동산경매절차에서 부동산을 매수한 매수인은 경매대상 부동산의 기존 권리를 전혀 인수하지 아니하고 소유권을 취득하였으며, 경매물건의 기존 권리자들은 경매절차에서 배당에 참가하였다. 그러나 이러한 제도는 경매신청인보다 선순위 권리를 그대로 유지하고자 하는 권리자들의 권리가 경매에 의하여 일방적으로 소멸되는 결과를 초래하여 선순위 권리가 가지고 있는 기존의 우선순위권리를 침해하는 모순을 낳았다.

그래서 독일의 강제집행법에서는 선순위 권리자들의 보호를 위하여 경매신청인의 권리보다 선순위인 권리들의 가액을 합한 것을 최저경매가격으로 하여, 경매신청인보다 부동산상의 선순위 권리들은 부동산경매절차에 의해서도 그 권리가 그대로 유지되어 매수인에게 인수되는 프로이센의 인수주의를 도입하여 실시하게 되었다.

4) 채무자 구제제도

우리나라 민사집행법에서는 담보권의 실행을 위한 경매를 하려면 부동산과 채권 그 밖의 재산권에 대하여는 채권자가 담보권의 존재를 증명하는 서류를 첨부하여 신청하여야 한다(제264조, 제273조). 그러나 독일 법에서는 저당권, 토지채무, 정기토지채무 등을 실행하기 위한 부동산의 현금화는 강제집행의 방법으로만 하도록 하고, 담보채권자를 만족시키기 위하여 토지의 소유권을 강제집행이 아닌 다른 방법으로 채권자에게 이전하는 것을 금지한다. 따라서 집행권원에 의해서만 강제집행을 할 수 있도록 허용하고 있기 때문에 채권자의 강제집행에 대하여 채무자를 보호하기 위한 제도는 인간의 존엄성을 보존하기 위한 기본적인 한도 내에서 공익적인 사유와 사회적·경제적 또는 그에 준하는 사유에 의한다. 즉, 집행보호의 적법성이 있는 경우

에 한하여 예외적으로 허용되고 있다. 또한 민사소송법은 집행보호신청의 적법성에 관하여, '극히 특별한 사정'과 '선량한 풍속에 반하는 가혹함'이라는 문구를 사용하여 극히 예외적인 경우에 한하여 법원으로 하여금 엄격하게 인정할 것을 요구하고 있다.

5) 매각의 불허가와 항고

독일 법 강제경매 및 강제관리법 제83조에서는 부동산에 대한 강제집행은 최저매수신고가 혹은 경매조건의 확정에 관한 규정들을 위반한 경우와 여러 개의 토지를 경매함에 있어 동법 제63조 제1항, 제2항 제1문 및 제5항의 규정을 위반하여 개별경매 또는 일괄경매가 이루어지지 않은 경우, 제64조 제2항 제1문 및 제3항의 경우 지당권, 토지채무, 정기토지채무 또는 이와 동순위 혹은 후순위로서 채권자에 우선하는 참가인의 권리가 개별 경매결과와 총액합산을 통하여 충당되지 않을 때에는 매각을 불허가한다. 그리고 참가인이 강제경매 또는 절차의 속행을 저지할 수 있는 권리를 가지고 있는 경우와 기타의 이유로 강제경매 또는 절차의 속행이 허용되지 않는 경우 등에도 매각을 불허하고 있다.

한편 매각허가여부에 대한 항고에 관하여는 제97조에서 매각이 허가된 경우에는 모든 참가인, 매수인, 지급의무 있는 것으로 선언된 제3자가 항고를 할 수 있고, 매각이 허가되지 않은 경우에는 채권자가 항고할 수 있다. 또 어떤 경우이든지 그 매수신고의 효력은 소멸되지 않은 매수신고인과 제81조에 의하여 매수신고인을 대신하는 자 역시 항고를 할 수 있다고 명시하고 있다. 이러한 항고 이유로서 제81조, 제83조 내지 제85조 a의 규정을 위반한 것, 또는 경매조건과 다른 조건으로 매각이 허가 되었다는 것만을 항고이유로 삼을 수 있고, 항고 및 그 기각을 구하는 신청은 타인의 권리에만 관계되는 사항을 이유로 할 수 없으며, 항고법원은 이러한 소정의 매각불허 사유에 대하여는 이를 직권으로 고려해야한다고 하고 있다. 우리나라의 경우에도 법원은 이의신청이 정당하다고 인정한 때에는 매각을 허가하지 않고 있으며, 민사집행법 제121조에 규정한 사유가 있는 때에는 직권으로 매각을 허가하지 않는다(제123조). 그 사유는 강제집행을 허가할 수 없거나 집행을 계속 진행할 수 없을 때, 최고가매수인이 부동산을 매수할 능력이나 자격이 없을 때, 부동산을 매수할 자

격이 없는 사람이 최고가매수신고인을 내세워 매수신고를 한 때, 최고가매수신고인이나 그 대리인 또는 최고가매수신고인을 내세워 매수신고를 한 사람이 제 108조 각 호 가운데 어느 하나에 해당되는 때, 최저매각가의 결정, 일괄매각의 결정 또는 매각물건명세서의 작성에 중대한 흠이 있을 때, 천재지변, 그 밖에 자기가 책임을 질 수 없는 사유로 부동산이 현저하게 훼손된 사실 또는 부동산에 관한 중대한 권리관계가 변동된 사실이 경매절차진행 중에 밝혀진 때가 해당된다.

6) 채권자의 만족

매각허가결정 이후에는 집행법원에 의한 대금의 배당이 이루어진다. 이는 대부분 배당요구에 터 잡아 사전에 마련된 초안에 의해 직권으로 지정된 배당기일에서 확정될 배당표에 따른다(독일 강제집행법 제113조 제1항). 배당기일은 관계인, 매수인 및 ZVG 제81조 제2항 및 제3항의 경우에는 최고가매수인에게 송달로서 통지된다(독일 강제집행법 제105조 제2항). 한편 배당표의 효력에 의하여 권리가 발생하는 것은 아니다. 그럼에도 불구하고 배당표는 관계인의 즉시 만족이라는 법적이익을 침해할 수 있고— ZVG 제110조에 의하여 종국적인 순위상실을 초래할 수 있으므로 Art. 제103조 제1항이 의미하는 권리침해에 해당할 수 있다. 하지만 배당표 작성에 앞서 법적 청문을 보장하는 것이 필요한 것은 아니다.

3. 프랑스²⁷⁾

프랑스의 부동산강제집행은 압류에 의하는 강제경매와 재판상 저당권에 의하는 방법이 있다. 부동산 강제경매를 追行하는 각 채권자 간에는 부동산이 저당권을 부담하지 않으면 채권금액에 비례하여 배당을 받고, 저당권을 부담하는 토지를 경매하는 경우에는 저당권의 설정순위에 의해 배당이 된다(프랑스 민사소송법 제750조~제779조). 부동산에 대한 재판상 저당권이란 프랑스 특유의 역사적 전통을 갖는 제도로 이는 종국판결 등을 얻은 채권자가 이를登記하여 제3자에게 대항요건을 구비하는 실체법상 우선권이 확보되고 집행채권자는 재판상 저당권을 인정받게 되어 장래

27) 허문수, 전제논문 pp. 58~59의 내용을 참조한 것이다.

