

碩士學位論文

法定地上權이 競賣不動産의 落札價格에
미치는 影響에 관한 研究



漢城大學校 不動産大學院

地籍 및 土地管理專攻

安 光 薰

碩士學位論文

指導教授 安正根

法定地上權이 競賣不動産의 落札價格에
미치는 影響에 관한 研究

A study on the effects of superficies on the contract
price of real estate property auction



2010年 6月 日
HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動産大學院

地籍 및 土地管理專攻

安 光 薰

碩士學位論文
指導教授 安正根

法定地上權이 競賣不動産의 落札價格에
미치는 影響에 관한 研究

A study on the effects of superficies on the contract
price of real estate property auction

위 論文을 不動産學 碩士學位 論文으로 提出함

2010年 6月 日

漢城大學校 不動産大學院

地籍 및 土地管理專攻

安 光 薰

安光薰의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2010年 6月 日



審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구배경 및 목적	1
제 2 절 연구범위 및 방법	2
제 2 장 부동산경매와 법정지상권에 관한 이론적 고찰 ...	4
제 1 절 부동산 경매의 개념 및 절차	4
1. 부동산 경매의 개념	4
2. 부동산 경매의 절차	6
제 2 절 부동산경매의 권리분석	9
1. 권리분석의 의의와 필요성	9
2. 권리분석의 내용	10
3. 공시된 권리의 분석방법	10
4. 미공시된 권리의 분석방법	11
제 3 절 지상권제도의 개념과 유형	16
1. 약정지상권의 개념	16
2. 법정지상권의 개념	19
3. 법정지상권의 유형	20
4. 법정지상권의 해결방안	34
제 4 절 선행연구의 검토	36
1. 법정지상권에 관한 연구	36
2. 낙찰가격에 미치는 영향에 관한 연구	37
3. 본 연구의 차별성	40
제 3 장 분석의 틀	42
제 1 절 연구모형 및 가설설정	42
1. 연구모형	42

2. 가설의 설정	42
3. 변수의 설정	43
제 2 절 가설의 검증	46
1. 매각 통계로 본 지역 특성	46
2. 지가 변동률로 본 지역 특성	52
3. 지역별 매각 통계	54
제 4 장 실증분석 결과 및 해석	64
제 1 절 상관분석	64
1. 서울시 경매물건의 상관분석	64
2. 서울시 법정지상권물건과 일반물건의 매각가율의 차이	65
3. 양평군 경매물건의 상관분석	66
4. 양평군 법정지상권물건과 일반물건의 매각가율의 차이	67
제 2 절 기술통계	68
1. 서울시 경매물건의 통계분석	68
2. 양평군 경매물건의 통계분석	69
제 3 절 회귀분석	70
1. 서울시 분석결과	71
1. 양평군 분석결과	73
제 5 장 결론	74
1. 연구결과의 요약	74
2. 연구의 한계 및 추후 연구과제	76
【참고문헌】	77
ABSTRACT	79

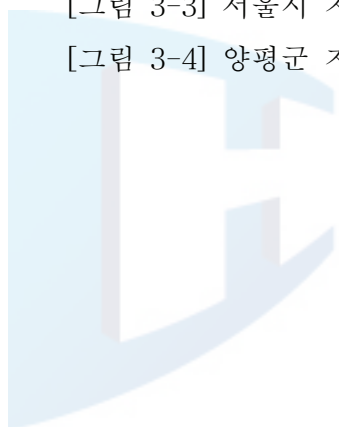
【 표 목 차 】

<표 2-1> 강제경매와 임의경매의 차이점	6
<표 2-2> 지상권과 임차권의 비교	16
<표 2-3> 선행연구의 검토	39
<표 3-1> 선행연구의 변수 설정	43
<표 3-2> 변수의 설정	45
<표 3-3> 서울시 지역별 평균 자료	46
<표 3-4> 서울시 연도별 평균 자료	47
<표 3-5> 서울시 용도지역별 평균 자료	48
<표 3-6> 서울시 용도지역별 현황	49
<표 3-7> 양평군 지역별 평균 자료	50
<표 3-8> 양평군 연도별 평균 자료	51
<표 3-9> 양평군 용도지역별 평균 자료	51
<표 3-10> 서울시 지역별 지가변동률	52
<표 3-11> 전국, 서울시, 양평군의 연도별 지가변동률	54
<표 3-12> 서울시 용도별 매각가율	55
<표 3-13> 서울시 용도별 매각율	56
<표 3-14> 서울시 지역별 매각가율	57
<표 3-15> 양평군 용도별 매각가율	59
<표 3-16> 양평군 용도별 매각율	60
<표 3-17> 양평군 지역별 매각가율	61
<표 3-18> 서울시 법정지상권과 일반물건 매각가율 비교	62
<표 3-19> 양평군 지목별 매각가율 비교	63
<표 4-1> 서울시 경매물건의 상관분석	65
<표 4-2> 집단통계량과 독립표본 검정	65
<표 4-3> 양평군 경매물건의 상관분석	66
<표 4-4> 집단통계량과 독립표본 검정	67
<표 4-5> 서울시 용도지역별 평균매각가율 정리	69

