

碩士學位論文

부동산경매 낙찰가율의 오차와 조정에
관한 연구

- 서울지역 아파트를 중심으로 -



2009年

HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

韓 石 鎬

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 龍 萬

부동산경매 낙찰가율의 오차와 조정에 관한 연구

- 서울지역 아파트를 중심으로 -

A Study on the Adjusted and Bid Rate Error of Real
Estate Auction

2008年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

韓 石 鎬

碩士學位論文
指導教授 李 龍 萬

부동산경매 낙찰가율의 오차와 조정에 관한 연구

- 서울지역 아파트를 중심으로 -

A Study on the Adjusted and Bid Rate Error of Real
Estate Auction

위 論文을 不動產學 碩士學位 論文으로 提出함

2008年 12月 日

漢城大學校 大學院

不動產開發 및 管理專攻

韓 石 鎬

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
제2절 연구의 범위 및 방법	2
제3절 기존연구의 검토	3
제2장 부동산경매 낙찰가율에 대한 이론적 고찰	5
제1절 부동산 경매의 종류와 절차	5
1. 부동산 경매의 종류	5
2. 부동산 경매의 절차	8
제2절 부동산경매 낙찰가율의 결정요인	12
1. 낙찰가율의 결정요인	12
2. 낙찰기간이 길어지는 원인	14
3. 권리관계의 복잡성	25
제3장 실증분석	45
제1절 자료의 수집과 변수의 선정	45
제2절 상관분석	47
제3절 회귀분석	52
제4절 낙찰가율 비교 및 보정	55
제4장 결론	58
참고문헌	60

ABSTRACT	61
----------	----

그림차례

[그림1-1] 경매 절차도	9
----------------	---

표차례

<표1-1> 부동산담보대출현황	1
<표3-1> 분석에 사용된 변수	46
<표3-2> 낙찰가율과 낙찰기간과의 상관계수	48
<표3-3> 낙찰가율과 토지별도등기 유무의 상관계수	48
<표3-4> 낙찰가율과 선순위임차인 유무의 상관계수	49
<표3-5> 낙찰가율과 대지권미등기 유무의 상관계수	49
<표3-6> 낙찰가율과 지분경매 유무의 상관계수	49
<표3-7> 낙찰가율과 유치권 유무의 상관계수	50
<표3-8> 낙찰가율과 나홀로아파트 유무의 상관계수	51
<표3-9> 회귀분석 결과	53
<표3-10> 서울시 전체아파트 평균낙찰가율	55
<표3-11> 수집한 136건의 평균낙찰가율	55
<표3-12> 매매시세로 보정한 낙찰가율	56
<표3-13> 선순위임차인이 있는 경매아파트의 낙찰가율	56
<표3-14> 선순위임차보증금을 낙찰가에 합산하여 계산한 낙찰가율	56

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

부동산 가격은 부동산이 거래되는 시점의 시장동향과 주변여건에 크게 영향을 받는다. 새로운 개발계획이나 부동산정책으로 인하여 부동산가격은 크게 변동한다. 부동산경매의 낙찰가격 또한 낙찰시점의 시장동향과 주변여건, 부동산정책 등에 의해 영향을 받는다. 뿐만 아니라 낙찰가격은 해당 부동산의 권리관계의 불확실성 등에 의해 크게 영향을 받는다. 우리나라는 외환위기를 거치면서 부동산 경기의 큰 변화를 겪어 왔다. 1994년~1997년의 기간에는 전국적인 아파트 가격은 꾸준한 상승을 보였으나 1998년~2000년 사이에는 외환위기의 여파로 인해 강남을 제외한 전국적인 아파트 매매가격이 마이너스 성장을 기록했고 2001~2003년에 걸친 기간 동안 폭등의 양상을 보였었다. 이런 과정을 거치면서 재테크로써 부동산에 대한 관심이 높아졌고 <표1-1>과 같이 부동산담보대출 또한 크게 늘어났다.

<표1-1> 부동산담보대출현황

표1. 부동산담보대출현황 ¹⁾ (단위 : 억원)						
	2002년말	2003년말	2004년말	2005년말	2006년말	2007년말
일반은행	1,677,706	1,911,282	1,942,368	2,133,588	2,584,242	2,918,363
시중은행	1,550,819	1,769,057	1,784,370	1,955,119	2,378,919	2,674,336
지방은행	126,888	142,224	157,998	178,470	205,324	244,026
특수은행	412,383	530,766	613,561	729,045	766,336	859,764

우리나라에서 부동산은 가계자산의 80% 이상을 차지하고 있어 부동산가

1) 금융감독원 2008년 3월말 현재 업무보고서

격은 국민경제활동과 밀접하게 관련되어 있다. 금융권에서 부동산담보대출 시 가장 일반적인 심사기준이 부동산경매 낙찰가율이다. 대부분의 금융기관이 해당용도의 10건 이상의 최근1년 간 낙찰가율을 참고하고 있다. 그러나 경매개시일로부터 낙찰이 되기까지의 기간이 여러 가지 사유에 의하여 길어질 수가 있으며 이렇게 기간이 길어짐에 따라 최초 감정가격과 낙찰시의 시세와의 차이가 발생하며 이런 차이는 평균낙찰가율에 오차를 만들게 된다.

또한 해당경매물건에 권리상의 하자나 낙찰 후 인수해야 하는 선순위임차인이 있을 경우, 낙찰가격은 평균낙찰가격보다 낮아지게 되어, 평균낙찰가율에 오차를 만들게 된다.

이에 본 연구에서는 경매절차가 지연됨에 따라 감정당시와 낙찰당시의 기간차이에 따른 오차와 해당경매물건이 가진 권리상의 하자로 인하여 낙찰가격이 전체 낙찰률평균에 오차를 만들어 내고 있음을 확인하고, 이 오차의 범위를 좁히기 위해 주택 시세와 낙찰 후 낙찰자가 인수해야 하는 추가비용 등을 합산한 새로운 감정가를 산출하여 새롭게 낙찰가율을 계산함으로써 유효한 낙찰가율을 찾아내고자 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

본 논문에서는 2007년 1월부터 2007년 10월까지 서울에서 낙찰된 아파트를 연구의 대상으로 삼았다. 낙찰기간이 길어져서 낙찰가율이 평균낙찰가율보다 높게 나타난 물건은 낙찰당시의 시세를 감정가로 다시 산출하여 새롭게 낙찰가율을 계산하여 평균낙찰가율과의 오차범위가 작아짐을 확인한다. 낙찰 후 낙찰자가 인수해야 하는 선순위임차인, 유치권, 토지별도등기 등과 같은 권리관계의 불확실성들이 낙찰가율에 어느 정도의 상관이 있는지를 상관분석과 회귀분석을 통해 알아본다. 낙찰가가 낮게 나타날 수 있는 물건 중 인수금액이 파악 가능한 선순위임차인이 있는 물건을 대상으로 인수해야 하는 임차보증금을 낙찰가격에 합산하여 새롭게 산출한 감

정가로 계산하여 오차의 범위를 조정한다.

이에 사용한 기초자료는 국토해양부와 국민은행에서 과거 아파트시세를 참조하였고 경매정보업체인 인포케어옥션에서 낙찰통계자료 참조하였다.

제3절 기존연구의 검토

부동산 경매자료를 이용하여 아파트 낙찰가율에 영향을 미치는 요인을 연구한 김영희(2007)는 경매아파트의 가격형성 요인 중 일반적 가격특성 요인이 최초 최저매각가격에 충분히 반영되었을 것으로 전제하고, 경매특성 요인과 외부적 요인이 매각가율에 미치는 영향을 추정하였다. 분석에 사용된 자료는 2005년 1월부터 2005년 12월까지 광주광역시에 소재한 경매아파트를 채택하였고 경매특성 요인으로서는 응찰자수, 경매기간, 인수대상권리의 유무, 임차인의 유무, 외부적 요인으로서는 아파트매매가격지수, 종합주가지수 등을 설정하였다. 실증분석 모형은 낙찰가율을 종속변수로 하고 경매아파트 낙찰가율에 영향을 미치는 경매특성요인과 외부적 요인을 독립변수로 하여 상관분석과 중회귀분석을 하였다. 독립변수로 사용된 아파트매매가격지수는 0.001615로 나타나 양(+)의 영향을 미치고 있음을 보여주었다. 이는 아파트가격이 오르면 낙찰가율도 높아진다는 것을 의미한다. 그리고 종합주가지수는 -3.2로 나타나 음(-)의 영향을 미치고 있음을 보여주는데 이는 대체투자 대상인 주식가격이 오르면 부동산경매 수요가 감소한다는 것을 의미한다. 분석결과 중 경매기간은 계수 -0.00228로 나타나 음(-)의 영향을 미치고 있고 경매기간이 증가할수록 낙찰가율은 낮아진다는 중회귀분석의 결과를 얻었다. 전승범(2005)는 부동산 경매자료를 이용하여 부동산 경매에 있어 토지낙찰가에 미치는 요인들에 관한 연구를 하였다. 회귀분석결과, 대지면적과 응찰자수, 강남지역은 경매낙찰가에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고, 법정지상권, CD수익률, 유찰횟수, 어음부도율 등은 경매낙찰가에 부정적인 영향을 미치는 요인이라는 결과를 얻었다.

기존 연구에서는 낙찰가격에 영향을 주는 여러 요인들을 회귀분석을 통하여 알아보았다. 그러나 시간개념인 낙찰기간이 낙찰가격에 양(+)의 영향을 줄 수 있다는 것은 다루지 못 하였다. 일반적으로 유찰을 거듭 할수록 낙찰기간은 길어지고 최저매각가격은 낮아지므로 유찰횟수는 낙찰가격에 부정적인 요인이다.

그러나 경매절차의 정지, 이해관계인들의 항고, 이의신청 등으로 경매절차가 길어질 경우 고정되어 있는 감정가격과 시장상황을 반영한 낙찰가격과의 차이로 인하여 낙찰가율은 높아지고 그 결과 낙찰기간은 낙찰가격에 양(+)의 영향을 주는 요인이 된다는 것을 확인하는 것이 기존연구와의 큰 차이점이라 할 수 있다. 이렇게 낙찰기간이 길어진 경매물건은 평균낙찰가율에 오차를 만들게 되므로 이를 유효한 값으로 조정해 주는 것이 본 논문의 목적이다.



제 2 장 부동산경매 낙찰가율에 대한 이론적 고찰

제 1 절 부동산 경매의 종류와 절차

1. 부동산 경매의 종류

현재 법원에서 진행하는 경매는 한마디로 입찰이라고 할 수 있다. 경매는 타인의 매수가격을 알고 구술로 호가하는 방식이고, 입찰은 타인의 입찰가격을 모르고 입찰표라는 서면기재를 통하여 행하는 방식이다. <민사집행법>에는 강제집행, 담보권 실행을 위한 경매, 민법·상법 및 그 밖의 법률의 규정에 의한 경매와 보전처분의 절차를 규정하고 있다²⁾ 부동산의 매각 방법으로는 호가경매, 매각기일에 입찰 및 개찰하게 하는 기일입찰 그리고 입찰기간이내에 입찰하게 하여 매각기일에 개찰하는 기간입찰의 세 가지 방법이 있다.³⁾

1) 강제경매

강제경매는 금전채권의 실현을 위한 강제집행 절차 중 그 집행의 대상이 부동산일 경우에 행하는 가장 대표적인 강제집행 방법이다. 즉 채무자에게 대여금이나 물품대금 등 받아야 할 채권이 있는 채권자가 채무자를 상대로 소송을 제기하여 승소판결을 얻었어도 채무자가 임의로 이를 갚지 않는 경우에 채무자로서는 강제적인 채무이행을 구하는 강제집행을 실행해야 하는데, 이때 채무자 재산 중 특히 부동산에 대하여 경매의 방식으로 실행하는 강제집행의 방법이 부동산에 대한 강제경매인 것이다.

다시 말해 강제경매는 “채무명의”⁴⁾를 가진 채권자의 신청에 의하여 채무자 소유의 부동산을 압류 환가한 후, 그 매각대금으로 경매신청 채권자

2) 민사집행법 제1조 및 제 78조

3) 민사집행법 제 103조

4) 국가의 강제력에 의해 실현될 청구권의 존재와 범위가 표시되고 또한 집행력이 부여된 공정증서를 말한다.

와 부동산상의 배당요구 채권자의 금전채권의 만족을 목적으로 하는 강제집행절차이다.

채권자는 법원으로부터 판결을 얻은 후 집행문 부여 등 소정절차를 거쳐 채무자의 부동산을 압류한 다음에 강제매각해 달라는 경매신청을 하고, 법원이 이를 결정하여 강제경매가 진행된다. 강제경매는 법원의 판결 뿐만 아니라 확정된 지급명령, 청구권이 있는 공정증서 등의 채무명의로도 가능하다.⁵⁾

2) 임의경매

부동산 경매에는 강제경매 외에 그 실행에 “채무명의”가 필요 없는 경매가 있는데 이를 임의경매라 한다. 임의경매에는 전세권, 질권, 저당권, 유치권 등 담보권의 실행을 위한 경매와 상법 기타 법률의 규정에 의한 환가를 위한 경매가 있다. 즉 임의경매는 근저당권자, 전세권자 등 담보권자에게 우선변제를 받을 수 있게 하기 위하여 실행하는 담보권의 실행 등을 위한 경매를 말한다.

이는 채무자가 빚을 지면서 자신의 부동산을 담보로 제공한 후 약속대로 빚을 갚지 않으면 채권자는 담보로 제공된 그 부동산을 경매 처분하는 것이다. 그러므로 실제 약속기일까지 빚을 갚지 않으면 별도의 재판없이 곧바로 법원에 처분하여 빚을 받도록 해달라는 경매신청을 한다. 그러면 법원은 저당권의 존재만 등기부등본으로 확인하고 경매절차를 결정함으로써 임의경매가 진행된다.⁶⁾

3) 강제경매와 임의경매의 차이

임의경매와 강제경매는 그 절차가 동일하다. 따라서 일반적인 경매참가자의 경우 임의경매와 강제경매를 구별하는 것은 큰 의미가 없다. 이 두 가지는 대체로 유사하지만 다음과 같은 점에서 큰 차이를 보이고 있다. 낙찰대금을 완납함으로써 소유권을 취득한 후에 임의경매에서는 경매신

5) 전승범, “부동산 경매에 있어 토지낙찰가에 미치는 요인들에 관한 연구” 건국대학교 석사학위논문, 2005.

6) 전승범, 상계서.

청 전에 저당권 등 담보권에 부존재, 무효 등의 사유가 있는 때에는 낙찰자의 소유권취득도 무효가 되지만 강제경매에서는 채무명의에 표시된 권리가 당초부터 무효라고 하더라도 낙찰자의 소유권 취득이 그대로 인정된다는 점이다.