에 우선적 변제를 받을 수 있다. 즉, 재판상 저당권은 후일 경매 시 약정저당권과 같이 우선변제권이 인정되며 재판상 저당권이 아닌 한 모두 평등한 취급을 받는다.

부동산 집행 시 압류명령이 등기부에 공시되면 이해관계인에 대한 권리최고가 행해지고, 이 절차에 의한 이해관계인의 범위가 확정된 후의 압류채권자는 이해관계인 전원의 동의가 없는 한 압류채권의 변제를 받았다 하더라도 단독으로 취하 또는 취소 등에 의해 집행절차를 종결할 수 없다. 이중압류권자의 압류효력도 최초의 압류 시점으로 소급되고 채무자의 저촉처분은 이해관계인 전원에 대해 대항하지 못하며 초과압류는 당연히 허용된다.

프랑스에서는 강제매각의 대상을 채무자의 소유에 속하는 부동산 및 부동산으로 간주되는 부속물과 이와 동일한 성질의 재산에 대하여 채무자가 보유하고 있는 용익권으로 규정하고 있다(프랑스 민법 제2204조). 또한 우리나라나 일본과 마찬가지로 강제매각은 경영체의 주된 소재지를 관할하는 법원에서 행해지며 주된 소재지가 없는 때에는 납세대장을 기준으로 최대의 수입을 올린 재산부분을 관할하는 법원에서 행해진다. 더구나 저당권이 설정된 재산과 저당권이 설정되지 않은 재산 또는 상이한 주소지에 소재하는 재산이 단일의 동일한 경영체의 일부를 구성하는 경우에 채무자의 청구가 있다면 재산 전부에 대한 일괄적인 매각을 실행할 수 있으며, 필요한 경우에는 분할매각도 가능하다. 또한 부동산 매각대금의 배당순위 및 배당방법과 절차에 관해서는 법률로 규정하고 있다.

4. 일본²⁸⁾

1) 특징

일본의 부동산경매는 법원에 의해 행해진다(민사집행법 제2조, 제44조, 제188조). 부동산 경매에는 강제집행의 하나인 강제경매(동법 제45조 이하)와 담보권의 실행으로서의 담보부동산경매(동법 제 180조 제1호)가 있다. 전자는 판결 등의 채무명의에 근거하는 것이고, 후자는 담보권의 실행에 의하는 것이다.

일본의 담보부동산경매는 담보권을 실행하기 위해서 소를 제기해 판결을 얻을 필

28) 이하의 내용은 박광동(2008), 「부동산 민간경매제도의 도입에 관한 연구」, 한국토지법학회 토지법학 제24-2호, pp. 119~121의 내용을 참조한 것이다.

요는 없고, 담보권의 등기에 관한 등기사항증명서 등을 제출하면 충분하다(동법 제 181조).

그리고 일본의 부동산경매는 목적부동산의 정보공개제도를 전제로 한 공개경매에 의해 적정한 매각가액의 형성을 도모하는 동시에, 매각 기준가액의 8할(매수가능가액) 이상의 가격이 아니면 매수신청을 할 수가 없는 것으로(동법 제60조 제3항), 매각가액의 하한규제를 마련하여 저가낙찰을 방지함으로써, 채무자·후순위 저당권자 등의 이익보호를 도모하고 있다. 또한 일본의 부동산경매에서는 일부의 예외를 제외하고는, 선순위담보권도 매각에 의해 소멸하는 것으로 하고 있다(소멸주의, 동법 제 59조 제1항). 다만, 매수가능가액이 절차비용 및 우선채권의 예상액을 넘지 않을 때 (무잉여의 경우)에는, 선순위담보권자의 동의를 얻지 않으면, 경매절차를 취소하는 것으로 하고 있다(잉여주의, 동법 제63조). 이에 의해 선순위담보권자의 보호가 도모 되어 진다.

2) 절차

부동산경매의 절차는 대략 (1)경매개시결정 (2)현황조사 및 평가 (3)매각기준가액의 결정 (4)물건명세서의 작성 (5)매각실시 처분 (6)공고 (7)매각(입찰, 개찰) (8)매각허가 결정 (9)소유권이전등기 등의 촉탁 (10)배당 순으로 진행된다.

구체적으로 보면, 부동산경매는 신청에 기해, 법원에 의한 경매개시결정에 의해 개시된다(동법 제45조 제1항, 제188조). 경매개시시에 법원서기관은 압류등기를 촉탁한다(동법 제48조 제1항). 그리고, 법원은 집행관에 대해서 현황조사를 명하는 것과 동시에(동법 제48조 제1항), 평가인을 선임하여 평가를 명한다(동법 제58조 제1항). 이때 집행관은 부동산의 형상, 점유관계 기타 현황에 대해 조사해 현황조사보고서를 작성하고, 평가인은 부동산의 평가를 실시하여 평가서를 작성한다. 그리고 현황조사나 평가절차와 거의 동시 병행적으로 채권관계의 조사도 행해진다. 법원서기관은 다른 저당권자 등에 대하여 채권신고의 최고를 실시하고(동법 제49조 제2항), 이 최고를 받은 저당권자 등은 채권의 신고를 행한다(동법 제50조).

채무명의를 가지는 일반채권자 등은 배당요구를 할 수가 있다(동법 제51조 제1항). 이 때 법원은 평가인의 평가에 근거해 매각기준가액을 정한다(민사집행법 제60

조 제1항).

이후 법원서기관은 물건명세서를 작성해(동법 제62조 제1항), 현황조사보고서, 평가서 및 물건명세서(3점 세트)를 법원에 비치함과 동시에, 대다수의 관청에 대해 인터넷(<http://bit.sikkou.jp/>)으로도 공개해(BIT 시스템)(동조 제2항, 민사집행규칙 제31조 제1항, 제3항), 폭넓게 매수희망자를 모집할 수 있도록 목적부동산의 정보를 공표한다. 그리고 법원서기관은 집행관에게 매각을 실시시키고(매각실시처분, 동법 제64조 제3항), 신문에 게재하는 등의 방법에 의해 매각의 공고를 실시한다(동조 제5항, 동규칙 제4조 제1항, 제3항). 또한 압류채권자의 신청에 의해 내람을 실시할 수 있다(동법 제64조의 2).

그리고 목적부동산의 점유자가 부동산의 가격을 감소시키거나 또는 감소시킬 우려가 있는 행위(가격감소행위)를 할 때에는, 신청에 의해 법원은 보전처분을 명할 수가 있다(동법 제55조 등).

이러한 절차 후, 집행관은 목적부동산의 매각을 행한다. 매각의 방법은 실무상으로는 원칙적으로 기간입찰에 의한다. 목적부동산의 매각이 이루어지면, 법원은 매각허가결정을 행하고(동법 제69조), 법원서기관은 매수인으로부터 대금납부를 받은 후, 소유권이전등기 등의 촉탁을 한다(동법 제82조). 매수인은 대금납부에 의해 목적 부동산의 소유권을 취득하고(동법 제79조), 그 취득은 담보권의 부존재 또는 소멸에 의해 방해할 수 없다(동법 제184조). 또한 매수인은 점유자가 임의로 부동산을 인도하지 않는 경우에도 인도명령(동법 제83조)을 이용하여, 간이하고 신속하게 부동산 명도의 채무명의를 취득할 수가 있다. 그리고 마지막으로 법원은 배당 등을 행한다(동법 제84조).