<표 4-6> 양평군 용도지역별 평균매각가율 정리	70
<표 4-7> 서울시 계수	71
<표 4-8> 양평군 계수	73

【 그림 목 차 】

[그림 3-1] 서울시 지역별 지가변동률	53
[그림 3-2] 전국, 서울시, 양평군의 연도별 지가 변동률	54
[그림 3-3] 서울시 지역별 매각가율	58
[그림 3-4] 양평군 지역별 매각가율	62



HANSUNG
UNIVERSITY

제 1 장 서 론

제 1 절 연구배경 및 목적

부동산은 자본주의 제도에서는 중요한 의미를 지닌다. 재산의 많은 부분이 부동산으로 형성되어 있기도 하지만 사람이 태어나서 죽을 때 까지 밀접한 관계를 가질 수밖에 없는 재화이기 때문이다. 빌딩이나 공장으로 출근을 하여 일을 하고 식당이 입점해 있는 건물에서 식사를 하고 퇴근하면 가족이 기다리는 집으로 가서 편안한 휴식을 취한다. 이렇듯 부동산은 사람의 삶과 밀접하게 관련되어 있다.

이러한 부동산을 매입하는 방법은 여러 형태가 있다. 가장 일반적인 것이 매매이고 경매를 통한 부동산 매입도 꾸준히 일반인들이 관심을 가지고 있다.

경매는 과거 호가방식으로 운영 될 때의 부정적인 인식이 아직도 남아 있는 것이 현실이다. 그러나 다양한 방식으로 경매의 접근성이 좋아지면서 재테크의 한 방식으로 점점 인식이 좋아지는 상황이다.

특히, 경매제도가 2002년 7월 1일부터 ‘민사집행법’이 시행되고 2006년 1월 30일부터 ‘공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률’에 의해 공인중개사도 요건만 갖추면 매수신청대리가 가능하여 일반인의 접근이 한층 편리해 졌다.

부동산의 구입시 부동산 중개사무소를 통한 취득은 공인중개사를 통해 법적위험사항을 사전에 고지 받을 수 있지만 경매를 통한 부동산 취득은 전적으로 입찰자의 분석과 책임으로 구입을 해야 한다.

경매로 부동산을 구입하는 이유는 시세보다 저렴하게 구입하기 위해서인데 만약 권리분석을 잘못하여 추가적인 비용이 발생한다면 일반 시세보다 훨씬 비싸게 사는 결과를 가져오게 된다. 그러므로 권리분석의 중요성은 더욱 커질 수밖에 없다. 반대로 권리분석을 잘 한다면 의외의 수익을 거둘 수 있을 것이다. 본 연구의 목적은 다음과 같다.

첫째, 공시·미공시 권리분석을 알아보고 둘째, 법정지상권의 개념과 유형을 알아보고 셋째, 매각자료를 바탕으로 지역특성을 알아보고 넷째, 매각자료를 바탕으로 법정지상권이 매각가격에 영향을 미치는지 검증할 것

이다.

제 2 절 연구범위 및 방법

본 연구는 법정지상권과 선행연구의 고찰과 실증분석 부분의 두 부분으로 나누어서 연구를 진행하였다.

먼저 법정지상권이 매각가율에 미치는 영향에 대하여 알아보기 위해 연구의 시간적 범위는 2006년 1월부터 2009년 12월까지 매각된 사례를 대상으로 하였다. 공간적 범위는 서울시 25개구와 양평군 12개 읍·면의 경매부동산 물건 중에서 매각사례 2,020건을 수집하였다.

우리나라의 대표적인 도시인 서울시와 전원휴양지인 양평군을 선정한 이유는 다음과 같다.

첫째, 서울은 거주 인원에 비해 토지가 부족한 대표적인 과밀화 지역이다. 토지가 부족하여 집들과 건물들은 용적율을 최대한 활용하여 수직으로 상승하였다. 서울시의 경우는 토지의 활용도가 높아 나대지가 거의 없어 나대지가 많은 다른 지역보다는 유효한 결과치를 기대할 수 있을 것이다. 우리나라 부동산시장에서 중요한 역할을 하는 서울시의 지역특성과 법정지상권의 영향력을 확인해 보는 것은 의미가 있다고 하겠다.

둘째, 양평군은 수도권에서 동쪽에 위치해 있다. 팔당댐 상류에 위치한 자연보전권역이어서 자연가치가 뛰어나 토지거래가 수도권에서 가장 많을 정도로¹⁾ 투자자 및 실수요자에게 인기가 높아서 법정지상권물건의 사례를 구하기 쉽다.

서울시와 양평군의 결과를 비교해 보는 것도 도시와 비도시지역의 차이를 확인해 보는 의미가 있을 것이다.

집합건물, 유치권, 예고등기, 선순위가처분, 선순위가등기, 선순위임차인, 개발제한구역, 공익용산지는 본 연구에서 제외를 하였다. 매각가율에 왜곡을 가져와 연구목적의 결과에 신뢰도를 떨어뜨릴 수 있는 조건들이기 때문이다.

1) 온나라(2009) 토지소유권변동 20,578건.

집합건물은 대지권의 형태로 토지를 사용하고 있기 때문에 법정지상권이 성립이 안되는 것으로 판결이 나와도 건물 구조상 철거를 한다는 것이 현실적으로 어렵기 때문에 제외를 하였다.