따라서 임의경매에서는 낙찰자가 낙찰대금을 납부하기 전까지는 담보권 부존재 등을 이유로 언제든지 경매개시결정에 대한 이의를 할 수 있고 또 경락허가 결정에 대한 즉시항고로도 다룰 수 있지만 강제경매에서는 채무명의에 표시되어 있는 채권의 부존재 등을 다투려면 경매절차 밖에서 “청구이의의소”⁷⁾로서 다투어야지 경매개시결정에 대한 이의를 할 수도 없고 나아가서 경락허가에 대한 이의신청사유나 항고사유로도 되지 않는다. 다만 저당권등기 등의 실체적 사유가 아닌 경매절차상의 하자는 임의경매, 강제경매를 불문하고 경매개시결정에 대한 이의사유가 된다.

어쨌든 일반인의 입장에서는 강제경매와 임의경매를 엄밀히 구별할 필요는 없으며, 다만 정보지상에 “임의”라고 되어있으면 임의경매를 “강제”라고 되어 있으면 강제경매를 의미한다는 정도만 이해하고 있으면 된다.

그러나 임의경매에서 피담보채권의 부존재, 무효 기타 저당권등기가 위조되는 등으로 저당권 등기가 무효인 경우에는 그 시점에 따라 처리방법이 다르다는 것을 주의해야 한다. 좀 더 구체적으로 설명한다면, 무효의 시점이 경매개시결정등기 이전인 경우에는 낙찰자가 잔금을 지불한 이후에도 낙찰자는 소유권을 취득할 수 없는 반면에, 만일 그 무효의 시점이 경매개시결정등기 이후인 경우에는 경매 대상물건의 소유자 등이 낙찰자가 잔금을 지불하기 전에 경매절차에서 경매개시결정에 대한 이의라든가 낙찰허가에 대한 즉시 항고 등으로 이의를 해야만 그 후에 낙찰자가 잔금을 지불했다고 하더라도 소유권을 취득하지 못한다.

7) 청구권원(종래의 채무명의)에 표시된 실체법상의 청구에 관한 존재나 태양이 변경되었음을 이유로 하여 그 청구권원에 의한 강제집행을 허용하지 않는다는 판단을 구하는 채무자의 소(민사집행법 제44조)

요컨대 경매목적 부동산의 소유자의 입장에서는 경매개시결정 이후에
저당권등기가 무효로 된 경우에 경매로 인하여 소유권을 상실하지 않기
위해서는 경매절차 내에서 낙찰자가 잔금을 완납하기 이전에 여러 가지
방안을 동원해 경매절차가 더 이상 진행되지 않고 정지, 취소될 수 있도
록 일정한 조치를 취해야 하는 것이다.

2. 부동산 경매의 절차

1) 경매절차의 개요

부동산 경매절차는 강제경매와 임의경매의 두 절차가 있다. 다만, 그 절
차에 있어서 큰 차이가 없으므로 여기서는 강제경매절차를 중심으로 설
명하고, 임의경매절차의 경우 차이가 있는 부분만 별도로 설명하고자 합
니다. 그리고 2002. 7. 1.부터 새로운 민사집행법이 시행되었지만, 이 법
시행 이전에 신청된 경매사건에 대하여는 구 민사소송법의 규정이 적용
되는데 그 구체적인 차이점에 대하여는 각 절차마다 별도의 설명을 하도
록 하겠다.⁸⁾

강제경매는 강제집행 절차 중 그 집행의 대상이 부동산일 경우 시행하
게 되는 가장 대표적인 강제집행 방법이다. 예컨대, 채무자에 대하여 대
여금 혹은 물품대금 등을 받을 것이 있어서 소송을 제기하여 승소판결을
받았다고 하더라도 채무자가 임의로 갚지 아니할 경우에는 강제적인 채
무이행을 구하는 강제집행을 실행하여야 하며, 그중 채무자 소유의 재산
중 부동산에 대하여 실행하는 강제집행의 한 방법이 강제경매이다.

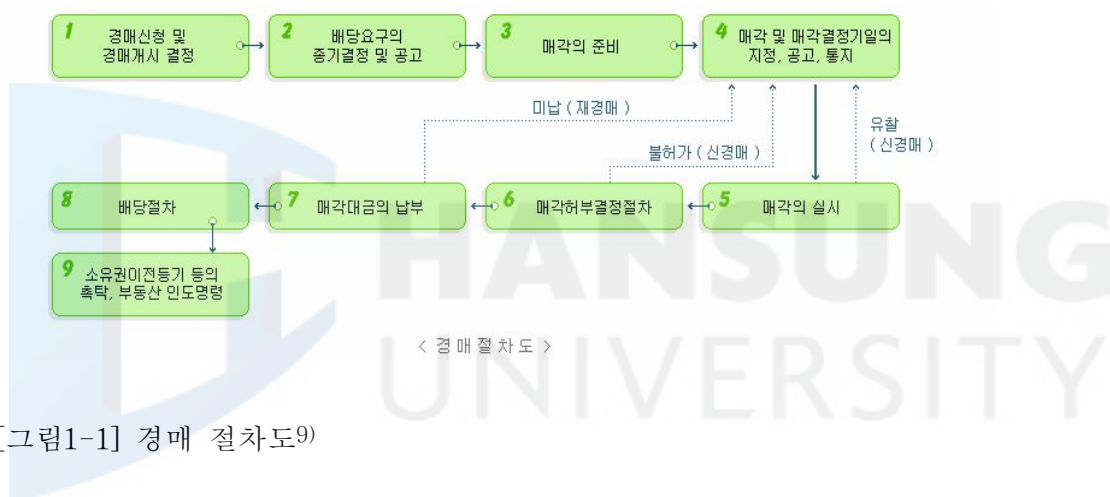
임의경매는 일반적으로 담보권의 실행을 위한 경매를 말하는바, 이는 저
당권 등의 담보권을 가진 채권자에 있어서 채무자가 채무를 임의이행 하
지 아니할 경우 담보권에 의하여 보장되는 우선변제를 받기 위하여 담보

8) 대법원경매정보

의 목적물을 경매하는 것을 말한다.

한편, 경매사건의 유형에 따른 담당 판사의 판단에 따라 현재 법원에서 실시하고 있는 통상의 기일입찰 방법외에 기간입찰의 방법이 추가되었고, 매수신청의 보증방법도 현금, 자기앞수표로만 제공하였던 방식에서 일정액의 보증료를 내고 발급받은 경매보증보험증권의 제출로도 가능하도록 하였다. (2004.9.1부터 시행)

경매절차는 대체로 목적물을 압류하여 환가한 다음 채권자의 채권을 변제하는 3단계의 절차로 그 절차를 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.



[그림1-1] 경매 절차도⁹⁾

1) 경매신청 및 경매개시결정

먼저 채권자의 신청이 있으면 법원은 경매개시결정을 하여 목적부동산을 압류하고 관할 등기소에 경매개시결정의 기입등기를 촉탁하여 등기관으로 하여금 등기부에 기입등기를 하도록 한다. 경매개시결정 정본은 채무자에게 송달하게 된다.

9) 대법원경매정보, 경매절차안내

2) 배당요구의 종기결정 및 공고

구 민사소송법에서는 낙찰기일까지 배당요구를 할 수 있었으나, 새로운 민사집행법에서는 법원이 정한 배당요구의 종기까지만 배당요구를 할 수 있도록 하고 있다. 배당요구의 종기는 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때부터 1주일내에 결정하되, 종기는 첫 매각기일 이전의 날로 정하게 된다.

3) 매각의 준비

다음에 환가의 준비절차로서 부동산의 현상, 점유관계, 차임 또는 보증금의 액수, 기타 현황에 관하여 조사를 명하고, 감정인에게 부동산을 평가하게 하여 그 평가액을 참작하여 최저매각가격(최저입찰가격)을 정한다.

4) 매각방법, 매각 및 매각결정기일의 지정, 공고, 통지

위 절차가 끝나면 담당판사의 판단에 따라 통상의 방법처럼 진행하는 기일입찰방법과 일정기간의 입찰기간을 정하여 입찰을 실시하는 기간입찰방법 중 하나를 택하여 매각기일 등을 지정, 통지, 공고한다.

5) 매각의 실시

- ① 기일입찰의 경우 집행관이 집행보조기관으로서 미리 지정된 기일, 장소에서 매각을 실시하여 최고가매수신고인 및 차순위매수신고인을 정한다.
- ② 기간입찰의 경우 매각기일에 입찰기간 동안 접수된 입찰봉투를 개봉하여 최고가매수신고인과 차순위매수신고인을 정하기만 할 뿐 직접 입찰을 실시 하지는 않는다.

6) 매각결정절차

그 후 법원은 매각결정기일에 이해관계인의 의견을 들은 후 매각허부 결정을 한다.

① 매각허부의 결정에 대하여 이해관계인은 즉시항고 할 수 있다.

7) 매각대금의 납부

매각허가결정이 확정되었을 때에는 법원은 대금지급기한을 정하여 매수인에게 매각대금의 납부를 명한다. 매각허가결정이 확정되면 법원은 대금지급기한을 지정하므로, 정해진 기한내에 언제든지 대금을 납부할 수 있다.

8) 배당절차

매수인이 매각대금을 완납하면 법원은 배당기일을 정하여 이해관계인과 배당을 요구한 채권자에게 통지하여 배당을 하게 된다.

① 매수인이 지정한 기일까지 대금을 완납하지 아니한 경우에, 차순위매수신고인이 있는 때에는 그에 대하여 매각의 허부를 결정하고 차순위매수신고인이 없는 때에는 재매각을 명한다.

9) 소유권이전등기 등의 촉탁, 부동산인도명령

매수인은 매각허가결정이 선고된 후에는 매각부동산의 관리명령을 신청할 수 있고 대금 완납 후에는 인도명령을 신청할 수 있다.

또한 매수인이 대금을 완납하면 부동산의 소유권을 취득하므로, 집행법원은 매수인으로부터 필요서류의 제출이 있게 되면 매수인을 위하여 소유권이전등기, 매수인이 인수하지 아니하는 부동산상의 부담의 말소등기를 등기관에 촉탁하게 된다.

제2절 부동산경매 낙찰가율의 결정요인

1. 낙찰가율의 결정요인

부동산경매의 낙찰가율은 낙찰가격 / 감정가격 * 100 이다. 감정평가에 의해 감정가격이 정해지고 시장상황 및 해당부동산의 권리관계 등에 의해 낙찰가격이 정해지면 감정가 대비 낙찰가 비율로서 낙찰가율이 결정된다. 부동산경매 낙찰가율의 결정요인은 크게 토지경매와 아파트(주거용부동산) 경매로 구분하여 볼 필요가 있으나 본 연구는 서울의 경매아파트만을 대상으로 하므로 경매아파트의 낙찰가격 결정요인을 알아본다.

낙찰가율을 결정할 첫 번째 요인은 낙찰가격이다. 낙찰가격이 올라가면 낙찰가율은 증가하고, 낙찰가격이 내려가면 낙찰가율도 하락한다. 낙찰가율을 결정하는 요인은 낙찰 당시의 시장상황과 경매대상 물건의 권리관계의 복잡여부 등이다.

두 번째 낙찰가율을 결정하는 요인은 감정가격이다. 그런데 감정가격은 감정시점에 따라서 달라진다. 예를 들어 시장가격이 변동하고 있을 경우, 현재의 감정가격과 1년 전의 감정가격은 차이가 있게 된다. 시장가격이 상승하고 있다면, 1년 전의 감정가격이 현재의 감정가격보다 낮을 것이다. 따라서 이런 경우 감정시점이 현재로부터 멀수록 감정가격이 낮아져 낙찰가율을 올리는 요인이 된다.

반대로 시장가격이 하락 추세에 있을 경우, 이상과 같은 두 가지 요인 중 권리관계의 복잡성에 대한 낙찰가격의 하락 요인과 낙찰기간의 장기화에 따른 감정가격과 시세와의 괴리문제를 좀 더 자세히 살펴해보도록 한다.

1) 시장상황

법원 경매시장에서 아파트를 구입하고자 하는 사람은 누구나 입찰에 참

가할 수 있다. 경매절차의 간소화, 경매대상 물건의 증가, 경매 낙찰가격이 일반 매매가격보다 낮은 점 등으로 인하여 실수요자 뿐만 아니라 투자목적의 수요자까지 가세하여 경매 참여자가 전체적으로 증가하였다. 개별 경매대상 아파트의 매도자는 법원 1인이며 입찰자는 불특정 다수인이므로 낙찰가격은 수요자경매의 가격을 형성한다. 따라서 경매아파트의 낙찰가격은 당해 경매에 참여하는 입찰자의 수가 많고 적음에 따라 높거나 낮게 결정된다. 법원이 최저경매가격을 정하여 경매절차에 따라 경매를 진행하였으나 입찰기일에 입찰에 참여한 사람이 없거나 어떤 이유로든 낙찰자가 결정되지 못하는 경우에는 유찰이 되고 차기입찰기일에 다시 경매가 진행된다. 차기 입찰기일의 최저경매가격은 전회 최저경매가격의 20~30%씩 저감된 금액으로 경매를 실시한다. 따라서 유찰횟수가 많은 경우에는 낙찰가격이 낮아지게 된다.

2) 권리관계의 복잡성

적법한 경매낙찰로 낙찰자가 소유권이전등기를 한 이후에도 말소되지 않는 인수되는 권리가 존재하는 경우에 낙찰자의 완전한 소유권행사에 현저한 지장을 초래하므로 낙찰가격이 낮아지게 된다. 따라서 경매참가에 있어서는 대상 부동산에 대한 권리분석이 매우 중요하다고 할 수 있는데 이는 등기부상의 인수권리 뿐만 아니라 등기부에 등재되어 있지 않은 유치권, 법정지상권 등이 있기 때문이다. 말소기준권리보다 앞선 일자로 대항력을 갖춘 임차인이 있는 경우에는 낙찰자가 이를 인수하여야 하며, 인수대상이 아닌 임차인이 거주하는 경우에도 임차인은 불의의 손실을 입는 경우가 대부분이므로 명도에 비협조적이어서 명도비용이 발생하는 경우가 많다. 따라서 임차인이 거주하는 경매아파트의 낙찰가격은 낮아지게 된다.

2. 낙찰기간이 길어지는 원인

낙찰기간이 길어지면 감정가격과 시세간의 격차가 커져 낙찰가율에 오류가 생긴다. 낙찰기간이 길어지는 원인으로는 낙찰불허가, 매수인의 자격과 관련된 사항, 각종기록과 관련된 사항, 입찰가격과 관련된 사항 등이 있다. 이에 대해 자세히 살펴보면 다음과 같다.