제 5 절 선행연구 고찰

부동산 경매에 관한 기존의 학위논문은 부동산경매제도(법원경매)의 발전방안에 관한 논문, 부동산경매에 있어서의 유치권·법정지상권 등의 권리에 관한 연구, 부동산경매의 제도적·절차적 문제점과 해결방안에 관한 연구 등 제도적 관점에서 연구한 논문이 주를 이루고 있다.

부동산경매시장에서의 부동산매각가격에 관한 학위논문은 낙찰가격 결정요인에 관한 논문이 주를 이루고 있고 부동산경매매각가격을 일반 거래에서의 부동산매각가격과 비교해 실증 분석한 국내 논문으로는 진남영(2010)의 ‘경매매각가격과 일반 거래가격의 차이에 관한 실증연구’가 거의 유일하다고 볼 수 있다.

1. 외국연구사례²⁹⁾

외국에서 진행된 연구들을 살펴보면 각 나라의 부동산경매시장의 특징에 따라 부동산경매매각가격이 할증되기도 하고 할인되기도 한다.

미국에서 부동산 경매는 은행이나 HUD(미국 주택도시개발국)등이 압류된 부동산을 대량으로 처분하는 방법으로 사용되었는데, 다수의 연구가 경매시장에서의 가격이 일반시장에서의 가격에 비해 할인된 가격으로 거래된다는 실증결과를 제시하고 있다.

Mayer(1998)는 1980년대 중반 부동산시장이 극심한 침체상태에 있던 달라스 지역과 상승세를 보이던 로스앤젤레스 지역을 대상으로 경매시장에서 거래된 주택과 일반시장에서 거래된 주택의 가격 차이를 분석하였다. 실증분석 결과, 달라스 지역은 경매가격이 9%~21%, 로스앤젤레스 지역은 0%~9% 할인되는 것으로 나타났다.

Mayer는 경매시장에서 가격이 할인되는 원인을 주로 판매자의 입장에서 설명하였다. 경매시장에서 가격할인은 일반시장에서 보다 높은 가격을 제시할 매수자를 기다리는 것을 포기하고 빠른 시간에 거래되는 것을 선택한데 따른 유동성 비용이라는 것이다.

29) 이하의 내용은 진남영(2010), 「경매매각가격과 일반거래가격의 차이에 관한 실증연구」, 한성대학교 박사학위논문, pp. 9~12.,의 내용을 참조하였다.

Allen(2001)도 Mayer와 비슷한 결론을 내렸는데, 1998년 HUD에서 시행한 플로리다 남부지역 경매에서 매각된 가격과 전문가에 의한 평가가격 (해당 주택을 일반시장에서 거래하였을 때 거래 가능한 가격)을 비교한 결과, 경매를 통한 거래가격이 17.5%의 할인이 된다는 것을 발견하였다.

Allen은 경매가격이 할인되는 이유에 대해, 부실 부동산의 높은 보유비용 때문이라고 설명하였다. 즉, 할인을 해서라도 빨리 팔고자 하는 판매자의 시급성이 경매가격을 할인하게 만든다고 보았다.

한편 경매가 부동산거래의 일반적인 방법의 하나로 받아들여지는 호주나 뉴질랜드와 같은 나라에서는 경매시장의 매각가격이 일반시장의 거래가격보다 할증된다는 실증연구가 주로 발표되었다.

Lusht(1996)는 1988년 1월에서 1989년 3월까지 호주 멜버른 주택시장을 대상으로 한 연구에서 경매를 통한 거래가격이 8%의 할증된다는 사실을 밝혔다. Lusht의 연구는 가계의 선호가 높은 지역의 고급주택만을 대상으로 한 연구였는데, Dotzour와 2인(1998)은 Lusht의 연구가 지역이나 주택가격의 수준에 의해 편의(bias)될 수 있음을 지적하였다.

Dotzour와 2인은 뉴질랜드의 크라이스트처치지역을 주택가격에 따라 4개의 하부 지역으로 나누어서 실증 분석한 결과, 주택가격과 소득수준이 높은 2개의 지역에서는 5.9% ~9.5%의 할증이 나타났고 나머지 지역에서는 할인이나 할증이 나타나지 않았다고 주장하였다. 주택가격과 소득수준이 높은 지역에서 경매가격이 할증되는 이유에 대해, Dotzour와 2인은 정보가 부족한 구매자들의 과다입찰 때문이라고 보았다. 인기 있는 지역의 고품질, 고가의 부동산은 실거래가격을 비교할 부동산이 적어 과다입찰하게 되는데, 심지어 정보가 풍부한 매수자들에게서도 과다입찰이 나타날 수 있다고 하였다.

강한 상승기의 아일랜드 주거시장을 분석한 Stevenson와 1인(2004)도 경매시장에서의 할증을 경쟁을 통한 매매라는 경매의 본성에 의한 투기적 투자행동으로 설명하였다.

진남영(2010)은 '경매매각가격과 일반거래가격의 차이에 관한 실증연구'에서 외국의 선행연구를 종합해보면 일반거래와 더불어 경매를 부동산 거래의 일반적인 거래메커니즘으로 사용하고 있는 호주나 뉴질랜드의 경우에는 대부분 상승기에 고품

질, 고가의 부동산을 대상으로 경매가 사용되었고, 미국에서는 정반대의 상황에서 즉, 하락기에 부실부동산을 빨리 처분하는 방법으로 경매가 사용되었는데 이러한 결과는 외국의 선행연구들이 경기상황 및 부동산의 질이나 가격 등에서 편향되고 제한된 상황 하에 진행된 연구이기 때문으로 보고 할인시장과 할증시장의 특징을 아래의 [표Ⅱ-5]와 같이 정리하였다.

[표Ⅱ-5] 할인시장과 할증시장의 특징

	할인시장	할증시장
국가	미국 (80,90년대)	호주, 뉴질랜드, 스웨덴, 아일랜드 등
경매대상부동산	압류나 파산과 관련된 부실부동산	일반부동산 (non-distressed)
주요 판매자	대규모 저축은행, 도시개발공사	일반인
판매의지	강함 (보유비용이 높음)	상대적으로 약함 (보유비용이 낮음)
경기상황	하락시장 (bust market)	상승시장 (boom market)
시장수요	약함	강함
품질과 가격	평균이하, 저가부동산	고품질, 고가부동산
지역	비 선호 지역	선호지역
판매자의 거부권	존재하나 사용하지 않음	사용됨
최저가 공표	공표하는 경우가 많음	공표하지 않는 경우가 많음
할인, 할증의 근거	빠른 판매위한 대가	정보부족으로 인한 과다입찰이나, 상승시장에서의 투기적 행동

2. 우리나라 연구사례

1) 부동산경매시장에서의 부동산매각가격에 관한 연구

진남영(2010) 우리나라 경매시장의 매각가격과 일반시장의 거래가격 간에 차이가 존재하는지, 시장상황에 따라 가격 격차가 달라지는지 여부를 실증적으로 분석하였다.