유치권, 선순위임차인이 있는 물건들은 낙찰 후에 추가적인 금액이 투입되어야 하기 때문에 제외를 하였다. 예고등기, 선순위가처분, 선순위가등기는 소유권에 변동줄 수 있는 심각한 법적하자를 가져 올수 있기 때문에 제외를 하였다.

개발제한구역, 공익용산지는 토지의 사용에 공법적제약이 많고 거래사례도 드물기 때문에 제외를 하였다. 법정지상권물건은 매각물건 명세서에 기재되어 있는 물건을 선별하였다.

종속변수는 매각가격이고 독립변수는 연도, 면적, 입찰자수, 유찰회수, 공시지가, 지분, 법정지상권이다.

본 논문에서는 연구의 목적을 달성하기 위해 대법원법원경매정보와 사설경매정보 업체인 굿옥션에서 제공하는 낙찰물건을 기초로 하여 자료를 추출하여 SPSS(Statistical Package for the Social Science) 12.0 프로그램을 사용하여 다음과 같은 방법으로 분석을 하였다.

첫째, 독립변수와 종속변수의 상관관계를 파악하기 위해 상관분석을 하였다. 둘째, 본 샘플의 모집단 대표성의 검증을 위해 T-test를 실시하였다.

셋째, 법정지상권이 매각가격에 미치는 영향을 파악하기 위하여 회귀분석을 실시하였다. 그리고 법정지상권에 관한 각종 문헌과 판례를 비교 분석하고 실제 매각 사례를 분석 하는 방법으로 연구를 하였다.

경매부동산의 매각가격은 여러 가지 요인이 복합적으로 작용하여 결정된다. 법정지상권 성립여지가 있는 물건도 기타변수의 조건이 다양하기 때문에 변수가 달라졌을 때 결과치가 어떻게 변하는지 알아보는 것은 연구의 신뢰성을 한층 높여 줄 것이다.

제1장에서는 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위 및 방법을 제시하고, 제2장에서는 부동산경매의 개념과 법정지상권제도의 이론적 고찰을 검토하고 제3장에서는 연구의 모형 및 가설의 설정을 알아보고 제4장에서는 실증분석 결과 및 해석을 해본다. 제5장에서는 위의 연구 내용의 결과를 요약 정

리한다.

본 연구가 법정지상권이 매각가격에 영향을 미치는지 여부를 실증함으로써 경매를 통하여 부동산을 구입하고자 하는 일반인에게 미력하나마 도움이 되기를 희망하면서 연구를 진행하기로 한다.

제2장 부동산경매와 법정지상권에 관한 이론적 고찰

제 1 절 부동산경매의 개념 및 절차

1. 부동산경매의 개념

부동산 경매란 채무자가 약속한 기일까지 채무를 상환하지 않을 경우 채무자 소유의 담보목적 부동산을 국가 기관인 법원이 채권자를 대신하여 압류 후 환가하여 그 매각대금으로 채권자의 금전채권의 만족을 얻을 목적으로 하는 강제집행절차이다²⁾

경매는 채권자가 채무자와의 관계를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 경매 비용과 함께 신청서를 법원에 제출함으로써 진행된다. 채권자가 채무를 변제받기 위해 경매에 부친 부동산이 경쟁 입찰을 통해 매각되면 채권자는 일정 채권을 회수하게 되며, 이 절차가 종료되는 것과 동시에 경매 절차도 종료된다³⁾

민사집행법은 강제집행, 담보권 실행을 위한 경매, 민법·상법, 그 밖의 법률의 규정에 의한 경매 및 보전처분의 절차를 규정하고 있다⁴⁾.

부동산경매는 두 종류로 구분할 수 있다.

1) 강제경매

2) 법원행정처(2003) 『민사집행Ⅱ』, p.1.

3) 신용철(2006) 『권리분석만 잘해도 부자되는 부동산경매』, 청년정신, p.49.

4) 민사집행법 제1조

채무명의를 가진 채권자의 신청에 의해 채무자 또는 소유자의 부동산을 압류하여 환가한 다음 그 매각대금으로 채권자의 금전채권을 만족하는 방법이다. 채권자는 법원으로부터 판결을 얻은 후 집행문 부여 등 소정절차를 거쳐 채무자의 부동산을 압류한 다음에 경매신청을 하게 된다⁵⁾

강제경매는 법원의 판결뿐만 아니라 확정된 지급명령, 청구권이 있는 공정증서 등의 채무명의로도 가능하다⁶⁾

집행력 있는 정본에 의하여 국가의 강제집행권의 실행으로서 실시되는 것이므로 일단 유효한 채무명의로 기하여 경매절차가 완결된 때에는 경매절차가 유효한 매수인은 유효한 목적물을 취득하게 되는 공신적 효과가 있다⁷⁾

2) 임의경매

임의경매라는 말은 법적용어가 아닌 강학상 용어로 민사집행법 제3편 “담보권 실행을 위한 경매”를 가리키는 집행권원이 필요치 않은 경매를 말한다. 즉, 저당권 등의 담보물권 실행을 위한 경매를 가리킨다.