1) 낙찰불허가

경매법원 직권에 의한 낙찰불허가와 이해관계인 신청에 의한 낙찰불허가로 나뉜다. 경매법원은 낙찰기일에 이해관계인에 의한 낙찰불허가를 위한 이의신청이 없더라도 법원 스스로 확인해야 할 사항들을 검토한 후 낙찰허부를 결정한다. 법원이 검토한 결과 낙찰을 불허할 사유를 발견하면 직권으로 낙찰을 허가하지 않게 되는데 민사집행법 제123조에서는 법원이 직권으로 낙찰을 허가하지 않는 경우를 제한하고 있다.

또한 낙찰불허가의 사유가 법원의 직권이 제한되지 않는 경우라 하더라도 법원이 낙찰불허가의 사유가 법원의 직권이 제한되지 않는 경우라 하더라도 법원이 낙찰불허 사유를 채무자나 낙찰자, 또는 그 밖의 이해관계인의 입장에서 면밀히 검토해 주기를 바라는 것은 기대하기 힘들다.

그러므로 낙찰허가결정에 대해 손해가 예상되는 이해관계인은 스스로 낙찰이 불허되어야 할 사유를 근거로 낙찰허가 결정이 있기 전에 낙찰불허가 신청을 하여야 한다. 법원이 낙찰을 허가하지 않을 수 있는 사유는 경매사건에 따라 다를 수 있으나 낙찰 불허가의 기본적이고 원칙적인 사유는 있다.

(1) 매수인의 자격과 관련된 사항

① 최고가매수인이 채무자가 아닌지의 여부

채무자는 강제경매이건 임의경매이건 매수신청인이 될 수 없다. 그러나 채무자 아닌 소유자는 강제경매가 아닌 임의경매에서는 매수신청인의

자격을 가진다.

② 재경매의 전낙찰자

재경매란 낙찰자가 대금납입기일에 대금을 납부하지 못하여 새로이 실시되는 경매를 말한다. 낙찰자가 대금을 납입하지 못해 다시 실시하는 경매 이외의 다른 경매절차는 모두 신경매라고 말한다. 이러한 재경매의 전낙찰자는 재경매에서 매수인의 자격을 가지지 못한다. 이와는 달리 낙찰불허가결정이 나서 다시 시작되는 경매에 있어서는 전낙찰자는 아무런 제한 없이 입찰에 참여할 수 있다.

③ 외국인 또는 재외동포

최고가매수신고인이 외국인이거나 재외동포일 경우 경매목적부동산이 외국인 토지법에서 규정한 토지취득허가를 사전에 필요로 하는 부동산에 해당하는지를 검토하여야 한다.

④ 농지취득자격증명을 필요로 하는지의 여부

최고가매수신청인이 농지취득자격증명을 제출하였는지의 확인과 아울러 공부상의 지목에 관계없이 실제의 현상을 파악하여 농지취득자격증명의 필요 여부를 결정한다.

(2) 각종기록과 관련된 사항

① 경매기일공고사항의 기재누락이나 기재착오

신문공고시의 기재된 면적과 실제 부동산의 면적의 차이가 클 경우나 부동산 일부의 기재가 누락된 경우 등

② 입찰물건명세서의 작성에 중대한 하자

입찰물건명세서나 감정평가서, 현황조사서 등을 검토하며 특히 부동산 목록이 일치하는지 여부와 입찰목적물인 제시 외 미등기건물을 입찰에

제대로 포함 시켰는지 여부를 확인

③ 선순위 임차인의 누락

선순위 기준권리보다 먼저 전입한 선순위 임차인에 대한 사항을 입찰 물건명세서상에 기록했는지의 여부 확인

(3) 입찰가격과 관련된 사항

① 최저경매가격

최저입찰가격 저감의 적법성과 그 준수여부를 확인한다. 일괄경매일 경우 각 부동산별 최저경매가격결정이 적합한지에 대한 여부도 확인하여야 한다.

② 감정평가 가격의 적정성

감정평가의 방법이나 감정평가된 부동산의 가격이 시세보다 현저히 낮거나 부동산의 일부를 누락하여 결과적으로 낮게 감정평가된 경우를 확인한다.

③ 일괄경매의 결정

개별경매 또는 분할경매하는 것이 일괄경매하는 것보다 매각이 유리하거나 고가로 매각할 수 있을 때는 일괄경매를 할 수 없다. 낙찰불허가 사유에 해당된다.

④ 잉여의 가망여부

낙찰된 금액이 경매신청채권자에 우선하는 선순위 채권자의 채권액과 절차비용을 변제하고 나면 잉여가 없을 경우는 낙찰불허가의 사유이다. 입찰기일 전이라면 법원은 신청채권자에게 통보하며 매수신청이 없으면 경매절차를 취소한다.

⑤ 과잉경매인지의 여부

여러 개의 부동산을 개별 경매하는 경우에는 적용이 된다. 일괄경매이거나 민법제365조에 의한 나대지에 저당권이 설정된 후 건물이 신축되었을 때에 저당권자가 건물에 대하여도 경매를 신청할 수 있는 권리에 의한 경매는 과잉경매의 여부를 따지지 않는다.

(4) 기타사항

① 경매개시 결정의 송달여부

개시결정은 소유자에게 송달하여야 한다. 채무자에게도 개시결정을 송달하여야 할 것이라는 견해가 있으나 소유자에게만 송달하고 채무자와 채권자에게는 상당하다고 인정하는 방법으로 고지하면 족하다 할 것이다. 그러나 실무상으로는 채무자, 채권자 등에게도 이를 송달하고 있다. (실무제요 강제집행 (상) 598쪽)

② 입찰기일의 통지가 적법하게 되었는지 여부

이해관계인에 대한 입찰기일의 통지는 송달이 아닌 발송송달(등기우편에 의한 우편송달을 말함)로 가능하다.(대법원 1995.9.6.95마372결정)

③ 입찰표의 기재와 관련된 사항의 하자여부

입찰 물건의 물건번호나 입찰금액에 관한 하자 여부를 검토한다.

④ 특별매각조건의 준수여부

법원이 미리 정한 특별매각 조건에 부합하는지의 여부를 검토한다.

⑤ 학교기본재산여부

사립학교법에 의하여 유치원 등의 교지, 교사, 기타의 학교기본재산은 매도나 담보의 제공으로 불능하므로 이와 관련하여 경매목적부동산이 유치원 등 사립학교에 해당할 경우 낙찰허가를 위한 검토가 필요하다.

이외에도 낙찰허부의 결정과 관련된 사항은 다양하게 발생할 수 있을 것인데 각 경매부동산의 개별적 특성이 다르고 사건의 성격도 각 사건마다 같지 않으므로 법원이 낙찰을 허가하지 않을 이유는 많을 수 있다.

2) 경매절차에 대한 이의(신청)

강제경매는 절차상의 이유만을, 임의경매는 절차와 집행 그리고 실체적 사유도 이의신청이 가능하다.

부동산 경매에 있어서 해당 부동산의 이해관계인들은 경매개시결정이 내려지면 여러 가지 절차상의 이유나 집행과정에서의 이유 등으로 결정이나 명령에 관한 불복의 의사를 표시하려 한다.

강제경매이건 임의경매이건 간에 부동산의 강제집행절차에 있어서는 특별한 규정이 있는 경우에만 즉시항고를 인정하고 있기 때문에 즉시항고에 의해서는 불복의 의사를 충분히 표시할 수 없어 즉시항고 할 수 없는 재판 또는 처분에 관해서는 이해관계인이 항고외의 방법으로 집행에 관한 이의를 신청하도록 하고 있다.

임의경매와 달리 강제경매에 있어서는 이의신청의 사유가 제한되어 있어 이의신청만으로는 불복의 실효를 거둘 수 없거나 아예 원천적으로 불가능한 경우도 있다.

법원 부동산 경매는 부동산 매각의 특수한 한 형태이며 부동산의 매각절차에 대해 해당 부동산에 관계되는 이해관계인들의 상충되는 이해관계를 법원이 효율적으로 처리하기 위하여 관리하는 것이다. 그러므로 부동산 매각의 신속한 처리를 위해서 법원은 다른 사건과 달리 경매사건에 있어서는 항고나 이의신청을 가급적 제한하여 부동산 매각절차를 신속하게 종결지으려 하고 있다.¹⁰⁾

1) 이의신청

① 이의신청이란

10) 박용석[2005], 『부동산경매 필수 서식&용어 해설』, 시대의창, p.66.

이의신청은 항고와는 달리 법원의 결정이나 명령에 관한 불복의 의사를 상급법원이 아닌 결정이나 명령을 선고·발령한 같은 법원(심급법원)에 이의를 신청하는 행위를 말한다. 이의신청은 경매개시결정 이후부터 낙찰자가 낙찰대금을 완납하기 전까지는 언제든지 가능하다.

② 이의신청을 할 수 있는 자

이해관계인 및 제3자 이의의 소에서 승소하여 확정 판결은 받은 자는 이의신청을 할 수 있다.

③ 이의신청 방법

경매절차에 대한 이의는 원심법원(경매법원)에 하여야 한다. 낙찰허부에 관한 항고로 기록이 항고심에 있는 경우에도 이의신청은 경매법원에 하여야 한다. 접수할 때 인지를 첨부해야 하는 것은 항고 때와 같으나 항고와는 달리 사건번호가 부여된다. 만일 이의신청이 받아들여지면 경매법원은 경매개시결정을 취소하고 경매신청을 기각한다.

경매개시결정이 취소되면 경매법원은 직권으로 등기관에게 말소등기에 관한 촉탁을 한다.

(2) 이의사유

① 경매개시결정의 형식상 하자

경매신청부동산 표시에 하자가 있거나 경매신청방식 또는 신청서 작성에 하자가 있는 경우에도 경매개시결정의 형식상 하자로 본다. 강제경매의 이의 사유는 형식상 하자에만 한정된다.

② 경매개시결정 후의 절차상 하자(집행의 사유)

경매기일의 공고/통지 등을 적법하게 하지 않았거나 최저입찰가격결정에 위법이 있을 경우 절차상 하자로 본다. 임의경매는 경매개시결정 후의 절차상의 하자로 이의할 수 있다.

③ 실체상의 사유

크게 담보권이 소멸되었거나 존재하지 않는 경우 실체상의 사유로 이의할 수 있다.

(3) 이의신청과 집행정지

① 이의와 집행정지

강제집행절차에 관한 이의신청에는 집행정지의 효력이 없다. 그러므로 이의에 대한 심리가 길어질 것에 대비하여 경매법원에 집행정지신청을 해서 경매계에 제출하여야 한다. 그러나 이의신청에 대한 증거가 충분치 않을 경우 이의신청만으로는 불복의 사유를 입증하기가 여의치 않으므로 담보권이 소멸되었거나 또는 존재하지 않음을 원인으로 한 청구이의의 소에 준하는 “채무(저당권)부존재확인” 또는 “(근)저당권설정등기말소 청구의 소” 등과 같은 채무이의의 소를 제기하여야 한다.

② 채무이의의 소(담보권 부존재확인의 소)

임의경매에 있어서 담보권의 부존재 또는 소멸에 관한 소송을 위한(근)저당권의 채무의 변제·변제공탁·원인부효 등을 이유로 “근저당권설정등기 말소 청구의 소”, “채무(저당권)부존재확인” 과 같이 청구이의의 소를 준용하여 제기하는 소송이다.

이러한 소송의 제기만으로는 경매절차가 정지되지 않으므로 경매절차를 정지시키기 위해서는 다음과 같이 한다.

첫째 : 소를 제기한 후 소제기 증명원을 발급받는다.

둘째 : 본안법원에 경매절차정지(가처분)신청을 한다.

셋째 : 경매법원에 결정문을 제출한다.

③ 청구이의의 소

강제경매에 있어서 이의신청은 강제집행상의 형식상 하자를 이유로 할 때만 가능하므로 이의신청이 대부분 불가능한 경우가 많아 실질적인 강

제경매의 취소를 위해서는 대개 소송을 하여야 한다.

청구이의의 소는 채무명의에 의한 강제집행절차에서 채무자가 그 채무를 변제 또는 변제공탁을 하는 등 실제적인 채무가 존재하지 않음을 이유로 하여 채무명의의 집행력을 배제하거나 저지하기 위해 제기하는 소송을 말하는 것이다.

청구이의의 소 또한 판결이 날 때까지 경매절차를 정지하기 위해서는 본안법원의 집행정지결정문을 받아 경매법원 경매계에 제출하여야 경매절차가 정지되는 것은 채무이의의 소에서와 동일하다.

3) 항고(즉시항고)

경매절차에 있어서의 항고는 즉시항고이다. 항고란 원래 소송절차에 관한 신청을 기각한 결정이나 명령에 대하여 불복하는 방법이지만, 경매사건에 있어서의 강제집행절차에 관한 재판에 대하여는 특별한 규정이 있는 경우에만 즉시항고를 인정하고, 즉시항고를 할 수 없는 재판 또는 처분에 관해서는 집행에 관한 이의를 신청하도록 하고 있다.

민사소송법은 채권자와 임차인의 항고는 항고보증금의 공탁을 면제하고 있으나, 민사집행법에서는 모든 임차인에게 항고보증금의 공탁과 항고이유서의 제출을 의무화하고 있어, 항고권 남용으로 인한 절차의 지연은 상당부분 개선될 수 있다.¹¹⁾

(1) 즉시항고의 개념

보통항고에 대립되는 것이며, 재판의 성질상 신속히 확정지어야 할 판결 이외의 결정·명령에 대하여 개별적으로 인정되는 불복신청방법이다.

즉시항고는 원칙적으로 집행정지의 효력을 가진다. 즉시항고 기간은 민사소송법·비송사에서는 1주일간, 파산법·화의법·회사정리법에서는 14일간, 형사소송법에서는 3일간이다. 그러나 강제집행절차에 관한 재판에 대하여는 집행정지의 효력이 없으며, 강제집행절차에 있어서의 즉시항고

11) 박용석[2005], 『부동산경매 필수 서식&용어 해설』, 시대의창, p77.

기간은 1주일이며 이는 불변기간이다. 하지만, 당사자가 책임을 질 수 없는 사유로 인하여 불변기간 내에 즉시항고하지 못한 경우에는 그 사유가 없어진 날로부터 2주일 내에 항고할 수 있는데, 이를 추완즉시항고라고 한다.

(2) 항고의 심리

① 원심법원

각하 : 원심법원(경매법원)은 항고제기의 방식(보증금을 공탁하지 않았을 경우 등) 및 기재사항을 위반하였거나, 인지를 붙이지 않은 경우 보정명령을 내렸음에도 보정을 하지 않거나, 항고기간이 도과한 후 항고한 경우에는 각하 결정.

인용 : 원심법원은 항고가 이유 있다고 인정하면 항소·상고와는 달리 스스로 그 재판을 경정하여 인용결정을 하고 항고절차를 종결시킴.