시간적 범위는 2007년 1월에서 2008년 6월까지 18개월간 거래된 법원경매를 통해 매각된 아파트, 공간적 범위는 서울특별시 강남구와 도봉구 그리고, 경기도 용인시 수지구의 아파트를 대상으로 하였다. 연구방법은 특성가격모형(Hedonic Price

Model)을 사용하였다.

분석결과 이 지역 모두에서 경매 매각가격이 일반 거래가격에 비해 할인되는 것으로 나타났다. 그리고 할인의 정도는 지역에 따라 다르게 나타났는데, 아파트 가격이 상승기에 있었던 도봉구가 3.54%, 안정기에 있었던 강남구가 7.4%, 하락기에 있었던 수지구가 12.45% 할인되는 것으로 추정되었다.

우리나라 법원경매에서 매각가격이 일반 거래가격보다 할인되는 것은 일차적으로 우리나라 법원경매에 존재하는 명도비용 등으로 인해 법원경매의 거래비용이 일반 시장의 거래비용보다 높기 때문인 것으로 보인다고 분석하였고 시장상황(상승기, 안정기, 하락기)에 따라 할인율이 달라지는 것은 우리나라 법원경매의 최고가밀봉입찰 방식에 기인하는 것으로 보았다.

최덕진(2008)은 서울시 아파트를 중심으로 부동산 경매 낙찰가격에 영향을 미치는 요인에 관한 연구를 실시하였으며, 부동산 경매에 일반인들이 입찰할 경우 입찰가격 결정에 합리적인 판단을 내릴 수 있는 합리적 근거를 제시하고자 낙찰가에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

낙찰가율과 경매특성 요인들 간의 상관관계분석을 통해 영향요인이 낙찰가에 어떤 영향을 미치는지 조사하였으며 설문조사를 통해 실제 경매에 참여하는 입찰자들이 고려하는 영향요인 등을 파악하였다.

상관관계분석 결과 응찰자수, 서울아파트 거래현황, 국내은행의 가계주택대출행태 지수는 낙찰가율과 양(+)의 관계에 있고 유찰횟수, 인수대상 권리유무, 선순위 임차인, 주택담보대출 중 신규 취급기준금리, 미분양 아파트현황, 주택담보대출은 낙찰가율과 음(-)의 관계에 있는 것으로 파악되었다.

설문조사결과에서도 위의 낙찰가격 영향요인이 입찰자 및 경락자에게 중요한 기준으로 적용되고 있음을 파악하였다.

오승현(2007)은 부동산 경매가격에 영향을 미치는 요인에 관해 실증분석해 경매시장에 있어서 응찰자들은 어떠한 점에 관심을 보이고 낙찰을 받고자 경매시장에 뛰어드는 것인지 알아보고자 하였다. 이를 위해 부동산 시장에서의 가격 형성 요인을 일반적인 요인과 개별적 요인으로 구분하여 이론을 정리하였으며 이를 기반으로 경매시장에서의 인천·경기 지역 공장들의 경매가격의 형성 요인들을 내부적 요인과 외부적 요인들로 구분하여 실증분석하였다.

실증분석은 특성가격 함수를 적용 시켰으며, 종속변수는 공장들의 낙찰가로 하고 여기에 미치는 요인들을 독립변수로 선정해 검토했다. 그 결과, 응찰자수와 공장들의 매매동향은 낙찰가와 정의 관계에 있는 것으로 나타나 경쟁률이 높을수록 낙찰가는 증가했으며, 응찰자수나 중소기업 대출금리 등은 낙찰가에 부정적인 영향을 미치는 것으로 확인 되어 서로 반대 방향으로 움직이는 것으로 나타났다

조우남(2008)은 서울시 아파트를 중심으로 중개매매 부동산시장 가격과 법원 부동산 경매시장 낙찰가격간의 상관관계를 알아보고자 하였다. 중개매매시장과 부동산경매시장과의 가격에 대한 선행성 여부를 알아보고자 국민은행에서 발표하는 아파트 매매지수와 헤도닉 프라이스 모형을 이용한 부동산 경매시장 낙찰가격지수를 만들어 양쪽 지수를 그래저 인과관계 검정을 실시하여 분석하였다. 헤도닉 프라이스 모형을이용한 낙찰지수 산출에 사용한 변수는 아파트의 물리적 특성, 지역적 특성, 경매특성으로 구별하여 사용하였다. 그 결과, 헤도닉 프라이스 모형을 이용한 부동산 경매시장 낙찰가격지수는 국민은행 아파트 매매지수 추이와 비슷한 모습을 보였다. 국민은행 아파트 매매가격지수와 경매시장 아파트 낙찰가격지수를 그래저 인과관계 검정을 분석한 결과는 국민은행 매매가격지수가 부동산 경매시장 낙찰가격지수보다 선행하는 것으로 나타났다. 이에 대다수 경매에 참여하는 사람들은 중개매매시장의 시장흐름을 우선적으로 참고하고 시장가격을 고려하여 입찰가를 결정한다는 의미로 해석하였다.

2) 부동산 민간경매제도의 도입에 관한 연구

박광동(2008)은 ‘부동산 민간경매제도의 도입에 관한 연구’(담보권실행으로서의 민간경매를 중심으로한)에서 우리나라와 일본의 경매제도는 매우 유사한 구조를 가지고 있기 때문에 일본의 경매제도와 비교를 토대로 민간경매제도의 도입에 관해 논하고 있다.

현재 우리나라에 있어서도 규제개혁·민간개방의 추진 및 공무원조직의 슬림화 및 불경기시의 민간고용의 확보에의 기여, 법원경매운용의 개선의 이바지라는 측면에서 민간경매의 도입을 고려할 필요성이 있다고 말한다. 또한 본 제도의 도입에 있어서 일본에서의 민간경매제도 도입에 대한 논의를 충분히 검토할 필요가 있으나

다만, 민간경매제도에 대한 도입에 있어서 그 시행범위는 전면적인 도입보다는 한정적 도입이 타당하다고 말한다. 즉, 우리나라의 경매절차는 경매신청사건 접수부터 담보가 있는 채권을 환가하는데 평균적으로 많은 시간(평균1년 정도)이 든다는 점에서, 금융기관이 신청채권자의 사건에 한하여 정형적인 계약을 집행계약의 형태로 체결하고 이를 민간경매 실시자가 수탁 받아 시행하는 방안을 강구할 수 있을 것으로 보았다.

프로맥스 컨설팅(1998)에서는 부동산 거래의 행태의 변화와 민간경매의 장점을 중심으로 새로운 부동산 거래방법으로 민간경매제도의 활성화 필요성에 대해서 논하고 있다.

부동산 거래 행태의 변화에 대해서는 해방후 우리 사회가 겪어 왔던 부동산 거래 행태를 살펴보면, 50년대까지는 당사자 끼리 직접 협의 하에 거래를 하거나 거래 당사자들을 평소부터 잘 아는 이웃의 중개로 이루어져 왔고 그때는 중개 행위는 대가보다는 좋은 일 한다는 가벼운 마음으로 계약서를 이용하기 보다는 신용을 바탕으로 부동산 거래가 이루어졌다. 그 후 6,70년 대에 이르러서는 부동산 중개업을 전문업으로 하는 복덕방들이 속출하면서 대도시 개발지를 중심으로 부동산 개발이라는 사업체로 성황을 이루면서 표준 계약서가 등장 되었고 사회 엘리트 층의 참여 폭이 넓어지다가, 80년대에 부동산 중개업 법이 제정 공포 되고 공인 중개사 제도가 도입되면서 공인 중개사를 중심으로 정부의 지도 감독 하에 부동산 거래가 이루어지고 있는 가운데 법원을 통한 경매(강제, 임의)에 의한 거래가 이루어지고 있다고 정리하였다.