즉, 채무자나 제3자가 특정부동산에 대하여 저당권, 유치권, 질권, 담보가등기 등을 설정하고 이를 일정기간에 변제하지 않거나 계약의 해지, 해제사유가 발생하였을 경우 그 특정부동산을 매각하여 담보권자에게 우선변제를 얻게 하기 위한 담보권 실행의 경매를 말한다⁸⁾

3) 강제경매와 임의경매의 차이점

강제경매와 임의경매의 차이는 경매절차에 있어서 동일한 절차에 의하여 실시하도록 규정하고 있으나 <표 2-1>과 같은 차이점이 있다.

5) 한석호(2009) “부동산경매 낙찰가율의 오차와 조정에 관한 연구”, 한성대학교 석사학위논문, p.6.

6) 전승범(2005) “부동산경매에 있어 토지낙찰가격에 미치는 요인들에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, p.7.

7) 신용철, 전계서, p.64.

8) 최성남(2009) “경매 및 공매절차의 제도개선에 관한 연구”, 전남대학교 석사학위논문, p.4.

<표 2-1> 강제경매와 임의경매의 차이점⁹⁾

구 분	항 목	강제경매	임의경매
공통점	채권 변제	강제환가	
	환가 주체	국가공권력(집행법원)	
	소유권 취득시기	낙찰대금을 완납할 때	
	효력발생시기	경매 신청 등기시	
차이점	경매 대상	채무자의 일반재산 전부	담보설정된 특정재산
	우선 변제	채권액에 따른 비율배분	담보권자 우선변제
	집행 권원	○	×
	공신적 효과	○	×
	이해관계인	-압류채권자 -배당요구한 채권자 -채무자(=소유자) -등기부상의 권리자 -권리를 증명한 자	-압류채권자 -배당요구한 채권자 -채무자 및 소유자 -등기부상의 권리자 -권리를 증명한 자
	이의사유	-집행권원의 형식적 부존재	-집행절차의 하자 -담보권 부존재, 소멸

임의경매에 있어서는 강제경매의 경우와는 달리 집행법원은 담보권 및 피담보채권의 존부를 심사하여 담보권의 부존재, 무효, 피담보채권의 불발생, 소멸 등과 같은 실체상의 하자가 있으면 경매개시결정을 할 수 없으며, 나아가 이러한 사유는 매각불허가 사유에 해당한다. 또 이를 간과하여 매각허가결정이 확정되고 매수인이 매각대금을 완납하고 소유권이전등기를 경료받았다 하더라도 매수인은 매각부동산의 소유권을 취득하지 못한다¹⁰⁾

2. 부동산경매의 절차

경매의 신청은 서면으로 하여야 하며 채권자와 채무자의 성명과 주소, 집행법원, 부동산의 표시등을 신청서에 기재하고 기명날인하여 관할 법원에

9) 황유경(2005) “부동산경매에 있어서 낙찰가에 미치는 영향에 관한 실증연구”, 건국대학교 석사학위논문, p.12.

10) 대판 1999. 2.9, 98다51855

제출하여야 한다. 이때, 첨부서류도 함께 제출하여야 하는데 강제경매의 경우에는 집행할 수 있는 일정한 집행권원을, 임의경매의 경우에는 유효한 담보권이 존재하고 있음을 증명하는 서류와 부동산목록, 등록세등을 함께 제출한다. 경매신청서를 제출할 법원은 경매 대상 부동산의 소재지를 관할하는 법원이다.

법원은 신청서와 첨부서류를 검토하여 신청이 적법하다고 인정되면 경매 개시결정을 한다. 법원은 경매개시결정 즉시 그 사유를 등기부등본에 기입할 것을 등기관에게 촉탁을 한다.

압류의 효력은 채무자에게 결정이 송달되거나 경매개시결정 기입등기가 된 때에 발생한다. 집행법원은 효력이 생긴 때부터 일주일 안에 채권자들이 배당요구를 할 수 있는 종기를 결정하는데 첫 매각기일 이전의 날짜로 결정이 된다.

배당요구의 종기가 결정되면 집행법원은 즉시 배당요구의 종기를 공고한다. 이때, 배당요구를 하지 않아도 배당을 받을 수 있는 채권자가 아니라면 배당요구의 종기까지 배당요구를 하여야만 배당을 받을 수 있다. 반드시 배당요구를 하여야 할 채권자가 배당요구를 하지 않은 경우에는 선순위 채권자라도 경매절차에서 배당을 받을 수 없게 된다.

법원은 경매개시결정 뒤에 집행관에게 부동산의 현상, 차임 또는 임대차보증금의 액수, 그 밖의 현황에 관하여 조사하도록 명한다. 법원은 감정인에게 부동산을 평가하게 하고 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정한다.

법원은 매각물건명세서를 작성하여 매각기일 일주일 전까지 법원에 비치하여 일반인들이 열람할 수 있도록 한다. 이때, 감정평가서의 사본도 함께 비치한다.

최초의 매각기일은 공고일부터 14일의 간격을 두고 지정한다. 매각결정기일은 매각기일부터 일주일 뒤로 지정한다. 매각기일과 매각결정기일을 지정한 때에는 이를 공고한다. 매각기일의 공고에는 부동산의 표시, 부동산의 점유자, 점유의 권원, 차임 또는 보증금의 유무와 그 액수, 최저매각가격, 매수신청의 보증금액과 보증 방법 등을 기재한다.