② 항고법원(기각·인용)

항고의 이유가 없다고 판단되면 원심법원은 그 이유서를 첨부하여 경매기록을 항고법원에 송부한다. 경매사건을 맡은 원심법원은 단독판사 심리로 이루어지고 항고법원은 지방법원 합의부가 된다.

항고법원(합의부)은 원심기록을 심리한 결과 항고가 이유 없다고 판단되면 기각을, 이유 있다고 인정되면 인용결정을 한다.

③ 대법원

항고시 이유서가 첨부되지 않았거나, 또는 항고시에 주장하지 않은 새로운 주장은 심리 대상이 아니다. 법령 해석의 적용 오류를 시정하지 위함이 상고심의 이유이다. 재항고는 상고에 관한 규정이 준용된다.

(3) 항고권자

① 항고권자

이해관계인은 항고권자이다. 즉 채무자, 소유자, 채권자는 물론 유치권

자, 담보가등기권자, 낙찰인 등을 포함한다. 임차인은 주택의 점유와 주민등록 전입신고만으로 이해관계인이 될 수 있다.

② 상대방

일반적으로 피항고인이 없는 경우가 대부분이다. 그러나 낙찰허부 결정의 인용이나, 인도명령 등에서 간혹 상대방을 정하는 경우도 있다.

③ 재항고할 수 있는 자

항고법원의 항고를 기각한 재판일 때에는 당사자에 한하고 이해관계인은 포함되지 않으나, 항고를 인용(허용)한 재판일 때에는 상대자 또는 항고심 결정으로 새로 이익을 침해당한 자들이다.

(4) 즉시항고와 집행정지

일반적으로 항고는 집행정지의 효력이 없으나, 즉시항고는 집행정지의 효력이 있다. 그러나 강제집행절차에서 즉시항고는 집행정지의 효력이 없는데, 다만 낙찰허가결정은 확정되어야만 그 효력이 발생하므로 즉시항고 자체가 항고를 차단하는 역할을 하게 되므로 집행정지의 효력이 발생하는 것과 같은 효과를 갖게 된다. 그러므로 낙찰허가결정에 대한 항고가 제기되면 낙찰에 대한 허가결정은 확정이 차단되므로 대금납부일의 지정을 할 수 없게 되는 것이다.

(5) 경매절차에서 즉시항고 할 수 있는 결정·명령

- ① 집행에 관한 이의신청에 대한 재판
- ② 강제집행절차를 취소하는 결정
- ③ 집행비용 미납으로 인한 강제집행 신청각하 또는 집행절차 취소결정
- ④ 강제경매신청을 각하하는 재판
- ⑤ 경매개시결정에 대한 이의신청에 관한 재판
- ⑥ 멸실 등에 의한 부동산경매절차의 취소결정

- ⑦ 잉여의 가망이 없는 경우 부동산경매절차의 취소결정
- ⑧ 부동산훼손의 경우 낙찰허가결정의 취소신청에 관한 결정
- ⑨ 낙찰허가 또는 불허가결정
- ⑩ 부동산의 인도 또는 관리명령 신청에 관한 재판
- ⑪ 보증의 제공에 의한 강제경매절차의 취소신청을 기각한 재판
- ⑫ 항고장 각하에 대해서도 즉시항고 할 수 있다.

(6) 항고의 사유

- ① 최저경매가 결정에 대한 하자
- ② 입찰물건명세서의 하자
임차인과 관련된 사항(대항력 있는 선순위 임차인, 전대차 등)
말소되지 않는 권리의 기재 누락(건물 가처분, 가압류 등)
- ③ 각종 절차상 하자
경매절차 진행상의 하자
이해관계인에 대한 통지절차의 미비 또는 흠결
항고부적격자의 항고 - 가압류, 가처분권자, 상가 임차인 등(상가 임차인을 부동산 위의 권리자로 보는 설도 있다.)
- ④ 소유자, 채무자에 대한 경매개시결정 송달의 하자
당연 무효 사유이므로 그 흠결을 낙찰허가결정에 항고사유로 하는 것은 모든 이해관계인이 할 수 있다.

이외에도 항고의 사유는 다양할 것이다. 그러나 항고권자는 다른 이해관계인의 권리에 관한 것을 이유로 하는 항고는 할 수 없다. 그러나 실제로 법원에 제출하는 항고이유서는 다른 이해관계인의 권리에 관한 것뿐만 아니라 읍소형 심지어는 항고 이유가 아예 없이 형식상의 항고장만 제출하는 경우도 많다.

새로운 민사집행법에서는 항고이유서의 제출을 의무화하고 있을 뿐만 아니라 모든 항고인에게 항고보증금의 공탁을 의무화하고 있으므로, 항고권 남용으로 인한 입찰절차의 지연을 목적으로 하는 항고는 상당 부분

사라질 전망이다. 민사집행법은 이 밖에도 매각허가결정에 대한 항고보증금의 처리에 대해 자세히 설명하고 있다.

3. 권리관계의 복잡성

1) 금액인수가 있을 수 있는 권리

(1) 선순위임차인

주택의 임차인은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 즉 대항력이 생긴다. 그리고 위의 대항력과 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 경매 또는 공매시 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자 또는 기타 채권자들보다 우선하여 임차보증금을 변제받을 권리가 있다.¹²⁾

임대차 보호법상 대항력이란 임차주택이 매매나 경매 등에 의하여 소유자가 변경되는 경우에도 신소유자(낙찰자)에 대하여 계속 임차권을 주장할 수 있는 권리를 말한다.¹³⁾ 따라서 대항력 있는 임차인이 법원에서 보증금을 전액 배당 받지 못할 경우 그 미배당보증금은 낙찰자가 인수하여야 하며, 임차인이 배당요구를 하였다 하더라도 배당금이 전액 변제되지 않는 한 대항력 있는 임차인은 매각으로 임차권이 소멸되지 아니한다.¹⁴⁾ 그러나 대항력을 갖추었다 하더라도 그 이전에 임차주택에 대하여 선 선순위권리자(저당권자, 압류권자, 가압류권자 등)가 있는 경우, 선순위권리자의 권리실행으로 인한 경매절차에서 소유권을 취득한 사람에 대하여는 대항력을 행사할 수 없다.

또 판례는 주택임차인이 대항력을 갖는지 여부는 보호법 제3조에서 정한 요건, 즉 임대차계약의 성립, 주택의 인도, 주민등록의 요건을 갖추었는지

12) 주택임대차 보호법 제3조

13) 주택임대차 보호법 제8조1항

14) 주택임대차 보호법 제3조 제5항

여부에 의하여 결정되는 것이고,¹⁵⁾ 최선순위의 저당권이나 가압류가 없는 경우(임차인이 최선순위인 경우)에는 매수인에게 대항할 수 있다고 한다.

또한 토지와 건물에 대한 등기부상 최초담보물권(저당권 등)의 설정일이 다른 경우는 건물등기부만을 기준으로 임차인의 대항력 여부를 판단한다. 임차인의 대항력 발생 전 저당권설정등기가 있었으나, 변제 등으로 저당권이 매각 이전에 말소된 경우나, 매각 이후 대금납부 전에 대위변제로 저당권이 소멸하면 임차인은 매수인에게 대항할 수 있고, 근저당설정 후 임차금의 증액이 있는 경우에는 그 증액부분은 저당권자(낙찰자)에게 주장할 수 없다.

외국인의 주민등록표는 출입국관리법에 의한 외국인등록표로서 같음한다(주민등록표 시행령 제6조)고 규정하고 있으므로, 외국인등록을 하여 외국인등록표에 기재 작성된 외국인은 주민등록을 한 것과 마찬가지로 보호를 받는다.

(2) 대지권미등기

대지지분에 대한 감정평가가 있을 때는 차후 대지에 대한 소유권을 취득하게 된다. 대지권은 부동산등기법 제42조의 정의에 의하면, 대지사용권으로서 전유부분(건물)과 분리하여 처분할 수 없는 것을 말하며, ‘집합건물의소유및관리에관한법률’에서 규정한 대지사용권과 전유부분에 할당된 토지의 비율, 즉 전유부분에 속한 대지의 면적을 말하는 복합적인 의미를 가지기도 한다.

(3) 유치권

대부분 미지급 공사대금이 원이이나, 필요비나 유익비의 지출 등을 이유로 임차인이 주장하기도 한다. 유치권이란 타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자가 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있을

15) 대판 2002.1.8. 2001다47535

경우, 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치하여 채무변제를 간접적으로 강제하는 법정담보물권이다. 이러한 유치권은 임차인이나 점유자가 가지는 상환청구권과 제3취득자에게 주어진 비용상환청구권¹⁶⁾을 함께 고려해야 할 포괄적인 개념이다.

① 경매사건에서의 유치권의 발생근거

경매사건에 있어서 발생하는 대부분의 유치권 주장은 미지급된 공사대금이 원인이다. 소유주와 도급계약을 체결하고 건물의 신축 · 증축을 마친 후, 또는 공사가 중단되었으나 공사대금이 완전히 변제받지 못했을 경우 유치권을 행사하여 낙찰자에 대항하려 한다. 저당물에 대한 제3취득자도 아니므로 배당에는 참가할 수 없다.

점유자(임차인 포함) 또는 제3취득자의 필요비/유익비 상환청구권 점유자나 임차인 또는 제3취득자가 경매부동산의 보존이나 개량을 위하여 지출한 비용을 근거로 비용상환청구권에 의해 배당요구를 하였으나 법원이 이를 허용하지 않으면, 경매사건과는 별도로 명도소송 등을 통하여 비용상환청구권에 의한 유치권을 주장한다.

② 유치권의 성립요건

첫 번째로 채권은 유치(점유)하고 있는 목적물에 관하여 생긴 것이라야 한다. 다른 채권을 이유로 해당 목적물을 점유하고 유치권을 주장할 수는 없다. 두 번째, 목적물을 점유하여야 하고, 또 점유가 계속되어야 한다. 간접점유도 무방하며 불법에 의한 점유가 아니어야 한다. 간접점유의 한 형태로 유치권자는 목적물을 제3자에게 임대 또는 대여할 수 있는데, 채무자의 동의가 없으면 채무자의 유치권소멸청구권에 의해 소멸할 수도 있다. 유치권에 있어서 점유는 바로 제3자에 대한 공시방법과 같다. 세 번째, 채권이 변제기에 있어야 한다. 변제기가 도래하지 않으면 유치권은 성립하지 않는다. 다만 변제기에 대한 약정이 없으면 점유와 함께 유치권은 성립한다. 넷째, 유치권 발생을 배제하는 특약이 없어야 한다. 당사자 사이에 유치권

16) 남을 대신하여 비용을 지출한 사람이 본래 물어야 할 사람에 대하여 가지는 상환청구권이다. 일반적으로 필요비, 유익비에 대하여 인정한다. (민법 제 203조)

의 발생을 배제하는 특약 즉, 필요비 · 유익비 · 상환청구권을 미리 포기하는 약정은 유효하다. 이 내용은 경매에 있어서 유치권의 발생을 부정할 수 있는 매우 중요한 사안이며 또한 일반적인 부동산 임대차 계약에 있어서도 중요성이 크므로 별도로 설명하기로 한다.

③ 유치권은 권리신고를 하지 않아도 된다.

유치권은 권리신고를 필요로 하지 않는 권리이므로 유치권자가 그 권리에 대한 신고를 법원에 할 필요는 없다. 그러나 몇 가지 이유에 의해서 유치권자 또한 권리신고를 하게 되는데 그 이유는 다음과 같다. 유치권자는 낙찰기일까지 권리신고를 함으로써 이해관계인이 되며 채권자로서 항고보증금의 공탁 없이(민사소송법에서만) 즉시 항고할 수 있다. 유치권이 권리신고된 후 경매법원이 그 권원의 주장에 대해 어느 정도의 확신이 있다고 판단되면 입찰물건명세서상에 “유치권 성립 여지 있음” 등을 표기하여 입찰자에게 고지하게 된다. 유치권에 대한 권리신고가 되어있음이 물건명세서상에 표기되어 있더라도 실제적 권리를 인정하는 것은 결코 아니며 유치권은 명도소송 등을 통하여 입증할 일이다.

“유치권 성립여지 있음”의 표기를 나름대로 이용하기 위한 경우 입찰물건명세서상에 유치권의 성립여지에 관한 내용이 있으면 대부분의 입찰자들은 해당 물건에 대해 우려를 표할 것이고, 이러한 결과를 예측하여 낙찰자가 낮아지거나 또는 상대적으로 낮은 입찰경쟁을 통하여 이득을 취하려는 임차인 또는 점유자에 의한 유치권 신고도 있을 수 있다.

④ 유치권의 효력

특수한 경우의 제3취득자나 임차인에 의한 유치권을 제외하고는 유치권은 배당에 참여할 수 없다. 다만 유치권은 우선변제권은 없으나 낙찰자에 인수되는 권리라 할 것이므로 사실상의 우선변제가 확보된 셈이다.

유치권자는 채권을 변제받기 위해서 점유한 목적물을 경매할 수 있다 이러한 유치권자에 의한 경매는 형식적 경매라 하며 임의경매신청의 절차에

준하고 우선변제에 대한 권리는 없다.

경매신청을 위해서는 유치권의 원인채권에 대한 확정판결, 공정증서 또는 이에 준하는 확실한 증거가 있어야만 가능하다. (확정판결이나 공정증서가 원인채권에 대한 금원 전부에 대한 것이면 강제경매에 의한 변제를 받을 수 있을 것이나, 채권의 금액이 아닌 권리의 실체에 대한 판결일 경우는 임의경매신청을 하여야 한다.) 유치권자는 점유한 목적물을 임대 또는 대여하여 그 수익금을 수취할 수 있다. 이때 채무자(소유자)의 동의를 필요로 한다. 유치권자는 임차인 또는 점유자 및 제3취득자의 지위로서 건물의 보존과 개량을 위한 필요비와 유익비의 상환청구권을 가지며 이를 근거로 법원에 배당요구를 할 수 있다. 그러나 법원이 비용상환청구권에 기인한 배당요구에 대해 엄격히 제한하므로 배당을 받기는 매우 어렵다.

유치권은 그 실체를 입증하기가 여간 까다롭지 않다. 실제로 유치권을 주장하는 대다수의 유치권자는 확실한 입증자료를 제출하지 못하여 그 권리를 법원으로부터 인정받지 못하며, 건설도급계약의 미지급 공사대금에 의한 유치권과는 달리 경매사건에 있어서 유치권의 주장은 더 많은 입증책임을 요구하고 있는 편이다.

아무튼 부동산 입찰에 있어서 유치권은 법정지상권 만큼 난해하고, 성립요건 또한 다양하며 입찰과는 별개의 다른 사건으로 그 권리여부 등을 다투어야 하므로 어려운 권리임에는 틀림이 없다.