그러나 프로맥스 컨설팅에서는 경기 회복기에 이르면 법원을 통한 경매 거래는 한계점을 맞게 될 것이며 중개인을 통한 기존방식의 거래 역시 담보 상태에 머무를 것으로 보았다.

그에 따라 부동산 거래의 주류를 이루고 있는 기존의 방법이 지니고 있는 단점을 보완할 새로운 거래 방법으로 민간 경매 제도의 활성화에 대해 논하고 있다.

제 3 장 민간경매시장 현황과 낙찰물건분석

제 1 절 우리나라 부동산 민간경매 시장현황

1. 우리나라 부동산 민간경매의 실시방법

우리나라에서 부동산 민간경매를 시행하는 기관은 지지옥션이 유일하다고 할 수 있다. 2008년 3월부터 민간경매가 시작되었으며 감정가를 1차 경매 최저가로 경매를 진행하는 것이 일반적인 방식이다. 유찰시 5~10%씩 저감되며, 기본적으로 3차에 걸쳐 진행된다. 최종 유찰 후에는 매도자와 협의하여 경매진행 또는 수의계약³⁰⁾으로 진행할 수 있다.

경매 진행 장소와 일정은 지지옥션 홈페이지를 통해 사전 공시된 곳에서 이루어지며 진행방식은 호가방식, 현장서면입찰방식, 인터넷입찰방식, 우편입찰방식을 사용한다.

우리나라에서 행해지고 있는 지지옥션의 민간경매는 담보권의 실행으로서의 강제 매각방식이 아니라 일반부동산 소유자가 매각을 의뢰한 부동산을 경매 형태로 매각하는 것이다. 법원경매·공매와 비교해볼 때 권리관계가 깨끗하고 명도부담 없이 경매를 통한 매입이 가능하다. 또한 매도자는 공인중개사와 전속중개계약 체결을 해야 민간경매 물건의뢰가 가능하다.

현재 우리나라에서 민간경매를 실시하고 있는 유일한 기관인 지지옥션민간경매에서는 민간경매물건에 대한 감정평가서와 등기부등본·도시계획확인원·공시지가·건축물대장·지적임야도 등의 공부를 제공하고 있다.

민간경매 매도·매수에 소요되는 비용은 매도자는 매각의뢰 매도보증금을 부담하게 되는데 1억 미만 물건일 때는 30만원, 1억 이상 물건일 때는 60만원을 부담하는 것이 원칙이다. 만약에 경매에서 매각을 실패하게 될 경우에는 100% 환불받게 되고 30억 이상 고가의 물건일 경우에는 별도로 책정하고 있다. 또한 법정 중개수수료 내에서 매매 수수료를 부담하게 된다. 매수자의 경우에는 입찰 보증금을 50만원 부담

30) 수의계약이란 민간경매 진행 전, 후에 매도자와 매수자가 공인중개사를 통해 서로 협의하여 가격을 결정한 후 그 금액으로 매각하는 방식이다.

하게 되고 낙찰이 이루어지지 않았을 경우에는 환불된다. 또한 매수자는 0.5%의 매매 수수료를 공인중개사에게 지급하도록 되어 있다.

2. 부동산 민간경매 물건의 종류

주택(근린주택, 단독주택, 주택, 다가구, 다가구주택, 연립, 다세대, 전원주택), 아파트(아파트, 주상복합아파트, 주거용 오피스텔), 상가(아파트상가, 주상복합상가, 근린상가, 업무상업시설, 상가), 사무실, 오피스텔, 숙박, 콘도, 임야, 대지, 전, 건물, 회원권(골프회원권, 콘도회원권) 등이 민간경매시장에 물건으로 등록되었다.

2011년 6월에 지지옥션 홈페이지상 등록된 누적 경매물건 수를 분석해보면 총 93건 중에서 아파트(아파트, 주상복합아파트, 주거용 오피스텔)물건이 31건으로 전체 물건의 33%의 비율로 민간경매시장의 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 이상의 내용을 정리해 보면 [표 III-1]과 같다.



[표 III-1] 민간경매 물건 용도별 구분

용도별 구분		경매등록 물건수
주택	근린주택	3
	단독주택	3
	주택	1
	다가구	3
	다가구주택	2
	연립	1
	다세대	10
	전원주택	3
	기타	1
아파트	아파트	27
	주상복합아파트	3
	주거용오피스텔	1
상가	아파트상가	3
	주상복합상가	1
	근린상가	3
	업무상업시설	1
	상가	6
기타	사무실	1
	오피스텔	3
	숙박	1
	콘도	1
	임야	6
	대지	2
	전	3
	건물	2
	골프회원권	1
	콘도회원권	1
합계		93

제 2 절 민간경매 아파트 낙찰물건 분석

1. 분석대상 물건

본 논문은 지지옥션 민간경매에서 2011년 4월 26일 까지 민간경매물건으로 등록된 아파트 33건·주상복합아파트 5건 중에서 거래가 완료되었고, 물건의 매각기간과 경매매각가격이 공개되어있는 13건의 물건을 분석대상으로 삼았다.

분석대상물건의 소재지는 서울·경기의 수도권 지역이며 13건 중 9건의 물건이 수익계약 형태로 거래되었다.

2. 민간경매 아파트 낙찰물건의 매각가격 분석

1) 분석방법

부동산 가격은 특성차이에 따른 가격차이가 존재한다. 그러므로 부동산 가격을 서로 비교하기 위해서는 부동산의 특성차이를 통제하고 난 뒤 상호가격을 비교 해야 하는데 그 방법으로는 특성가격모형(Hedonic Price Model), 반복매매가격지수모형(Repeat Sale Price Model), 평가가격 대비 거래가격 비율(SPAR모형) 이 세 가지를 주로 사용하고 있다.

본 논문에서는 민간경매 부동산매각가격의 할인·할증 여부를 알아보기 위해 민간경매 아파트 낙찰가격과 유사물건(일반거래시장에서 거래된 유사물건)의 거래가격을 비교하는 방법으로 SPAR모형을 사용하였다. SPAR는 평가가격 대비 실거래가격 비율로 작성된다. 평가가격은 정부(국토해양부)에서 제공하는 공시가격을 사용하였다.

2) 민간경매 아파트 낙찰물건 SPAR와 유사물건SPAR

(1) 민간경매 아파트 낙찰물건 SPAR

spar를 산출해내기 위한 공시가격은 국토해양부에서 제공하는 공동주택공시가격을 사용하였다. 공동주택공시가격은 해당 경매낙찰물건이 거래된 년도의 1월 공시가격을 사용하였다. 민간경매 아파트 낙찰물건의 SPAR는 [표 III-2]과 같다.