부동산의 매각은 호가경매, 기일입찰, 기간입찰 중 어느 하나의 방법으로

할 수 있다. 통상의 방법인 기일입찰의 방법을 중심으로 설명한다. 매수희망자는 법원안에 마련된 매각장소에 비치된 입찰표와 입찰봉투(소, 대)를 입찰기재대에서 작성을 한다. 매수희망자는 비치된 매각물건명세서를 참조할 수 있다. 입찰표에는 사건번호, 입찰자의 성명과 주소, 입찰가격등을 기재한다.

작성한 입찰표를 입찰봉투에 입찰보증금과 함께 넣어 집행관에게 제출한다. 통상은 입찰함에 넣는다. 매수보증금은 최저매각가격의 1/10이다. 특별매각조건의 경우는 매수보증금이 달라지니 유의해야 한다. 입찰이 마감되면 개찰을 시작한다. 개찰결과 최고 가격으로 매수신청을 제출한 사람이 최고가 매수신고인으로 결정된다.

이때, 최고가 매수신고인의 입찰가격에서 매수신청보증금액을 뺀 나머지 금액을 넘는 가격으로 입찰에 참가한 사람은 차순위 신고를 할 수 있다. 최고가 매수신고인이 대금지급의무를 이행하지 않을시 차순위 매수신고인이 최고가 매수인으로 결정된다. 집행관은 이들의 성명과 가격을 부른 다음에 사건을 종결한다.

매각결정기일에 매각불허가 사유를 조사한 다음, 매각허가결정 또는 매각불허가결정을 선고한다. 이해관계인은 매각허가 또는 매각불허가 결정에 즉시항고를 할 수 있다. 항고인은 매각허가결정 선고일부터 일주일 안에 항고장을 제출하여야한다.

매각허가결정이 확정되면 법원은 매각대금의 지급기한을 정하여 매수인에게 매각대금의 납부를 명한다. 매수인은 대금지급기일 안에 매각대금을 납부 할 수 있다. 납부할 금액은 입찰보증금을 뺀 나머지 금액이다. 매수인은 매각대금을 모두 납부한 때에 해당 부동산의 권리를 취득한다.

매수인이 대금지급기한에 대금납부를 하지 않으면 차순위 매수신고인에게 매각여부를 결정하고 차순위 매수신고인이 없으면 재매각을 진행한다. 매수인은 대금을 모두 납부하고 법원에 소유권이전에 필요한 서류를 제출하여 소유권을 이전한다. 법원은 등기관에게 매수인이 인수하지 아니하는 등기 사항을 말소촉탁하게 된다.

매수인은 매각대금 완납 후에 법원에 채무자 또는 소유자에게 부동산을

인도 할 것을 구할 수 있다. 법원은 채무자 또는 소유자에게 부동산을 매수인에게 인도하도록 명할 수 있다.

매수인이 매각대금을 완납하면 법원은 배당기일을 정하고 이해관계인에게 기일을 통지하고 배당을 실시한다. 채권자는 배당요구 종기일까지 법원에 채권계산서를 제출하여야 한다. 채권계산서를 제출하지 아니한 채권자는 배당요구 종기일 이후에는 채권액을 보충할 수 없다.

법원은 배당기일에 출석한 이해관계인에게 배당표를 열람시켜 의견을 듣고 정정할 사항이 있으면 정정하여 배당표를 확정한다¹¹⁾

제 2 절 부동산경매의 권리분석

1. 권리분석의 의의와 필요성

부동산은 거래금액이 클 뿐만 아니라 많은 법률로 둘러 싸여 있어 권리분석은 필수적이다. 권리분석의 정의는 바라보는 관점에 따라 추상적일 수밖에 없지만 본 연구자가 정의를 내린다면 법률관계로 얽혀 있는 부동산을 법률적·경제적 하자 없이 안전하게 소유권을 이전하기까지의 모든 과정이라고 정의를 내리겠다.

다른 정의를 보면 “부동산의 소유권에 어떤 흠이 없는가를 판단하는 작업” “부동산의 매매 등에 있어서 매수인들이 계약을 체결하기에 앞서 계약의 목적인 대상 부동산에 대하여 지당권, 판결, 조세선취특권, 기타의 부담 등 어떤 흠이 없는가를 발견하기 위하여 등기부 기타의 공적기록 등을 조사, 분석하는 것”등으로 정의하고 있다¹²⁾

일반 매매로 부동산을 구입할 때에도 권리분석은 필요한데 대부분의 거래가 공인중개사의 도움을 받아 거래가 이루어지기 때문에 매수자는 법률적 지식과 부동산에 관하여 무지하여도 어려움 없이 거래가 성사된다.

11) 대법원 법원경매정보 (www.courtauction.go.kr).

12) 김영진(1975) “부동산권리분석의 분류방법에 관한 연구”, 『연구논총 제3집』, 건국대학교 행정대학원, p.165.

그러나 경매의 경우는 다르다. 해당 부동산의 법률적 안전성을 전적으로 매수자의 판단으로 결정해야 하며 잘못 판단하여 얻게 되는 불측의 손해 또한 매수자의 책임이다. 등기부등본등과 같은 공적장부로 판단할 수 있는 부분도 있지만 보이지 않는 미공시 권리까지 파악해야 하기 때문에 권리 분석은 까다로우면서도 중요성이 강조된다.