2) 입찰이 어려운 권리

(1) 선순위 가처분과 가등기

선순위 가처분과 가등기가 있으면 경매개시결정등기 후 대개 경매절차를 중지한다.

선순위 가처분이 경료되던 부동산에 대한 경매신청이 법원에 접수되면 법원에 접수되면 법원은 일단 경매개시결정에 대한 기입등기를 마친 후 경매절차를 사실상 중지하고 가처분 또는 본안소송의 결과에 따라 처리

하는 것이 보통이다. 선순위 가등기의 경우도 가처분과 마찬가지로 담보 가등기인 것이 확인되지 않는 한은 경매절차를 중지하는 것이 원칙이다. 선순위 가처분과 담보가등기가 아닌 소유권이전청구권가등기가 경료된 경매목적부동산이 경매절차가 중지되지 않은 채 그대로 진행되어 낙찰자가 낙찰대금을 완납하고 소유권이전까지 마쳤더라도 선순위 권리인 가처분과 가등기가 말소되지 않고 가처분에 의한 본안소송에 의한 결과가 소유권이전무효로 이어진다면 가등기로 인한 소유권이전의 본등기가 경료되거나 한다면 낙찰자가 소유권을 상실하게 되는 결과가 발생하게 된다.

그러므로 가처분 또는 가등기가 선순위로 경료된 부동산이 경매 신청된 경우는 법원이 일단 경매개시결정을 한 후 경매절차를 중지하고 본안소송의 결과에 따라서 경매절차의 속행 여부를 결정하는 것이다.

① 가처분

가압류와 함께 가처분을 일컬어 보전처분이라고 한다. 보전처분은 권리관계 또는 법률관계에 관한 본안소송이 있을 것을 전제로 하여 채권자가 확정판결이 있을 때까지 손해가 발생하는 것을 방지할 목적으로 일시적 또는 잠정적으로 조치를 취하는 것을 말한다.

가압류가 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권의 집행을 보전할 목적으로 미리 채무자의 재산을 동결시켜 채무자로부터 그 재산에 대한 처분권을 잠정적으로 빼앗는 것에 반해, 가처분은 금전채권 이외의 특정의 지급을 목적으로 하는 청구권을 보전하기 위해서, 또는 쟁의가 있는 권리관계에 관하여 임시의 지위를 정함을 목적으로 하는 것이 다르다.

② 가처분의 종류

정지조건부채권인 가처분은 크게 처분금지 가처분과 점유이전금지 가처분으로 나뉜다.

처분금지 가처분이란 소유권이전등기청구권과 소유권말소등기청구권을 피보전권리로 하는 부동산 처분금지가처분이 대부분이다. 이밖에도 전세

권, 근저당권, 가등기, 임차권 등과 관련된 처분금지가처분이 있으나 그리 많지는 않다. 점유이전금지 가처분은 경매사건에 있어서는 인도명령과 명도소송을 제기할 때 대부분 함께 청구하는 가처분이다. 인도명령을 신청할 때나 명도청구에 관한 소를 제기할 때나 두 경우 모두 그 부동산에 대하여 부동산점유이전금지 가처분신청을 하는 것이 유리하다.

점유이전금지 가처분이란 소송 등의 목적이 되는 물건에 대하여 권리관계 등을 현 상태로 보전해 줄 것을 법원에 의뢰하는 행위를 말하며, 인도나 명도의 강제집행 대상자를 점유이전금지 가처분을 신청할 시기의 대상으로 확정시키기 위하여 가처분을 신청하는 것이다. 만약, 점유자가 강제집행 전에 그 점유를 타인에게 이전하였다면 점유이전금지가처분결정에 의하여 그러한 점유의 이전행위는 불법행위로서 가처분명령을 위반한 것이 되며 후일 원고의 승소판결이 있게 되면 그 불법 점유자는 재판절차없이 강제집행에 의하여 퇴거해야 한다. 그러므로 경매사건에 있어서의 등기부상의 가처분은 처분금지 가처분이며 경매 목적부동산의 인수와 관련된 가처분은 부동산점유이전금지 가처분이다.

③ 경매절차와 가처분

가처분권자는 이해관계인이 아니다. 경매사건에 있어서 가압류권자와 마찬가지로 가처분자는 이해관계인이 아니다. 가처분은 정지조건부채권일 뿐이므로 배당에 참여할 수도 없다. 그리고 선순위가처분은 경매절차 정지사유이다. 선순위 가처분이 있는 경매신청의 경우는 경매개시결정기입등기까지만 마친 상태에서 사실상 경매절차를 중지하고 가처분의 본안소송의 결과에 따른 추이를 살펴 계속 진행 여부를 판단한다.

선순위 가처분이 있음에도 불구하고 계속 경매절차가 진행되는 경우는 경매법원이 경매개시결정 후 적절하게 경매정지를 하지 않았거나, 권리관계상 낙찰로 소멸하는 권리에 속하는(본안소송의 결과가 확정되고 다만 배당절차만 남아있는) 가처분이거나 둘 중 하나에 해당되는 때이다.

후순위 가처분 중 소멸하지 않는 가처분도 있다. 선순위 가처분이 아닌 이상 가처분은 낙찰로 인하여 소멸한다. 하지만 토지소유자가 그 지상 건물소유자에 대하여 토지인도청구권을 위한 가처분등기를 경료한 때에는 가처분이 언제 경료되었는지를 불문하고 건물만의 경매에 있어서는 낙찰로 소멸하지 않는다. 실무적으로는 이러한 소멸되지 않는 가처분은 특별매각조건으로 표기하므로 실수로 낙찰자가 인수할 가능성은 거의 없으며 건물에 대하여 법정지상권도 성립되지 않는다.

④ 가등기

가등기는 종국등기를 할 수 있는 실체적 혹은 절차적 요건이 구비되지 않은 경우에 장래 그 요건이 완비된 후에 할 본등기의 순위를 보전하기 위해서 미리 하는 등기를 말한다. 가등기 또한 가압류와 가처분과 마찬가지로 일종의 보전처분이라고 볼 수 있다. 그러나 가등기는 가압류나 가처분이 판결의 집행을 용이하게 하거나 확정판결이 있을 때까지 손해가 발생하는 것을 방지할 목적으로 상대방의 동의나 협조와는 관계없이 신청자가 일방적으로 등기하는 것과는 달리, 가등기는 대개 가등기 설정 당사자의 합의하에 등기를 신청한다는 것과 소송을 위한 보전처분이 아니라는 점이 근본적으로 다르다.¹⁷⁾

소유권이전청구권가등기는 소유권이전에 관한 본등기를 할 수 있는 요건이 갖춰지지 않았거나 의도적으로 본등기의 요건을 미루어 장래에 있을 본등기의 준비로서 하는 등기이다. 이는 물권변동에는 직접 관계가 없고 나중에 본등기를 할 수 있는 요건이 구비되었을 때를 대비하여 미리 순위를 보전하는 효력을 갖는 예비적인 등기로써, 대부분의 경우 매수한 부동산의 이중매매나 불측의 강제집행으로 발생할 수 있는 소유권이전의 방해를 사전에 막아 부동산의 소유권 확보에 만전을 기하기 위한 제도로 활용되고 있다. 대개 가등기에 관한 절차는 가등기 당사자가 협의에 의하여 진행하나 간혹 소유권자의 협의가 이루어지지 않을 경우 가등기권자 단독으

17) 박용석[2005], 『부동산경매 필수 서식&용어 해설』, 시대의창, p168

로 가등기가처분신청에 의한 방법으로 가등기를 경료하기도 한다. 가등기는 소유권뿐만 아니라 등기가 가능한 전세권/저당권/임차권 등의 이전등기에 대한 가등기도 가능하다. 가등기 자체에는 실체법적 효력이 없기 때문에 가등기에 기한 본등기를 하기 전까지 당초의 등기명의인의 처분행위는 유효하고, 단지 가등기에 기해서 본등기가 경료된 후의 본등기된 권리와 상충하는 범위 내에서의 처분행위는 효력이 상실된다. 가등기에 기해서 본등기가 행해지면 본등기의 순위는 가등기의 순위에 의한다. 즉, 가등기는 본등기의 순위를 보전하는 효력만이 있을 뿐이며 물권변동의 효력은 본등기를 할 때 발생한다.

소유권이전청구권가등기가 소유권을 이전할 여건이 갖추어지지 않아 소유권이전을 의도적으로 유보하기 위한 것이라면, 담보가등기는 소유권이전이 목적이 아닌 채무변제의 담보를 위한 일종의 담보물권의 성질이 압도적으로 우세하다. 경매사전에 있어서도 담보가등기의 성질상 채권자의 배당요구가 있으면 순위에 관계없이 낙찰로 인하여 소멸되는 권리로 보는 것도 담보가등기를 저당권의 일종으로 보는 것이라 해석된다. 만약 채무자가 변제기에 이르러서도 채무를 변제하지 않을 경우는 일정기간의 청산기간이 경과한 후 청산금을 지급하고 본등기를 경료하는 방법으로 소유권을 취득하게 된다. 선순위 가등기임에도 불구하고 경매가 계속 진행된다면 가등기가 담보가등기일 확률이 매우 높다. 경매법원이 채권계산서를 제출할 것을 촉구하게 되는데, 이때 가등기권자가 채권계산서의 제출을 하였다면 이는 담보가등기라는 의미로 경매로 인하여 소멸되게 된다.

경매사건의 진행 도중에 경매신청채권자보다 앞서는 가등기권자가 본등기를 경료했다면 가등기 설정자였던 채무자가 소유권을 상실하게 되어 경매절차는 취소된다. 가등기에 의한 본등기 신청의 접수가 있으면 등기공무원은 직권으로 가등기 이후의 경매개시결정기입등기 및 압류 등의 권리를 말소시킬 수 있다. 이 경우 등기공무원은 등기권리자, 등기의무자와 등기상 이해관계가 있는 제3자에 대하여 1월 이내의 기간을 정하여 그 기간

내에 이의를 진술하지 아니한 때에는 등기를 말소한다는 취지를 통지해야 한다. 실무적으로 한 달이 지나도 가등기 이후의 등기가 말소되지 않는 경우가 많으므로 등기관리자는 다시 한번 등기공무원에게 말소를 촉구해야 말소되는 일이 많다. 그리고 등기공무원이 경매법원에 가등기 이후의 경매 개시결정기입등기를 말소하겠다는 통지를 하면 경매법원은 경매절차를 취소하여야 한다.

(2) 재경매

재경매란 경락 허가결정 확정 후 집행 법원이 지정한 대금지급기일에 경락인이 경락대금 지급의무를 완전히 이행하지 않고, 차순위 매수신고인도 없는 경우에 법원이 직권으로 다시 실시하는 경매.¹⁸⁾ 이전 낙찰자가 새로 지정된 입찰기일 3일전까지 낙찰대금을 전부 납부하면 취소된다. 이 때 전 낙찰자는 낙찰대금 납부일 이후부터 대금을 납부하는 날까지의 지연이자, 낙찰대금, 재경매 공고 등의 비용을 부담하여야 한다. 최고가 매수신고인의 대금미납으로 차순위 매수신고인에게 대금납부를 명했으나 대금미납으로 재경매기일이 지정되었을 경우, 최고가 신고인이든 차순위 신고인이든 먼저 낙찰대금 및 지연이자 등을 납부한 사람을 낙찰자로 결정한다. 재경매 결과 낙찰되었을 경우 전 낙찰자는 입찰보증금의 반환을 요청할 수 없고, 또한 재경매기일에 참여하여 낙찰받을 수도 없다. 그러나 재경매명령 후 경매절차가 취소되거나 경매신청이 취하된 경우에는 전 낙찰자는 보증금의 반환을 요청할 수 있다.¹⁹⁾

매수인이 대금지급기한 또는 제142조제4항의 다시 정한 기한까지 그 의무를 완전히 이행하지 아니하였고, 차순위매수신고인이 없는 때에는 법원은 직권으로 부동산의 재매각을 명하여야 한다.²⁰⁾ 재매각절차에도 종전에 정한 최저매각가격, 그 밖의 매각조건을 적용한다. 매수인이 재매각기일의

18) 민사소송법 제648조 제1항

19) 박용석[2005], 『부동산경매 필수 서식&용어 해설』, 시대의창, p214.

20) 민사집행법 제138조

3일 이전까지 대금, 그 지급기한이 지난 뒤부터 지급일까지의 대금에 대한 대법원규칙이 정하는 이율에 따른 지연이자와 절차비용을 지급한 때에는 재매각절차를 취소하여야 한다. 이 경우 차순위매수신고인이 매각허가결정을 받았던 때에는 위 금액을 먼저 지급한 매수인이 매매목적물의 권리를 취득한다. 재매각절차에서는 전의 매수인은 매수신청을 할 수 없으며 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 요구하지 못한다.

매각허가결정이 확정되면 법원은 대금의 지급기한을 정하고, 이를 매수인과 차순위매수신고인에게 통지하여야 한다. 매수인은 제1항의 대금지급기한까지 매각대금을 지급하여야 한다. 매수신청의 보증으로 금전이 제공된 경우에 그 금전은 매각대금에 넣는다. 매수신청의 보증으로 금전 외의 것이 제공된 경우로서 매수인이 매각대금중 보증액을 뺀 나머지 금액만을 낸 때에는, 법원은 보증을 현금화하여 그 비용을 뺀 금액을 보증액에 해당하는 매각대금 및 이에 대한 지연이자에 충당하고, 모자라는 금액이 있으면 다시 대금지급기한을 정하여 매수인으로 하여금 내게 한다. 제4항의 지연이자에 대하여는 제138조제3항의 규정을 준용한다. 차순위매수신고인은 매수인이 대금을 모두 지급한 때 매수의 책임을 벗게 되고 즉시 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 요구할 수 있다.²¹⁾

(3) 채권자 우선매수청구

경매를 신청한 채권자에게 배당될 금액이 없다면 경매신청채권자의 매수신청이 없는 한 경매는 취소된다.

경매를 신청한 채권자보다 우선하는 부동산의 모든 부담과 절차비용을 배당하고 난 후 경매신청채권자에게 배당될 금액이 없다고 가정한다면 경매는 어떻게 될까? 경매를 신청한 채권자에게 선순위의 부담과 비용을 공제하고 남는 금액이 없을 경우 경매법원은 민사집행법 제102조의 규정에 의하여 경매신청채권에게 이러한 사실을 통지해야 하고, 이를 통지 받

21) 민사집행법 제142조

은 경매신청채권자는 7일 내에 경매절차를 취소할 것인지 또는 일정한 보증의 제공을 하고 경매절차의 속행을 신청할 것인지를 결정해야 한다.