[표 III-2] 민간경매 아파트 낙찰물건 SPAR

(가격 : 원)

경매낙찰물건	매각가격	공시가격	spar
1	460,000,000	368,000,000	1.250
2	197,000,000	138,000,000	1.428
3	550,000,000	488,000,000	1.127
4	189,525,000	148,000,000	1.281
5	261,000,000	148,000,000	1.764
6	353,000,000	272,000,000	1.298
7	750,000,000	536,000,000	1.399
8	350,000,000	196,000,000	1.786
9	1,200,000,000	700,000,000	1.714
10	370,000,000	290,000,000	1.276
11	255,000,000	168,000,000	1.518
12	520,000,000	364,000,000	1.429
13	440,000,000	316,000,000	1.392

(2) 유사물건 SPAR

유사물건의 SPAR를 산출해 내기 위해 민간경매 낙찰물건과 동일한 아파트에서, 민간경매 낙찰물건이 거래된 시기와 동일 년도의 같은 분기에 실거래된 아파트를 유사물건으로 사용하였다.

같은 분기의 유사물건 실거래 사례가 없을 경우에는 직전 분기와 직후 분기의 유사물건 실거래 사례의 실거래가를 유사물건의 실거래가로 보았다. 1번, 5번 물건이 이 경우에 해당한다.

민간경매 낙찰물건과 동일한 아파트에서 동일 년도의 같은 분기나 직전·직후 분기에 실거래된 유사물건 중에서는 같은 면적이거나 같은 층수의 물건이면 유사물건의 실거래사례로 보았다. 유사물건 SPAR는 [표 III-3]과 같다.

[표 III-3] 유사물건 SPAR

경매낙찰물건	유사물건 실거래가	유사물건 공시가격	spar	유사물건 평균 spar
1	430,000,000	332,000,000	1.295	1.295
2	210,000,000	138,000,000	1.522	1.522
3	672,000,000	477,000,000	1.409	1.354
	620,000,000	477,000,000	1.300	
4	230,000,000	148,000,000	1.554	1.554
5	275,000,000	145,000,000	1.897	1.903
	282,500,000	148,000,000	1.909	
6	330,000,000	272,000,000	1.213	1.343
		304,000,000	1.086	
	420,000,000	296,000,000	1.419	
		304,000,000	1.382	
	425,000,000	272,000,000	1.563	
		304,000,000	1.398	
7	700,000,000	536,000,000	1.306	1.321
		524,000,000	1.336	
8	355,000,000	192,000,000	1.849	1.861
	367,000,000	196,000,000	1.872	
9	1,145,000,000	700,000,000	1.636	1.636
10	345,000,000	290,000,000	1.190	1.190
11	244,000,000	168,000,000	1.452	1.485
	244,500,000	168,000,000	1.455	
	260,000,000	168,000,000	1.548	
12	522,500,000	364,000,000	1.435	1.435
13	407,000,000	328,000,000	1.241	1.213
		317,000,000	1.284	
	375,000,000	328,000,000	1.143	
		317,000,000	1.183	

(3) 민간경매 아파트 낙찰물건 SPAR와 유사물건 SPAR의 비교

민간경매 낙찰물건 SPAR와 유사물건 SPAR를 비교해 민간경매 낙찰물건의 거래가격이 일반거래시장에서의 유사물건 거래가격에 비해 할인되었는지 할증되었는지 여부를 알아보기 위해 '(경매낙찰물건의 SPAR/ 유사물건 SPAR) - 1'의 값을 산출해 보았다.

그 결과 민간경매아파트 낙찰물건 총 13건 중 8건이 일반거래(유사물건) 매각가격보다 할인되어 거래되었고 5건이 할증되어 거래되어 민간경매아파트 낙찰물건의 약

61.5%가 일반거래 매각가격보다 할인되어 거래되었다. 전체 '(경매낙찰물건의 SPAR/ 유사물건 SPAR) - 1'의 값의 평균을 산출해 본 결과값은 -0.019로 민간경매 아파트 낙찰물건의 거래가격은 일반거래시장에서의 유사물건 거래가격에 비해 할인된다는 결과가 나타났다. 그 상세한 내용은 [표 III-4]와 같다.

[표 III-4] 민간경매 낙찰물건 SPAR와 유사물건 SPAR의 비교

경매낙찰 물건	경매낙찰물건 spar	유사물건 평균 spar	(경매낙찰물건 spar/ 유사물건spar)-1
1	1.250	1.295	-0.035
2	1.428	1.522	-0.062
3	1.127	1.354	-0.168
4	1.281	1.554	-0.176
5	1.764	1.903	-0.073
6	1.298	1.343	-0.034
7	1.399	1.321	0.059
8	1.786	1.861	-0.040
9	1.714	1.636	0.048
10	1.276	1.190	0.072
11	1.518	1.485	0.022
12	1.429	1.435	-0.004
13	1.392	1.213	0.148
평균	1.436	1.470	-0.019
표준편차	0.207	0.225	0.092

3. 민간경매 아파트 낙찰물건의 특성에 따른 할인·할증 여부 분석

민간경매 아파트 낙찰물건을 지역별, 면적별, 세대규모별로 구분해 할인·할증 여부를 분석해 보았다. 지역은 그 소재지역을 서울과 경기 지역으로 구분하였고 서울 지역은 다시 강남과 강북지역으로 나누어 분석해보았다. 면적은 그 면적이 국민주택 규모인 85㎡이하인 경우와 85㎡를 초과하는 경우로 나누어 분석해 보았고, 세대규모는 400세대 이하인 경우와 400세대 이상인 경우로 나누어 할인·할증 여부와 그 값을 분석해 보았다.

첫 번째로 지역별 구분을 살펴보면 민간경매 아파트 낙찰물건은 거의 대부분이 서울, 경기 지역의 아파트였으며 분석의 대상이 된 13건의 아파트 낙찰물건은 서울 지역의 아파트가 6건, 경기 지역의 아파트가 7건 이었다.

서울지역의 민간경매 아파트 낙찰물건 6개 중에서 3개의 물건(서울지역 전체물건의 50%)의 낙찰가격이 유사물건의 거래가격에 비해 할인, 3개의 물건(서울지역 전체물건의 50%)의 낙찰가격이 유사물건의 거래가격에 비해 할증되어 거래되었다. 서울지역에서도 강남지역의 민간경매 아파트 낙찰물건은 3건으로 3건 모두 할인되어 거래되었고, 강북지역의 민간경매 아파트 낙찰물건은 3건으로 3건 모두 할증되어 거래되었다. 경기지역의 민간경매 아파트 낙찰물건 7개 중에서는 5개의 물건(경기지역 전체물건의 약 72%)이 유사물건거래가격에 비해 할인되어 거래되었고 2개의 물건(경기지역 전체물건의 약 28%)이 유사물건거래가격에 비해 할증되어 거래되었다.