2. 권리분석의 내용

부동산의 권리분석은 크게 세 가지로 나눌 수 있다. 경제적 권리분석, 물리적 권리분석, 법률적 권리분석이 그것이다. 먼저 경제적 권리분석이란 부동산을 취득하는 이유가 재테크적인 목적이 가장 큰 이유인 현실에서 부동산 취득시 시세보다 얼마나 저렴하게 취득하였는지, 또는 매물이 적어 시세와 같거나 비싸게 구입을 하였어도 개발 호재로 인해 장래 가격의 상승이 예상되어 취득을 하는 등의 경제성을 파악하는 분석이다.

물리적 권리분석이란 내용연수에 한계가 있는 부동산의 파손 등의 물리적 하자여부를 파악하는 분석이다.

마지막으로 법률적 권리분석은 법률당어리인 부동산의 공시·미공시권리를 파악하여 불측의 손해를 미연에 방지하고자 하는데 그 목적이 있다. 본 연구에서는 법률적 권리분석만을 다루며 이하 권리분석이라함은 법률적권리분석을 말한다.

하나의 부동산에 두 개의 저당권이 설정된 경우에는 그 성립한 때를 기준으로 순위가 결정되며 등기의 선후는 등기용지 동구에서는 순위번호에 의하며, 별구에서는 접수번호에 의한다¹³⁾

3. 공시된 권리의 분석 방법

공시된 권리를 파악하기 위해서는 등기부등본이 필요하다. 해당 부동산의 등기부등본을 발급받아 갑구와 을구의 권리사항들을 시간순서대로 나

13) 부동산등기법 제5조 제2항

열을 한다. 나열을 한 후 말소가 될 수 있는 기준권리를 찾는다. 말소가 되는 기준권리를 편의상 말소기준권리라고 칭하겠다.

민사집행법 제91조 2항의 “매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다” 3항의 “지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다” 가등기담보 등에 관한 법률 제15조의 “담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매등이 행하여진 경우에는 담보가등기권리는 그 부동산의 매각에 의하여 소멸한다” 는 법조문에 근거하여 말소기준권리는 (근)저당, (가)압류, 경매개시결정등기, 담보가등기를 말하며 이 권리중 시간상 가장 빨리 설정된 권리가 해당 부동산의 말소기준권리가 되어 말소기준권리 이후의 권리들은 모두 소멸되며 말소기준권리보다 빠른 권리들은 낙찰자에게 인수가 된다. 말소기준권리의 선·후에 관계없이 예고등기는 낙찰자에게 인수되기에 주의를 요한다.

전세권은 “제3항의 경우 외의 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수한다. 다만, 그중 전세권의 경우에는 전세권자가 제88조에 따라 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다”에 의해 전세권자의 배당요구여부에 따라 소멸여부가 결정된다¹⁴⁾

가등기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효의 완성으로 소멸되었다면 그 가등기 이후에 그 부동산을 취득한 제3자는 그 소유권에 기한 방해배제청구로서 그 가등기권자에 대하여 본등기청구권의 소멸시효를 주장하여 그 등기의 말소를 구할 수 있다¹⁵⁾

4. 미공시된 권리의 분석 방법

등기부등본으로는 파악할 수 없는 권리를 미공시권리라고 한다. 등기부등본으로 파악할 수 없는 이유는 등기부등본에 기재가 안 되기 때문이다. 경매로 소유권을 취득하는 것은 승계취득이므로 미공시된 권리의 분석을

14) 민사집행법 제91조 제4항

15) 대판 1991. 3.12, 90다카27570

소홀히 하여 재산권 행사에 제한이 생기는 일이 발생할 수 있다.

경매로 부동산을 구입하는 이유는 시세보다 저렴하게 구입할 수 있다는 장점 때문이다. 그렇기 때문에 미공시 권리의 분석은 더욱 중요하다고 하겠다.

미공시 권리로는 법정지상권, 유치권, 분묘기지권이 있으며 매수인이 인수를 해야 하는 권리가 되는 것이다.

1) 유치권

① 근거조항

유치권이란 타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 수 있는 권리이다¹⁶⁾ 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다¹⁷⁾ 즉, 유치권자는 채무를 변제받을 때까지 계속 유치권을 행사할 수 있으므로 매수인은 채무를 변제 해야만 매수 부동산의 완전한 소유권을 취득 한다고 할 수 있다.

유치권은 건축공사대금, 임차인의 필요비, 유익비로 인해 주로 발생하는데 신축건물을 공사하였는데 공사대금을 지급받지 못하였다던지, 임차인이 지출한 필요비나 유익비를 상환받지 못하였을 경우 등에 유치권 주장이 나오게 된다.

필요비와 관련된 민법조문은 다음과 같다.

점유자가 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기타 필요비의 상환을 청구할 수 있다¹⁸⁾

저당물의 제삼취득자가 그 부동산의 보존, 개량을 위하여 필요비 또는 유익비를 지출한 때에는 제203조 제1항, 제2항의 규정에 의하여 저당물의 경매대가에서 우선상환을 받을 수 있다¹⁹⁾

16) 민법 제320조 제1항

17) 민사집행법 제91조 제5항

18) 민법 제203조 제1항

19) 민법 제367조

임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다²⁰⁾

유익비와 관련된 민법조문은 다음과 같다.