잉여의 가망이 없는 경매에 있어선 경매법원이 이 사실을 경매신청채권자에 통지하게 되는데 이는 경매신청채권자의 무익한 집행을 방지하기 위함이 첫 번째 임이지만 경매신청채권자에 우선하는 선순위권리자에 대한 보호의 측면도 있다.

즉, 낙찰로 인하여 경매신청채권자에게 배당될 금액이 없는 것은 고사하고 배당에서 앞서는 선순위 채권자의 채권액마저 충족시키지 못한다면 경매신청채권자에 앞서는 선순위권리자가 불측의 손해를 볼 수도 있기 때문이다.

그러나 일단 경매목적부동산에 대한 경매절차가 진행되면 대개 채무자가 경매신청채권자보다 우선하는 선순위채권자의 채무에 대해서도 원금이나 이자의 변제를 제 때 하지 못하는 경우가 대부분이므로 선순위 근저당구자 또한 피해를 보게 된다. 그러므로 만일 경매신청채권자에 대한 잉여의 가망이 없어 경매가 취소될 것으로 판단되면, 선순위채권자가 이 중으로 경매를 신청하여 진해시키는 사례가 많아 잉여의 가망이 없어 경매절차가 취소되는 경우는 그리 많지 않다.

① 남은 가망이 없는 경매의 처리

㉠ 잉여의 가망이 없음을 알리는 통지

경매신청채권자에게 잉여의 가망이 없으면 그러한 사실을 경매법원은 민사집행법 제 102조의 규정에 의하여 경매신청채권자에게 통지 하여야 하고, 경매신청채권자는 7일 내에 경매절차를 취소하거나 경매절차의 속행을 신청하거나 둘 중의 하나를 선택하여야 한다.²²⁾

㉡ 경매신청채권자에 우선하는 경매목적부동산의 부담과 비용

경매신청채권자에게 배당될 금액이 있는지를 계산하기 위해서는 다음과 같은 금액을 더한 금액이 해당입찰기일의 최저경매가를 초과하는지

22) 박용석[2005], 『부동산경매 필수 서식&용어 해설』, 시대의창, p103.

의 여부를 계산해 보아야 한다.

- 배당에서 앞서는 선순위채권자의 채권액 또는 채권최고액
- 우선변제권이 있는 임차인의 보증금
- 임금채권
- 집행비용(집행수수료, 감정료, 신문공고, 현황조사서, 유찰수수료, 등기비용, 송달료 등)

㉔ 이중경매가 진행될 때의 기준

이중경매일 때는 경매신청채권자 중 누가 먼저 경매를 신청했는지를 따지는 것이 아니고 경매신청채권자 중 배당순위에서 앞서는 채권자를 기준으로 하여 잉여의 여부를 판단한다.

“강제경매개시 후 압류채권자에 우선하는 저당권자 등이 경매신청을 하여 이중경매개시결정이 되어 있는 경우에는 절차의 불필요한 지연을 막기 위해서라도 민사소송법 제616조 소정의 최저경매가격과 비교하여 할 우선채권의 범위를 정하는 기준이 되는 권리는 그 절차에서 경매개시결정을 받은 채권자 중 최우선순위권리자의 권리로 봄이 옳다.”²³⁾

㉕ 법규의 적용방법과 시기

가. 실시할 경매의 최저경매가를 검토

경매가 한 번 또는 그 이상 유찰되어 차기 입찰기일에 실시할 최저경매가격을 계산한 결과 잉여의 가망이 없으면 신청채권자에게 잉여의 가망이 없음을 통보한다.

한편 경매법원이 경매신청시에는 잉여의 가망이 없음을 알지 못해 경매개시결정을 하였더라도 그 후 잉여의 가망이 없음을 안 경우는 최초경매기일 이전에 경매신청채권자에게 그 사실을 통보한다.

나. 낙찰허가시 검토하여 적용

23) 대법원 1998. 1.14. 97마1653

경매법원이 잉여의 가망이 없음을 입찰기일 전에 파악하지 못했더라도 낙찰기일 전 낙찰허가에 필요한 사항을 검토하는 중에 그 사실을 알았다면 낙찰불허가 결정을 한다. 다만 최저입찰가격으로는 잉여의 가망이 없으나 최고가매수신고인의 매수가격이 선순위 채권금액과 집행비용을 넘는 금액이면 낙찰허가결정을 한다.

“최저경매가격이 압류채권자의 채권에 우선하는 채권과 절차비용에 미달하는데도 불구하고 경매법원이 이를 간과하고 민사소송법 제616조 소정의 조치를 취하지 아니한 채 경매절차를 진행한 경우에, 최고가 매수신고인의 매수가액이 우선 채권 총액과 절차비용에 미달하는 때에는 경매법원은 경락을 불허가하는 결정을 하여야 하며, 경매법원이 이 절차를 그대로 진행하였다고 하여 매수가액이 우선채권총액과 절차비용에 미달함에도 불구하고 그 법조항 위반의 하자가 치유된다고는 할 수 없다.”²⁴⁾

다. 경매신청채권자로부터 매수신청이 있을 경우

입찰기일 전에 경매신청채권자의 매수신청이 있다는 사실과 함께 매수신청한 금액 또한 경매기일의 공고시에 기재하며 입찰기록에도 매수신청한 사실을 기록하여 입찰전과 입찰당일 입찰자들이 매수신청 여부를 확인할 수 있도록 해야 한다.

② 매수신청

㉠ 매수신청의 보증금

매수신청에 필요한 보증금은 매수하려는 금액의 10%가 아닌 매수신청액과 최저입찰가격의 차액이다.

예컨대 매수신청이 1억원이고 최저입찰가격이 8천만원이라면 매수신청에 필요한 보증금은 2천만원이다. 현금이나 유가증권을 법원에 공탁하고 공탁서 원본과 매수신청서를 경매법원에 제출하면 되며, 입찰일까지는 매수신청의 철회가 가능하고 매수신청보증금 또한 반환받을 수

24) 대법원 1995. 12. 1. 95마1143

있다.

㉞ 추가보증

경매신청채권자는 입찰가격의 10%에 해당하는 이른바 입찰보증금을 입찰당일 제공할 필요는 없다. 매수신청을 위하여 이미 매수신청액과 최저입찰가격의 차액을 보증금으로 제공했기 때문이다.

그러나 경매신청채권자가 자신이 신고한 매수신청액보다 더 많은 금액으로 입찰에 참여하여 할 때는 일반매수신청인이 입찰에 참여하기 위하여 필요한 10%의 입찰보증금을 내는 방법과 마찬가지로 입찰보증금을 내야 한다.

입찰보증금보다 많을 경우 입찰보증금이 필요치 않으나, 그렇지 않고 입찰보증금이 이미 제공한 매수신청보증금보다 많을 경우는 그 차액을 보증금으로 내야한다.

매수신청의 보증금이나 추가 보증한 금액 모두 경매신청이 취소되면 경매신청채권자에게 반환된다.

㉟ 매수신청금액보다 높은 가격의 최고가매수신고인이 없으면 매수신청한 채권자가 낙찰자로 된다. 경매신청채권자가 최고가매수신고인이 되기 위해서 반드시 경매기일에 입찰장에 출석할 필요는 없다.

만약 경매신청채권자가 매수신청한 금액과 같은 금액을 제시한 일반매수신고인이 있을 때는 일반 매수신고인을 최고가매수신고인으로 정한다.

매수신청액과 같은 금액의 일반매수신고인을 최고가매수신고인으로 하는 이유는 매수신청이 경매신청채권자가 경매의 취소를 막기 위한 불가피한 조치일 경우가 대부분이므로 매수신청액과 같은 금액의 일반매수신고인을 최고가매수신고인으로 정하는 것이 경매신청채권자에게 이익을 주기 때문이다.

이와는 달리 만약 경매신청채권자가 경매목적 부동산의 취득을 원하는 경우도 있을 수 있는데 이럴 때는 경매신청채권자도 일반 매수신청

인과 마찬가지로 입찰에 참여하여 최고가매수신고인이 될 수 있으므로 일반매수인을 최고가매수신고인으로 하는 것이 경매신청채권자에게는 아무런 불이익이 되지 않는다. 참고로 경매신청채권자는 잉여의 가망이 있고 없음에 관계없이 매수신청을 할 수 있다.

(4) 지분경매(공유자 우선매수권)

공유물의 지분경매에 있어서 채무자의 지분이 아닌 다른 지분의 소유자는 채무자의 지분을 우선매수 신청할 자격이 있다.

① 공유자 우선매수권의 취지

일반적으로 공유자란 부동산의 공동소유자를 말한다. 그러나 경매에 있어서의 공유자의 의미는 경매목적부동산 중 채무자의 지분이 아닌 다른 지분을 소유한자를 일컫는 한정된 의미로 사용되며 해당 경매사건의 이해관계인이다.

경매목적 부동산의 채무자가 아닌 다른 공유자는 채무자의 지분에 관하여 우선매수를 할 수 있는 권한이 있다.

민사집행법 제140조에서 규정한 공유자의 우선매수권은 경매목적부동산이 현재의 분할 소유에서 또 다른 분할소유로 되는 것을 가급적 방지하자는 취지에서 만들어진 것이다.

경매목적부동산이 부동산 전체에 대한 일괄적인 경매가 아닌 지분경매인 경우는 경매로 인한 환가가 용이하지 않다.

일반적으로 1개의 부동산에 소유자가 2인 이상으로 각자의 지분만큼 소유권을 가지는 공동소유형태의 부동산은 소유자가 1인일 때와 비교해서 소유자가 재산권을 행사하는데 많은 불편이 따른다. 부동산을 수인이 공동으로 취득하기 위한 절차는 그리 복잡하지 않더라도 차후 그 부동산을 처리하는 데는 문제가 발생할 소지가 많으며, 특히 공동소유의 부동산이 전체가 아닌 특정한 지분에 대한 경매가 개시되면 경매목적부동산이 매각되기에 좋은 조건을 가지고 있거나 경매목적부동산의 다른 공

유자와 연관이 있는 사람이 낙찰받지 않는 한은 대개 일반적인 낙찰가
율보다 훨씬 낮은 금액에 매각된다.

단일 부동산의 단독소유의 원칙은 입찰에 참여하는 사람들에게도 적용
하고 있는데 2인 이상이 단일 경매목적부동산에 입찰하고자 할 때에는
공동입찰허가원을 제출하여 공동입찰을 하여야 할 특별한 사정을 허가
받지 않는 한 공동입찰을 불허하고 있는 것도 공유자 우선매수권의 취
지와 같이 가급적 경매목적부동산의 분할소유를 방지하자는 것이다.

② 공유자 우선매수권의 신청

공유자가 채무자의 지분에 대하여 우선매수권을 행사할 수 있는 방법
은 다음과 같다.

㉠ 신청방법

공유자임을 증명하는 서면과 함께 매수를 희망하는 가격의 10%에 해
당하는 금액을 보증금으로 집행관에게 제출한다.

실무적으로 매수신청금액의 10%에 해당하는 보증금은 사실상 의미가
없다. 왜냐하면 공유자 우선매수권은 경매신청채권자가 잉여의 가망이
없을 경우에 하는 매수신청과는 다르기 때문이다. 즉 공유자가 희망하
는 가격을 제시하여 그 금액보다 높은 최고가매수신고인이 없으면 경
매목적부동산을 낙찰받는 것이 아니라, 당해 입찰기일에 최고가 매수신
고인이 있을 때 그 매수신고인이 제시한 금액과 동일한 금액으로 공유
자가 매수할 것을 신청하는 것이므로 최고가매수신고인의 매수가격이
얼마나 될지도 모르는 상황에서 보증금을 제출하는 것은 의미가 없다.

㉡ 신청시기

공유자 우선매수권의 신청시기는 경매기일까지이다. 경매기일이라 함
은 집행관이 당해 사건의 경매종결을 선언하기 전을 말한다. 이는 집행
관이 최고가매수신고인의 성명과 제시한 가격을 부르고 경매종결을 선

언하기 직전까지를 의미하는 것이지만 일부 지방법원에서는 입찰마감 전까지는 공유자가 우선매수신청을 해야 한다고 말하고 있으므로 가급적 입찰 당일 집행관에게 공유자임을 말하고 일반매수신청이 있을 경우 우선매수권을 행사하겠다는 취지를 분명히 하여 집행관과 진행에 대한 사전 조율을 거칠 필요가 있다.

입찰기일에 공유자가 입찰 당일 우선매수권을 행사하여 했으나 집행관이 공유자 우선매수권을 잘 못 알고 있어서 공유자가 우선매수권을 제대로 행사하지 못했을 경우는 경매법원에 그러한 사유를 이유로 이의신청 또는 항고를 할 수 있다.

㉞ 다수의 공유자

다수의 공유자가 우선매수할 것을 신고하였다면 특별한 협의가 없는 한 공유지분의 비율에 의하여 채무자의 지분을 매수하게 한다.

㉟ 일반매수신고인의 대응

일반매수신고인이 최고가매수신고인으로 결정되는 순간에 난데없는 공유자의 등장은 일반매수신고인을 매우 당혹스럽게 만들 것이다. 따라서 경매목적부동산이 지분경매일 경우의 입찰 참여자는 미리 공유자의 우선매수권을 염두에 둔 입찰방안을 마련하여야 한다.

특히 경매목적부동산이 자신에게 꼭 필요한 매물일 경우는 일반매수신고인은 공유자의 우선매수권의 행사에 대비하여 미리 입찰예정가에 대한 보증금 이외에도 추가의 보증금을 준비하여야 한다.

즉, 일반매수신고인의 매수금액에 대하여 공유자가 우선매수권을 행사하려 할 때 일반매수인이 더 높은 금액을 제시할 수 있고, 그 제시된 금액에 대하여 다시 공유자가 우선매수신청 할 의사를 표시하지 않는다면 일반매수인은 최고가매수인의 자격을 가지게 되므로 예비적안 입찰보증금은 반드시 준비해 둘 필요가 있다.

다만, 공유자가 일반매수신고인이 제시한 높은 금액과 동일한 금액으로 매수신청을 한다면 공유자가 최고가매수신고인이 되며 공유자의 매

수신청권이 몇 번으로 제한된다는 규정도 없다. 공유자에 의해 최고가 매수신고인이 되지 못한 일반매수신고인은 차순위 매수신고를 할 수 있다. 경매목적부동산이 지분경매여서 입찰당일에 우선매수권을 행사하는 공유자로 인하여 추가의 입찰보증금을 필요로 하는 경우는 많지는 않다.

(5) 예고등기

예고등기는 순위에 관계없이 소멸되지 않는다.

① 예고등기는 존속한다.

예고등기란 등기원인이 무효나 취소로 인한 등기의 말소 또는 회복의 소가 제기된 경우에, 이를 제3자에게 경고하기 위하여 수소법원이 직권으로 촉탁하여 행하는 등기를 말한다.