서울지역 ‘(경매낙찰물건 $spar$ /유사물건 $spar$)-1’값의 평균값은 0.000, 서울지역에서도 강남지역의 ‘(경매낙찰물건 $spar$ /유사물건 $spar$)-1’값의 평균값은 -0.090, 강북지역의 ‘(경매낙찰물건 $spar$ /유사물건 $spar$)-1’값의 평균값은 0.089로 서울지역에서는 강남지역은 할인, 강북지역은 할증된 것으로 나타났다. 경기지역 ‘(경매낙찰물건 $spar$ /유사물건 $spar$)-1’값의 평균값은 -0.034으로 서울에서는 민간경매가격과 일반거래가격이 평균적으로 동일했던 것으로, 경기지역에서는 할인된 것으로 나타났다. 그 자세한 내용은 [표 III-5], [표 III-6]과 같다

[표 III-5] 민간경매 아파트 낙찰물건의 지역분석

경매낙찰 물건	지역	(경매낙찰물건 $spar$ / 유사물건 $spar$)-1
1	경기 용인시 기흥구	-0.035
2	서울 서초구	-0.062
3	서울 영등포구	-0.168
4	경기 수원시 권선구	-0.176
5	경기 의정부시	-0.073
6	경기 부천시 원미구	-0.034
7	경기 성남시 분당구	0.059
8	서울 강서구	-0.040
9	서울 용산구	0.048
10	서울 노원구	0.072
11	경기 용인시 수지구	0.022
12	경기 안양시 만안구	-0.004
13	서울 노원구	0.148

[표 III-6] 서울과 경기지역의 ‘(경매낙찰물건 $spar/$ 유사물건 $spar$)-1’값의 평균값 비교

		‘(경매낙찰물건 $spar/$ 유사물건 $spar$)-1’ 평균	
서울	강남	0.000	-0.090
	강북		0.089
경기		-0.034	

두 번째로 면적별 구분을 살펴보면 국민주택 규모의 민간경매낙찰물건의 경우에는 총 5건 중 4건(국민주택 규모 낙찰물건의 80%)이 할인, 1건(국민주택규모 낙찰물건의 20%)이 할증되어 거래되었고, 국민주택 규모를 초과하는 민간경매낙찰물건의 경우에는 총 8건 중 4건(국민주택 규모를 초과하는 낙찰물건의 50%)이 할인, 4건(국민주택 규모를 초과하는 낙찰물건의 50%)이 할증되어 거래되었다.

국민주택규모의 ‘(경매낙찰물건 $spar/$ 유사물건 $spar$)-1’값의 평균값은 -0.066, 국민주택규모를 초과하는 낙찰물건의 ‘(경매낙찰물건 $spar/$ 유사물건 $spar$)-1’값의 평균값은 0.011로 85㎡이하의 민간경매낙찰물건은 유사물건의 거래가격에 비교해 볼 때 전체적으로 할인되어 거래되었고, 85㎡를 초과하는 민간경매낙찰물건은 유사물건의 거래가격에 비교해 볼 때 전체적으로 할증되어 거래되었다는 결과를 나타냈다. 그 자세한 결과값은 [표 III-7], [표 III-8]과 같다.

[표 III-7] 민간경매 아파트 낙찰물건의 면적 분석

경매낙찰 물건	전용면적	(경매낙찰물건 spar/ 유사물건spar)-1
1	123.573m ²	-0.035
2	42m ²	-0.062
3	131.6m ²	-0.168
4	84.97m ²	-0.176
5	85m ²	-0.073
6	101.5m ²	-0.034
7	130m ²	0.059
8	84.98m ²	-0.040
9	163.27m ²	0.048
10	87.6m ²	0.072
11	60m ²	0.022
12	175.23m ²	-0.004
13	114.9m ²	0.148

[표 III-8] 면적별 ‘(경매낙찰물건 spar/유사물건spar)-1’값의 평균값 비교

	‘(경매낙찰물건 spar/ 유사물건spar)-1’ 평균값
85m ² 이하 물건	-0.066
85m ² 초과 물건	0.011

세 번째로 세대규모별로 분석한 결과는 400세대 이상의 민간경매낙찰물건의 경우에는 총 5건 중 4건(400세대 이하 낙찰물건의 80%)이 할인, 1건(400세대 이하 낙찰물건의 20%)이 할증되어 거래되었고, 400세대 이상의 민간경매낙찰물건의 경우에는 총 8건 중 4건(400세대 이상 낙찰물건의 50%)이 할인, 4건(400세대 이상 낙찰물건의 50%)이 할증되어 거래되었다.

400세대 이하의 ‘(경매낙찰물건 spar/유사물건spar)-1’값의 평균값은 -0.082, 400세대 이상의 낙찰물건의 ‘(경매낙찰물건 spar/유사물건spar)-1’값의 평균값은 0.021로 400세대 이하의 민간경매낙찰물건은 유사물건의 거래가격에 비교해 볼 때 전체적으로 할인되어 거래되었고, 400세대 이상의 민간경매낙찰물건은 유사물건의 거래가격에 비교해 볼 때 전체적으로 할증되어 거래되었다는 결과를 나타냈다. 그

자세한 결과는 [표 III-9], [표 III-10]과 같다.

[표 III-9] 민간경매 아파트 낙찰물건의 세대규모별 분석

경매낙찰 물건	세대규모	(경매낙찰물건 spar/ 유사물건spar)-1
1	450세대	-0.035
2	440세대	-0.062
3	360세대	-0.168
4	173세대	-0.176
5	278세대	-0.073
6	440세대	-0.034
7	820세대	0.059
8	52세대	-0.040
9	90세대	0.048
10	600세대	0.072
11	418세대	0.022
12	1385세대	-0.004
13	845세대	0.148

[표 III-10] 세대규모별 ‘(경매낙찰물건 spar/유사물건spar)-1’값의 평균값 비교

	‘(경매낙찰물건 spar/ 유사물건spar)-1’ 평균값
400세대 이하	-0.082
400세대 이상	0.021

제 4 장 결 론

본 논문은 새로운 형태의 부동산 거래 수단인 부동산민간경매시장에서의 매각가격을 일반시장의 매각가격과 비교해 실증 분석하였다. 민간경매매각가격이 일반매각가격과 비교해 볼 때 할인현상이 나타나는지 그렇지 않으면 할증현상을 나타내는지 만약 할인 또는 할증 된다면 어느 정도로 할인 또는 할증되는지를 SPAR를 이용해 분석해보았다. 그 분석결과는 다음과 같다.

민간경매 아파트 낙찰물건을 분석 해 본 결과 낙찰물건의 약 61.5%가 일반거래에서의 매각가격보다 할인되어 매각된 것으로 나타났다. '(경매낙찰물건의 SPAR/ 유사물건 SPAR) - 1'의 값의 평균을 산출해 본 결과값은 -0.019로 민간경매 아파트 낙찰물건의 거래가격은 일반거래시장에서의 유사물건 거래가격에 비해 할인된다는 결과가 나타났다.

연구대상을 지역별, 세대면적별, 아파트세대수별로 나누어 비교해보았는데 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 지역별로 보면 수도권을 경기도와 서울로 나누어서 비교해보았는데, 서울지역은 0.000(0%)으로 일반매각가격과 동일한 가격으로 거래된 것으로 나타났고 경기지역은 0.034(3.4%) 할인 되어 거래된 것으로 나타났다. 서울 지역은 다시 강남과 강북으로 나누어서 비교해 보았는데 남은 0.090(9%) 할인 되어 거래된 것으로 나타났고 강북은 0.089(8.9%) 할증되어 거래된 것으로 나타났다.

둘째, 면적별로 보면 면적이 85㎡이하인 경우와 85㎡를 초과하는 경우로 나누어서 비교해 보았는데, 면적이 85㎡이하인 경우에는 0.066(6.6%) 할인되어 거래된 것으로, 면적이 85㎡를 초과하는 경우에는 0.011(1.1%) 할증되어 거래된 것으로 나타났다.