점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다²¹⁾

전세권자가 목적물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 소유자의 선택에 좇아 그 지출액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다²²⁾

임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야한다²³⁾

② 성립요건

유치권의 성립요건은 “타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다”는 민법 제320조의 내용에서 알 수 있듯이 첫째, 타인 소유의 물건에 대한 채권이어야 하며 둘째, 물건과 관련하여 생긴 채권이어야 하고 셋째, 변제기가 도래하여야 하며 넷째, 목적물을 점유할 것을 요한다. 이 요건들 중 어느 하나라도 맞지 않는다면 유치권은 성립이 되지 않는다.

③ 내용

유치권은 우선변제권은 없으나 채권자가 목적물에 대하여 경매를 하더라도 낙찰자에 대해 변제를 받을 때까지 그 유치물의 인도를 거절할 수 있기 때문에 실질적으로는 우선변제를 받는 결과가 나오게 된다.

20) 민법 제626조 제1항

21) 민법 제203조 제2항

22) 민법 제310조 제1항

23) 민법 제626조 제2항

경매기입등기가 된 후에 부동산 소유자가 공사대금채권자에게 그 점유를 자발적으로 이전함으로써 유치권을 취득하게 한 경우²⁴⁾, 경매개시결정 기입등기 후에 유치권을 취득한 경우²⁵⁾는 유치권은 성립하나 목적물의 교환 가치를 감소시킬 우려 때문에 매수인에게 대항할 수 없다.

유치권의 주장이 있는 물건은 현장조사를 하기 전에 감정평가서, 현황조사서등의 서류열람으로 어느 정도는 감지를 할 수 있다. 임차인의 필요비, 유익비가 유치권으로 주장이 되는 경우는 임대차계약서의 유치권배제 특약을 확인하거나 임차인의 영업목적에 위해 공사비를 지출한 경우는 유치권인정이 안된다.

부동산에 가압류의 조치를 취하지 않은 부동산도 허위유치권일 가능성이 있다. 공사대금을 못 받고 있는데 채권자입장에서 법적인 조치를 취하지 않고 그냥 방관만 하고 있다는 것은 상식을 벗어나는 행동이다.

현장조사를 통해 유치권의 성립가능성을 판단할 수 있는데 소유자, 유치권자, 인근 부동산, 주변 탐문 등의 방법으로 가능한 많은 증거와 자료를 수집해야 한다. 언제 공사가 시작되었고 공사내용은 어떠했으며 실제점유를 하고 있는지 등을 파악하여 유치권의 성립여부를 판단하여야 한다.

④ 관련판례

유익비상환청구에 관하여 민법 제203조 제2항은 점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다고 규정하고 있고, 민법 제626조 제2항은 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다고 규정하고 있으므로, 유익비의 상환범위는 점유자 또는 임차인이 유익비로 지출한 비용과 현존하는 증가액 중 회복자 또는 임대인이 선택하는 바에 따라 정하여진다고 할 것이고, 따라서 유익비상환의무자인 회복자 또는 임

24) 대판 2005. 8.19, 2005다22688

25) 대판 2006. 8.25, 2006다22050

대인의 선택권을 위하여 그 유익비는 실제로 지출한 비용과 현존하는 증가액을 모두 산정하여야 할 것이다²⁶⁾

임대인과 임차인 사이에 건물명도시 권리금을 반환하기로 하는 약정이 있었다 하더라도 그와 같은 권리금반환청구권은 건물에 관하여 생긴 채권이라 할 수 없으므로 그와 같은 채권을 가지고 건물에 대한 유치권을 행사할 수 없다²⁷⁾

유치권의 성립요건인 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없지만, 유치권자는 채무자의 승낙이 없는 이상 그 목적물을 타에 임대할 수 있는 처분권한이 없으므로, 유치권자의 그러한 임대행위는 소유자의 처분권한을 침해하는 것으로서 소유자에게 그 임대의 효력을 주장할 수 없고, 따라서 소유자의 동의 없이 유치권자로부터 유치권의 목적물을 임차한 자의 점유는 구 민사소송법 제647조 제1항 단서에서 규정하는 '경락인에게 대항할 수 있는 권원에 기한 것이라고 볼 수 없다²⁸⁾

민법 제203조 제2항에 의한 점유자의 회복자에 대한 유익비상환청구권은 점유자가 계약관계 등 적법하게 점유할 권리를 가지지 않아 소유자의 소유물반환청구에 응하여야 할 의무가 있는 경우에 성립되는 것으로서, 이 경우 점유자는 그 비용을 지출할 당시의 소유자가 누구이었는지 관계없이 점유회복 당시의 소유자 즉 회복자에 대하여 비용상환청구권을 행사할 수 있는 것이나, 점유자가 유익비를 지출할 당시 계약관계 등 적법한 점유의 권원을 가진 경우에 그 지출비용의 상환에 관하여는 그 계약관계를 규율하는 법조항이나 법리 등이 적용되는 것이어서, 점유자는 그 계약관계 등의 상대방에 대하여 해당 법조항이나 법리에 따른 비용상환청구권을 행사할 수 있을 뿐 계약관계 등의 상대방이 아닌 점유회복 당시의 소유자에 대하여 민법 제203조 제2항에 따른 지출비용의 상환을 구할 수는 없다²⁹⁾

26) 대판 2002. 11.22, 2001다40381

27) 대판 1994. 10.14, 93다62119

28) 대판 2002. 11.27, 2002마3516

29) 대판 2003. 7.25, 2001다64752

제 3 절 지상권제도의 개념과 유형

1. 약정지상권의 개념

우리 민법은 외국과는 달리 건물과 토지를 별개의 부동산으로 취급하기 때문에 토지와 건물의 소유자가 달라지게 되면, 그 토지사용에 관한 법률관계가 문제가 된다.