예고등기는 경매가 진행되는 기간은 물론 낙찰자가 낙찰대금을 완납하고 소유권이전등기를 경료하더라도 예고등기의 원인이 되는 소송의 결과가 나오지 않았다면 등기공무원의 직권 또는 경매법원의 촉탁으로도 말소되지 않으며 존속된다.

예고등기 소송의 대상이 되는 권리는 주로 소유권에 관한 소유권에 관한 것이 대부분이며 저당권무효에 관한 소송이 그 다음으로 많다. 그러므로 임의경매에 있어서 담보물의 실행을 위한 경매는 그 담보물권인 저당권 등이 원인무효라면 설령 낙찰자가 소유권을 취득했다고 하더라도 온전하게 소유권을 취득한다는 것이 아니므로 법원으로서의 예고등기의 형식으로 낙찰자를 포함한 제3자를 보호하려는 것이다.

“예고등기는 등기원인의 무효 또는 취소로 인한 등기의 말소 또는 회복의 소가 제기된 경우에 그 등기에 의하여 소의 제기가 있었음을 제3자에게 경고하여 계쟁 부동산에 관하여 법률행위를 하고자 하는 선의의 제3자로 하여금 소소의 결과 발생할 수도 있는 불측의 손해를 방지하려는 목적에서 하는 것이다.”²⁵⁾

25) 대법원 1998.9.22. 98다2631

② 예고등기의 절차

예고등기를 하기 위해서는 등기원인의 무효 또는 취소에 의한 등기의 말소, 회복의 소의 제기되어야 하며 이러한 소를 수리한 법원은 즉시 촉탁서에 소자의 등본이나 초본을 첨부하여 이를 등기소에 촉탁하여야 한다. 단, 당사자의 신청에 의한 예고등기는 인정되지 않는다.

또한 예고등기는 선의의 제3자에 대한 대항력이 있어야 등기가 가능하다. 즉 착오나 사기 또는 강박에 의한 의사표시의 취소와 같은 선의의 제3자에게 대항하지 못하는 경우에는 예고등기를 할 수 없다.

③ 예고등기는 처분금지의 효력이 없다.

가처분의 처분금지의 효력이나 가압류의 순위 보전적 효력이 예고등기에는 없다. 즉 예고등기는 등기말소 소송이 제기된 사실을 경고하는 목적을 가질 뿐 부동산에 대한 처분을 금지하는 효력은 없다.

그러므로 예고등기가 경료된 이후에도 소유권이전을 비롯한 임대차의 계약은 물론 근저당권의 설정 등이 이론적으로는 가능하다. 다만 현실적으로 예고등기의 법률적 성질로 인하여 예고등기 후의 다른 권리관계 설정 등은 없는 것이 일반적이다. 그러나 예고등기 후의 임차인도 적법한 이해관계자로서 경매사건에 있어서의 이해관계인이 된다.

“판결에 의하여 원인무효임이 확정된 소유권보존등기말소신청을 한 경우에 그 소유권보존등기말소의 예고등기 이후에 그 부동산에 대한 임대차 또는 저당권설정등기를 한 자도 등기상 이해관계 있는 제3자이다.”²⁶⁾

26) 대법원 1965. 1.30. 63마74

제3장 실증분석

제1절 자료의 수집과 변수의 선정

본 연구에서는 경매절차가 지연되어 감정당시와 낙찰당시의 기간차이로 인해 발생한 낙찰가격의 괴리가 전체평균낙찰가율에 오차를 만들고 있음을 확인한다. 낙찰기간에 따른 오차의 범위를 좁히기 위해 낙찰당시의 시세로 새로운 감정가를 산출하여 새롭게 낙찰가율을 계산함으로써 유효한 낙찰가율을 찾는다. 낙찰 후 낙찰자가 인수해야 하는 추가부담 중 금액과 약이 용이한 선순위임차인의 임차금과 유치권신고 금액을 파악하여 이 금액을 포함시킨 새로운 감정가를 산출하여 새롭게 낙찰가율을 계산하여 유효한 낙찰가율로 조정한다.

또한, 상관분석을 하여 종속변수 낙찰가율과 독립변수들 간에 관련정도를 알아본다. 독립변수로는 부동산경매 아파트의 권리상하자 중 많이 부분을 차지하는 유치권, 선순위임차인, 대지권미등기, 토지별도등기, 지분경매와의 상관정도를 알아보고 나홀로아파트가 낙찰가율에 어떠한 영향을 주는지와 낙찰기간과의 상관정도를 알아보기로 한다. 회귀분석에서는 독립변수 나홀로아파트, 유치권, 대지권미등기, 선순위임차인, 토지별도등기, 법정지상권, 재경매, 채권자우선매수, 지분경매, 예고등기, 선순위가등기, 선순위가처분, 낙찰기간과 시장상황에 따라 낙찰가율이 변동하기 때문에 이를 반영하기 위한 낙찰월, 지역적 상황을 반영하기 위한 지역더미변수 지방법원이 종속변수에 미치는 영향력의 크기를 알아본다.

분석에 사용된 자료는 2007년 1월부터 2007년 10월까지 서울에서 부동산 경매로 낙찰된 아파트 313건을 대상으로 수집하였다. 수집된 313건의 사례 중에서 국토해양부와 국민은행에서 과거아파트시세가 파악이 가능한 사례 136건을 다시 분류하여 채택하였다.

그리고 마지막으로 2007년 1월부터 2007년 10월까지 서울지역의 아파트 평균낙찰가율과 수집한 사례들의 평균낙찰가율과 비교하여 차이를 확인한다. 자료를 수집 · 정리하여 아파트경매에서 낙찰가율에 영향을 미치는 변수를 선정하였다. 종속변수에는 낙찰가율을 선정하였고 독립변수에는 나홀로아파트, 유치권, 선순위임차인, 대지권미등기, 토지별도등기, 법정지상권, 재경매, 채권자우선매수, 지분경매, 예고등기, 선순위가등기, 선순위가처분, 낙찰기간, 낙찰월, 지방법원을 선정하였다.

< 표3-1 > 분석에 사용된 변수

구분	변수명	단위
종속변수	낙찰가율	%
독립변수	낙찰기간	일
	토지별도등기	해당사항 있음 : 1 해당사항 없음 : 0
	선순위임차인	
	대지권미등기	
	지분경매	
	유치권	
	나홀로아파트	
	법정지상권	
	선순위가처분	
	선순위가등기	
	예고등기	
	채권자우선매수	
	재경매	
	낙찰월	
	지방법원	

제2절 상관분석

1. 상관분석의 의의

어떤 개체가 가지고 있는 속성을 변수로 측정할 때에 여러 변수들 사이의 관련정도를 알아보는 것이 상관분석이다. 본 연구에서는 경매아파트의 종속변수인 낙찰가율과 독립변수들의 관련정도를 알아보고자 하는 것이다. 두 변수사이의 관련정도를 설명하는 방법으로는 산포도, 공분산, 상관계수에 의한 방법이 있다.

상관계수(correlation coefficient) 또는 피어슨(pearson)상관계수는 두 확률변수 간의 일차관계의 방향과 정도를 나타낸다. 본 연구에서는 상관계수를 이용하여 변수간의 관련정도를 분석하여 보여주고자 한다. 상관계수는 +1에서 -1까지의 값을 취한다. 상관계수의 부호가 양(+)일 때는 양의 상관관계가 있다는 것을, 음(-)일 때는 음의 상관관계가 있다는 것을 나타낸다.

2. 상관분석

1) 낙찰가율과 낙찰기간의 상관분석

최저매각가격 이상의 응찰자가 있으면 매각되지만 최저매각가격 이상의 응찰자가 없으면 유찰되어 최저매각가격은 단기적으로는 저감된다. 그러나 해당부동산이 가진 권리상의 문제로 인하여 유찰, 변경이 되거나 이해관계인들의 항고, 이의신청 등으로 인하여 낙찰기간이 길어지게 되면 입찰당시의 시세를 반영한 입찰가격은 감정평가금액과의 차이가 발생할 수 있으며 그 결과 낙찰가격 또한 높아질 수 있게 된다. 종속변수 낙찰가율과 독립변수 낙찰기간과의 상관분석을 실시한 결과 [그림3-1]에서 볼 수 있듯이 pearson 상관계수는 .045로서 양(+)의 상관관계를 보이고 있다.

<표3-2> 낙찰가율과 낙찰기간과의 상관관계수

	낙찰가율	낙찰기간
낙찰가율 Pearson 상관관계수	1	.045
유의확률 (양쪽)		.424
N	313	313
낙찰기간 Pearson 상관관계수	.045	1
유의확률 (양쪽)	.424	
N	313	313

(2) 낙찰가율과 토지별도등기 유무와의 관계

경매물건에 토지별도등기가 있는 경우 낙찰자는 매각대금 이외에 토지에 남아있는 다른 권리로 인하여 추가 부담금이 발생할 수 있으므로 낙찰가격은 낮아지게 된다. 낙찰가율과 토지별도등기의 유무를 상관분석한 결과 [그림3-2]에서 나타나듯이 pearson상관계수는 -.082로서 음(-)의 상관관계를 보이고 있다.

<표3-3> 낙찰가율과 토지별도등기 유무의 상관관계수

	낙찰가율	낙찰기간
낙찰가율 Pearson 상관관계수	1	-.082
유의확률 (양쪽)		.145
N	313	313
토지별도등기 Pearson 상관관계수	-.082	1
유의확률 (양쪽)	.145	
N	313	313

(3) 낙찰가율과 선순위임차인 유무와의 관계

낙찰대금 이외에 추가 부담해야 하는 대항력있는 선순위임차인이 있는 경우 인수해야 하는 선순위임차인의 임대차보증금 만큼 낙찰가율은 낮아지게 된다. 그러나 선순위임차인이 배당요구 신청을 했을 경우 순위에 의

한 배당이나 최우선변제를 받을 수 있으므로 낙찰자의 인수부담이 사라진다. 선순위임차인이 있는 대부분의 경우 배당요구신청을 하는 것이 일반적이다. 낙찰가율과 선순위임차인 유무를 상관분석한 결과 [그림3-3]에서 볼 수 있듯이 pearson상관계수는 .008로서 양(+)의 상관관계를 보이고 있다. 이는 대부분의 선순위임차인이 배당요구 신청을 하여 낙찰가율에 부정적으로 작용하지 않았음을 알 수 있다.

<표3-4> 낙찰가율과 선순위임차인 유무의 상관관계수

		낙찰가율	낙찰기간
낙찰가율	Pearson 상관계수	1	.008
	유의확률 (양쪽)		.894
	N	313	313
선순위임차인	Pearson 상관계수	.008	1
	유의확률 (양쪽)	.894	
	N	313	313

(4) 낙찰가율과 대지권미등기 유무와의 관계

경매물건에 대지권미등기가 있는 경우 낙찰자는 매각대금 이외에 대지권을 등기하기 위해 추가 부담금이 발생할 수 있으므로 낙찰가율은 낮아지게 된다. 낙찰가율과 대지권미등기 유무를 상관분석한 결과 [그림3-4]에서 나타나듯이 pearson상관계수는 -.046로서 음(-)의 상관관계를 보이고 있다.

<표3-5> 낙찰가율과 대지권미등기 유무의 상관관계수

		낙찰가율	낙찰기간
낙찰가율	Pearson 상관계수	1	-.046
	유의확률 (양쪽)		.416
	N	313	313
대지권미등기	Pearson 상관계수	-.046	1
	유의확률 (양쪽)	.416	
	N	313	313

(5) 낙찰가율과 지분경매 유무와의 관계

다른 지분권자가 공유자우선매수권을 행사할 수 있으므로 입찰에 불리한 점이 있을 수 있고 낙찰 후에도 공유물이므로 소유권행사에 어려움이 있어 낙찰가율이 낮아지게 된다. 그러나 낙찰가율과 지분경매 유무를 상관분석한 결과 [그림3-5]에서 나타나듯이 pearson상관계수는 .338로서 양(+)의 상관관계를 보이고 있다. 양의 상관관계를 보이는 이유는 낙찰기간이 971 일이나 걸리고 그 사이 강동시영1차아파트재개발사업이 진행 중인 물건으로 750%의 높은 낙찰가율을 보인물건이 속해 있었기 때문이다.

<표3-6> 낙찰가율과 지분경매 유무의 상관계수

		낙찰가율	낙찰기간
낙찰가율	Pearson 상관계수	1	.338
	유의확률 (양쪽)		.000
	N	313	313
지분경매	Pearson 상관계수	.338	1
	유의확률 (양쪽)	.000	
	N	313	313

(6) 낙찰가율과 유치권 유무와의 관계

해당물건에 유치권이 있는 경우 낙찰자는 유치권이 성립한다면 추가 부담금이 발생할 수 있으며 유치권을 해결하지 전까지 완전한 소유권행사에 제한을 받을 수 있으므로 낙찰가율은 낮아지게 된다. 낙찰가율과 유치권 유무를 상관분석한 결과 [그림3-6]에서 나타나듯이 pearson상관계수는 -.165로서 음(-)의 상관관계를 보이고 있다.

<표3-7> 낙찰가율과 유치권 유무의 상관계수

		낙찰가율	낙찰기간
낙찰가율	Pearson 상관계수	1	-.165
	유의확률 (양쪽)		.003
	N	313	313

유치권	Pearson 상관계수	-.165	1
	유의확률 (양쪽)	.003	
	N	313	313

(7) 낙찰가율과 나홀로아파트 유무와의 관계

대단지아파트에 비해 세대수가 적은 나홀로아파트는 교육, 쇼핑, 병원, 외식, 문화시설 등의 편의시설 이용의 불편함과 쾌적성이 떨어지므로 인기가 높지 않은게 일반적이다. 낙찰가율과 나홀로아파트 유무를 상관분석한 결과 [그림3-7]에서 나타나듯이 pearson상관계수는 -.053로서 음(-)의 상관관계를 보이고 있다.

<표3-8> 낙찰가율과 나홀로아파트 유무의 상관관계수

		낙찰가율	낙찰기간
낙찰가율	Pearson 상관계수	1	-.185
	유의확률 (양쪽)		.001
	N	313	313
유치권	Pearson 상관계수	-.053	1
	유의확률 (양쪽)	.507	
	N	313	313

(7) 상관분석의 결과

종속변수 낙찰가율과 독립변수로 사용된 낙찰기간, 토지별도등기, 선순위임차인, 대지권미등기, 지분경매, 유치권, 나홀로아파트와의 상관관계 분석결과 낙찰기간, 지분경매, 선순위임차인을 제외하고는 전부 음(-)의 상관관계를 보이며 유의하다는 결론을 내릴 수 있다.