마지막으로 아파트 세대규모별로 살펴보면 해당아파트세대수가 400세대 이하인 경우와 400세대 이상인 경우로 나누어서 비교해 보았는데, 세대수가 400세대 이하인 경우에는 0.082(8.2%) 할인된 것으로, 400세대 이상의 경우에는 0.021(2.1%) 할증되어 거래된 것으로 나타났다.

본 논문은 다음과 같은 연구의 한계점을 지니고 있다고 할 수 있다.

첫째, 민간부동산경매시장이 일반부동산거래시장과 법원 경매 및 공매 시장과 비

교해볼 때 매우 협소한 실정이다. 일반인들의 부동산 민간경매에 대한 인식도도 매우 낮은 것이 현실이다. 이러한 이유로 민간부동산경매의 경매물건수도 적고 낙찰물건 수는 더욱 더 적어 본 논문의 매각가격에 대한 실증분석에 적합한 물건 수가 부족하였다. 실증분석에 사용될 민간경매낙찰사례가 더욱 보장된다면 더 정확한 결과를 산출해낼 수 있을 것이다.

둘째, 본 논문은 서울·경기 지역외의 지역에는 분석의 대상으로 삼을 적합한 사례가 없어 서울·경기의 수도권지역의 사례만을 분석의 대상으로 삼았다. 수도권 외의 지역에서 분석 대상으로 삼을 적합한 민간경매낙찰사례가 나와 이를 분석의 대상으로 삼는다면 또 다른 결과가 도출될 수도 있을 것이다.

셋째, 본 논문은 아파트만을 분석의 대상으로 삼았다. 자료수집상의 용이함으로 아파트만을 분석대상으로 삼았으나 다른 부동산 유형의 민간경매낙찰사례와 비교할 수 있는 유사사례와 그 실거래가격을 수집할 수 있다면 더욱 정확한 연구가 이루어질 수 있을 것이다.

넷째, 본 논문은 민간경매 아파트 낙찰가격이 일반거래가격에 비해서 할인되어 거래되는지 할증되어 거래되는지 사실분석만을 수행하였다. 추후 연구에서는 할인·할증의 원인까지 분석한다면 더욱 의미 있는 연구가 될 수 있을 것이다.

마지막으로 본 논문은 민간경매낙찰물건의 거래가격을 일반거래시장에서의 유사물건 거래가격만으로 비교하였다. 일반거래시장에서의 유사물건과 비교하는 방법 외에도 민간경매낙찰물건의 거래가격이 법원경매낙찰물건의 유사물건의 거래가격과 비교해 볼 때 할인이나 할증 현상이 나타나는지에 대한 연구가 이루어진다면 보다 흥미로운 결과가 나올 수 있을 것이라 생각한다.

【참고문헌】

1. 국내문헌

< 단행본 >

1. 가지이 아쓰시(2008), 『Hello! 게임이론』, 새로운 제안
2. 그로비스 매니지먼트 인스티튜트(2005), 『게임이론』, 21세기 북스
3. 김동희 외(2009), 『공·경매와 부동산투자분석』, 부연사
4. 김영세(2003), 『게임이론-전략과 정보의 경제학』, 박영사
5. 민태욱(2005), 『부동산사법』, 부연사
6. 유영철(1999), 『부동산 경매 실무 대백과』, 중앙 M&B
7. 이창석 외(2002), 『부동산 경매 컨설팅』, 형설출판사
8. 정용우(2010), 『부동산 경매·공매에 대한 이해』, 부연사

< 논문 >

1. 박광동, 「부동산 민간경매제도의 도입에 관한 연구」, 한국토지법학회 토지법학 제24-2호, 2008
2. 오승현, 「부동산 경매가격에 영향을 미치는 요인에 관한 실증연구」, 인천대학교 석사논문, 2007
3. 조우남, 「부동산 중개매매 시장가격과 부동산 경매시장 낙찰가격간의 상관 관계성에 대한 연구」, 중앙대학교 석사논문, 2008
4. 진남영, 「경매매각가격과 일반거래가격의 차이에 관한 실증연구」, 한성대학교 박사논문, 2010
5. 최덕진, 「부동산 경매 낙찰가격에 영향을 미치는 요인에 관한 연구」, 단국대학교 석사논문, 2008
6. 프리맥스 컨설팅, 「부동산 거래의 변화에 따른 민간부동산 경매에 관한 부동산

거래연구」, 1998

7. 허문수, 「부동산경매제도의 개선방안에 관한 연구」, 강원대학교 박사논문, 2009

< 웹사이트 >

1. 국토해양부공시지가 (<http://www.realtyprice.or.kr/>)
2. 국토해양부 실거래가 (<http://rt.moct.go.kr/>)
3. 네이버 (<http://land.naver.com/>)
4. 지지옥션 (<http://www.ggi.co.kr/maegak/publicList2.asp>)



ABSTRACT

A Study on Discount of Selling Price in Private Real Estate Auction —The case of Condominium in Seoul Metropolitan Area, Korea—

Lee, Hyo-jeong

Major in Real Estate Finance
and Investment

Graduate School of Real Estate
Hansung University

Sellers want to sell products at the highest price and buyers want to purchase products at the lowest price in auction. The real estate auction in Korea is considered as a means for enabling people to purchase at lower price than the price in the ordinary market.

According to the results of previous studies, selling price in real estate auction is lower than general selling price in court auction because there are eviction duty and defects in the right relationship in court auction. In this study, selling price in private real estate auction was analyzed to figure out whether the price is discounted one or premium one compared to general selling price.

The condominiums in the metropolitan area transacted in private real estate auction from March 2008 to April 2011 were studied using the Selling Price Appraisal Rate (SPAR) in this thesis. It was found that the rate of price gaps

was -1.9% between selling price in private real estate auction and general selling price.

In addition, the condominiums in the metropolitan area were categorized into region, housing size, the size of households to analyze the price gap.

Firstly, in regional comparison, the analysis was done by dividing metropolitan area into Seoul and Gyeonggi-do. As a result, the rate of price gaps was 0% in Seoul when compared to the normal selling price. The rate of price gap was -3.4% in Gyeonggi-do. In the case of Seoul, it was divided into Gangnam and Gangbuk to analyze the regional. The rate of price gaps and the result showed that the rate of price gaps in Gangnam and in Gangbuk were - 9 % and + 8.9 % respectively

Secondly, compared by housing size, if housing size is less than 85m², the rate of price gaps was -6.6%, and if housing size exceeds 85m², the rate of price gaps was + 1.1%.

Finally, compared by the size of households, in case of less than 400 households, the rate of price was -8.2% and, in case of more than 400, the rate of price gaps was +2.1%.

There are some limitations to the results of this study which need follow-up studies. The limitations include the following:

Although this study focused only on comparing selling price in private auction and general selling price, the following study would include comparison between selling price in private auction and selling price in court auction.

Moreover, in this thesis, causes on the price gaps between selling price in private auction and general selling price were not studied . Future studies need to include the analysis on the causes of the discounts and surcharges

【Key Words】 Private real estate auction, Selling price in private real estate auction, SPAR, General selling price