제3절 회귀분석

회귀분석이란 여러 개의 독립변수들이 종속변수에 미치는 영향력의 크기를 조사하여 독립변수의 일정한 값에 대응하는 종속변수의 값을 예측하는 기법이다. 본 연구에서는 경매아파트 낙찰가율을 종속변수로 하고 낙찰가율에 영향을 미치는 요인들을 독립변수로 하여 회귀분석을 하였다.

1) 분석결과의 검토

(1) 추정계수

추정계수(coefficient of determination)란 회귀분석에 있어서 독립변수의 종속변수에 대한 관련의 정도를 나타내는 비율이라고 불리는 경우도 있다. 즉 종속변수의 분산 중 독립변수에 의한 회귀예측변량이 설명하는 분산의 비율을 나타낸다. 결정계수 R^2 가 1에 가까울수록 회귀선은 표본의 자료를 설명하는데 유용성이 높다. 분석결과 결정계수 R^2 는 0.212857로 나타났다. 이는 독립변수가 관측된 매각가율의 변량을 21%나 설명하고 있음을 보여주고 있다.

(2) 회귀분석 결과의 해석

종속변수 낙찰가율에 영향을 미치는 독립변수의 계수를 보면 낙찰기간이 0.000234으로 양(+)의 영향을 미치고 있다. 이는 낙찰기간이 증가하면 낙찰가율도 높아짐을 알 수 있다. 나홀로아파트는 계수 -0.109255으로 나타나 음(-)의 영향을 미치고 있다. 이는 대단지아파트에 비해 나홀로아파트의 경우 낙찰가율이 낮아짐을 의미한다. 유치권은 계수 -0.168565으로 음(-)의 영향을 미치고 있다. 이는 등기부등본으로 파악할 수 없고 적법하게 성립한다면 낙찰자가 인수해야 하는 추가부담인 유치권이 있는 경매아파트는 낙찰가율이 낮아짐을 의미한다. 대지권미등기는 계수 -0.559257으로 음(-)의 영향을 미치고 있다. 이는 대지권미등기가 있는 경매아파트물건은 낙찰가율이 낮아짐을 의미한다. 선순위임차인은 계수 -0.097065으로 나타

나 음(-)의 영향을 미치고 있다. 이는 대항력 있는 임차인이 있는 경우에는 낙찰가율이 낮아짐을 의미한다. 토지별도등기가 있는 경우에는 계수 -0.104570으로 나타나 음(-)의 영향을 미치고 있다. 이는 토지별도등기가 있는 경우에는 낙찰가율이 낮아짐을 의미한다. 법정지상권은 계수 0.537973으로 양(+)의 값을 지나 분석건수가 부족했고 유의확률이 0.1791으로 유의하지 못하다. 재경매는 계수 -0.083744으로 음(-)의 영향을 미치고 있다. 파악되지 않은 해당물건의 하자로 인해 낙찰자가 잔금을 내지 않아 재경매가 진행되는 것이 대부분이며 이렇게 재경매가 진행되는 경매물건은 낙찰가율이 낮아짐을 의미한다.

<표3-9> 회귀분석 결과

변수명	추정계수	표준오차	t통계량	유의확률
서울중앙지방법원	0.939969	0.085634	10.97662	0.0000
나홀로아파트	-0.109255	0.049299	-2.216181	0.0274
유치권	-0.168565	0.072932	-2.311251	0.0215
대지권미등기	-0.559257	0.202963	-2.755465	0.0062
선순위임차인	-0.097065	0.064055	-1.515346	0.1308
토지별도등기	-0.104570	0.063807	-1.638839	0.1023
법정지상권	0.537973	0.399472	1.346708	0.1791
재경매	-0.083744	0.067825	-1.234703	0.2179
채권자우선매수	-0.311543	0.298932	-1.042186	0.2982
지분경매	1.077156	0.195281	5.515913	0.0000
예고등기	-0.245494	0.230531	-1.064905	0.2878
선순위가등기	0.065635	0.161948	0.405288	0.6856
선순위가처분	-0.273048	0.203576	-1.341258	0.1809
서울동부지방법원	0.135833	0.077244	1.758501	0.0797
서울서부지방법원	0.138938	0.077636	1.789619	0.0745
서울남부지방법원	0.134594	0.069213	1.944641	0.0528
서울북부지방법원	0.128563	0.064590	1.990447	0.0475
낙찰기간	0.000234	0.000109	2.146582	0.0326
낙찰월	0.003309	0.007557	0.437860	0.6618
R-squared	0.212857			
Adjusted R-squared	0.164828			
Durbin-Watson stat	1.997642			

채권자매수청구는 계수 -0.311543으로 음(-)의 영향을 미치고 있다. 이는

채권자매수청구는 일반 입찰자들의 입찰에 불리할 수 있기 때문에 낙찰가율이 낮아짐을 의미한다. 지분경매는 계수 1.077156으로 양(+)의 영향을 미치고 있다. 지분경매는 입찰과 낙찰 후 소유권행사에 어려움이 있어 낙찰가율이 낮아지는 것이 보통이나 분석data 중 750%의 높은 낙찰가율을 보인 물건이라 긍정적인 영향을 주는 것으로 분석이 되었다. 예고등기, 선순위가등기, 선순위가처분은 낙찰 후 추가인수금액이 발생하는 문제가 아니라 소유권을 잃을 수도 있으므로 입찰이 꺼려져 낙찰가율이 낮아지는 것이 보통이다. 그러나 본 분석에서는 분석건수의 부족 등으로 인하여 유의하지 않은 값으로 분석이 되었다.

시장상황에 따라 낙찰가율이 변동하기 때문에 이를 반영하기 위해 사용한 시간더미변수 낙찰월은 낙찰가율에 큰 영향을 주지 않는 것으로 분석되었다. 반면 지역적인 상황을 반영하기 위해 사용된 지방법원은 지방법원별로 낙찰가율에 미치는 영향이 조금씩 다 다르고 그 중 서부지방법원이 낙찰가율에 가장 긍정적인 영향을 미친 것으로 분석되었다.

독립변수에 대한 영향력은 대손 t값에 의해서 판단할 수 있다. 분석결과 표에서 보면 서울중앙지방법원과 지분경매, 낙찰기간이 종속변수에 가장 많은 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

제4절 낙찰가율 비교 및 보정

수집한 분석자료 313건 중 낙찰당시의 시세가 파악 가능한 사례는 136건이다. 이 사례들 중 낙찰자가 인수해야 하는 선순위임차인의 임차보증금이 있는 사례는 총 6건이다. 그래서 크게 낙찰당시의 시세로 조정 하는 것과 낙찰자가 인수해야 하는 선순위임차인이 있는 것으로 구분하여 비교 및 차이를 확인하고 시세와 임차보증금을 합산 다시 계산하여 낙찰가율을 보정하여 본다.

1) 낙찰당시의 시세로 보정

<표3-10>에서 볼 수 있듯이 2007년 1월부터 2007년10월까지 낙찰된 서울의 아파트 평균낙찰가율은 91.4%이며, 동 기간 동안 수집한 136건의 평균낙찰가율은 <표3-11>에서와 같이 96.88%로 수집한 136건의 평균낙찰가율이 서울시 전체아파트 평균낙찰가율 보다 5%정도 높은 낙찰가율을 보이고 있음을 알 수 있다.

<표3-10> 서울시 전체아파트 평균낙찰가율²⁷⁾

서울지역 2007년 01월 ~ 2007년 10월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아 파 트	487,942,160,445	446,136,834,552	91.4%	2,826	1,387	49.1%

<표3-11> 수집한 136건의 평균낙찰가율

구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)
아파트	47,342,313,000	45,886,699,900	96.88%

27) 인포케어옥션 통계자료

표본들의 감정가를 국토해양부와 국민은행에서 파악한 낙찰당시 매매시세로 조정한 새로운 감정가를 산출하여 다시 새로이 낙찰가율을 계산해본 결과 90.37%로 서울시 전체아파트 평균낙찰가율과의 차이가 좁혀져 -1% 정도의 차이만을 보이는 것을 확인할 수 있다.

<표3-12> 매매시세로 보정한 낙찰가율

구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)
아파트	50,751,380,000	45,886,699,900	90.37%

2) 선순위임차인의 임차보증금 합산 보정

인수해야 하는 선순위임차인의 임차보증금 중 배당신청을 하여 배당받을 수 있는 금액은 제외하였으며 낙찰자가 인수해야 하는 선순위임차인이 있는 건은 총 6건이고 그림에서와 같이 이들의 평균낙찰가율은 67.7%로 서울시 전체아파트 평균낙찰가율과의 차이는 -23.7%나 된다.

<표3-13> 선순위임차인이 있는 경매아파트의 낙찰가율

구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)
아파트	1,890,000,000	1,279,750,000	67.7%

여기에 낙찰자가 인수해야 하는 선순위임차인의 임차보증금 454,000,000원을 낙찰가에 합산하여 다시 계산해 보면 <표5-5>에서와 같이 낙찰가율이 91.73%로 조정되어 서울시 전체아파트 평균낙찰가율과의 차이가 크게 줄어들어 -0.33%의 차이만을 보이는 것을 볼 수 있다.

<표3-14> 선순위임차보증금을 낙찰가에 합산하여 계산한 낙찰가율

구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)
아파트	1,890,000,000	1,733,750,000	91.73%

3) 표본의 낙찰가율과 서울시 아파트 평균낙찰가율과 비교 및 보정

낙찰기간이 길어지면 시장상황에 따라 감정가와 낙찰가와의 차이가 있다는 것을 서울시 아파트 평균낙찰가율과 수집한 136건의 사례를 통하여 확인했고 낙찰당시의 매매시세로 다시 낙찰가율을 계산해본 결과 서울시 아파트 평균낙찰가율과 차이가 좁혀져 오차범위가 -1% 정도인 유효한 낙찰가율로 조정하여 보았다.

또한 낙찰자가 인수해야 추가 부담이 있는 선순위임차인이 있는 경매아파트는 서울시 아파트 평균낙찰가율 보다 무려 -23.7%나 낮게 나타났다. 이는 인수해야 하는 임차보증금 만금을 포함하여 입찰가격을 책정하기 때문이다. 그래서 인수해야 하는 임차보증금을 낙찰가격에 합산하여 조정된 낙찰가격으로 새로이 낙찰가율을 계산해본 결과 오차범위가 -0.33%로 큰 폭으로 좁혀진 유효한 낙찰가율로 조정되었다.



제4장 결 론

본 연구에서는 감정당시로 고정되어 있는 감정가격은 낙찰당시의 시장상황과 권리상의 문제점을 반영하지 못해 낙찰가율 변화에 기인하므로 이를 조정해 보고자 쓴 논문이다. 상관분석과 회귀분석을 통하여 낙찰가율에 영향을 주는 요인들을 살펴보고 낙찰기간에 의해 서울시 아파트 평균낙찰가율과 수집한 표본들과의 평균낙찰가율이 차이가 나는 것을 확인했다. 낙찰기간이 길어지는 동안 발생한 아파트매매가격의 변화를 반영해 다시 낙찰가율을 계산하여 서울시 아파트 평균낙찰가율과의 오차범위가 작아지는 것을 확인하였다. 또한 낙찰자가 인수해야 하는 선순위임차인의 임차보증금을 낙찰가에 합산하여 계산해본 결과 -23.7%이상의 오차를 보이던 낙찰가율이 -0.33%대로 오차범위가 크게 줄어드는 것을 확인해 보았다. 경매아파트 낙찰가율에 오차가 있음을 확인하고 유효한 낙찰가율로 보정하였다는 것이 기존연구와의 차이점이라 하겠다.

그러나 본 연구에서는 시세파악이 용이한 경매아파트 밖에 다루지 못했다는 한계점을 가지고 있다. 또한 세대수가 적은 아파트의 경우 시세파악이 어렵고 낙찰기간이 길어지는 중요한 요인인 경매절차의 정지, 이해관계인들의 항고, 이의신청 등을 데이터분석에 반영하지 못했으며 경매아파트가 가진 교통상황, 입지여건, 개발계획 등과 같은 경매아파트의 낙찰가격에 영향을 줄 수 있는 요인들도 반영하지 못했다는 한계점이 있다.

또한, 낙찰가율이 낮아지게 하는 권리상의 문제로 토지별도등기, 대지권미등기, 유치권 선순위임차인, 지분경매 등이 있으나 인수금액이 확인가능한 선순위임차인의 임차보증금만을 합산하여 다시 계산해 보았으나 다른 인수권리들의 인수금액을 파악하는 것은 이해관계인이 아니면 파악하기가 어렵다는 점에서 한계가 있다.

아직 여러 가지 많은 한계점이 있으나 2006년 1월부터 시행된 부동산실거래가 신고제는 주거용부동산 뿐만이 아닌 토지 등도 실거래가 계약내용을 부동산이 소재한 시·군·구에 신고하게 함으로써 앞으로 거래가격 파악이 용이해질 것으로 예상되며 이는 부동산담보대출에 사용되는 부동산경매 평균낙찰가율의 오차를 줄이고 보다 정확한 낙찰가율을 산출하는데 도움이 될 것이며 본 논문이 이러한 평균낙찰가율 산정에 도움이 되었으면 한다.



참고문헌

1. 단행본

- 박용석, 『부동산경매 필수 서식&용어 해설』, 시대의창, 2005.
이영걸, 『부동산경매의 핵심이론과 실무』, 주택문화사, 2002.
최환주, 『부동산경매』, 가림M&B, 2003.

2. 학술지 및 연구보고서

- 박헌수, 김정훈, 서울 아파트가격지수 추정에 관한 연구Ⅱ, 국토연구원, 2004.
임재만, 부동산지수의 측정오차에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지, 2003.

3. 학위논문

- 김영희, 부동산 경매에 있어서 매각가율에 영향을 미치는 요인에 관한 실증연구, 호남대 복지행정대학원.
송영석, 부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한 연구, 서울시립대 도시과학대학원.
전승범, 부동산 경매에 있어 토지낙찰가에 미치는 요인들에 관한 연구, 건국대학교 부동산학과 석사학위청구논문, 2005.

4. 기타 참고자료

- 인포케어옥션, www.infocare.co.kr
부동산뱅크, www.neonet.co.kr
국토해양부, www.rt.mltm.go.kr
국민은행, www.land.kbstar.com
대법원 법원경매정보, www.courtauction.go.kr

ABSTRACT

A Study on the Adjusted and Bid Rate Error of Real Estate Auction

HAN, SEOK-HO

Major in Real Estate Development
and Management

Graduate School of Real Estate

Hansung University

In this thesis first, to estimate a winning bid price by decreasing the error range that proportionally occurs in extending the bidding period, second, to confirm the potential difference between an average winning bid price and a winning bid price, and then, so as to reduce the degree of this difference, the winning bid price is recalculated by the real value at the bidding moment instead of the appraisal price which represents a past value.