지상권이란 타인의 토지 위에 건물 그 밖의 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 토지를 사용하는 물권³⁰⁾이다. 민법이 인정하는 지상권에는 약정지상권, 법정지상권, 구분지상권이 있다. 구분지상권이란 지하 또는 지상의 공간을 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 지상권³¹⁾을 말하는데 구분지상권도 당사자의 약정에 의해 설정이 되기 때문에 지상권은 약정지상권과 법정지상권으로 구분을 할 수 있다.

약정지상권과 구분지상권은 당사자 간의 약정에 의해 등기부등본에 기재되어 대외적으로 공시가 되기 때문에 문제가 없다. 실무에서는 토지주들은 지상권의 설정을 기피한다. 이유는 토지사용의 목적은 같더라도 임차권보다 권리가 강하기 때문이다. 그래서 지상권보다는 임차권계약에 의한 토지사용이 일반적이다. 지상권과 임차권의 차이를 비교하면 다음과 같다.

<표 2-2> 지상권과 임차권의 비교³²⁾

비 교	지상권	임차권
공통점	타인의 물건을 점유하여 이를 사용·수익하는 권리이다	
성 질	물권	채권
객 체	부동산 중 토지에 한함	동산과 부동산
대항력	있다	없다
양도성	있다	없다
존속기간	최장:제한 없음 최단:제한 있음	20년을 넘지 못함

30) 민법 제279조

31) 민법 제289조의2

32) 박용진(2009) 『법정지상권과 경매』, 법률서원, p.26.

지 료	지료는 요소가 아님	차입은 요소이다
지료연체	2년 이상 연체시 지상권소멸청구 가능	2기의 차입 연체시 해지통고 가능
비 고	지상권자에게 유리	토지소유자에게 유리
성립요건	합의와 등기	합의

지상권은 토지소유자와 지상권자와의 지상권설정계약에 의해 성립하는 것이 일반적이다. 지상권설정계약에는 물권적 합의가 포함되는 것이 일반적인데 물권적 합의와 함께 등기에 의해 성립되고 효력이 발생한다. 따라서 타인 소유의 임야위에 생립한 임목을 매수한 사실만으로 지상권설정계약도 없이 지상권취득의 요건을 갖추었다고 할 수 없다³³⁾

이러한 설정계약 이외에 법률행위에 의한 취득으로서는 토지소유자의 단독행위로서 유언과 지상권이전을 목적으로 하는 물권적 합의인 지상권의 양도에 의하여 지상권을 승계취득할 수 있는데 이때에도 등기를 하여야 효력이 발생한다.

지상권의 존속기간은 당사자간에 계약에서 임의로 정하지만 지상권의 효력을 강화하기 위하여 존속기간을 정하고 있다.

① 계약으로 지상권의 존속기간을 정하는 경우에는 그 기간은 다음 연한보다 단축하지 못한다.

1. 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물이나 수목의 소유를 목적으로 하는 때에는 30년
2. 전호이외의 건물의 소유를 목적으로 하는 때에는 15년
3. 건물이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 때에는 5년

② 전항의 기간보다 단축한 기간을 정한 때에는 전항의 기간까지 연장한다³⁴⁾

존속기간을 정하지 아니한 때에는 280조의 최단 존속기간으로 한다³⁵⁾ 이

33) 대판 1969. 8.26, 69다91

34) 민법 제280조

35) 민법 제281조

러한 지상권 존속기간 안에 그 임야 위에 자연적으로 나서 자란 임목들은 특별한 사정이 없는 한 지상권자의 소유에 귀속됨으로 봄이 상당하다 할 것이다³⁶⁾

지상권자의 갱신청구에 대해 지상권설정자가 이를 거절한 때에는 지상권자는 지상물의 매수를 청구할 수 있다³⁷⁾ 매수청구권은 형성권으로 지상권자가 이를 행사함으로써 지상물에 관하여 매매계약관계가 성립할 당시의 시가로 할 것인 바, 매수청구권의 대상이 공작물이 아니라 매년 성장하는 수목도 마찬가지이다³⁸⁾ 건물에 대하여 저당권이 설정되어 있더라도 매수청구권의 행사를 부정할 수는 없다³⁹⁾

지상권은 물권이기 때문에 토지소유자의 변동이 있어도 지상권에는 영향을 주지 아니하며 지상권이 미치는 범위는 건물등의 부지뿐만 아니라 이들을 소유하는데 필요한 주위의 공지도 포함한다.

지상권자는 지상권이 소멸한 때에는 건물 기타 공작물이나 수목을 수거하여 토지를 원상에 회복하여야 한다⁴⁰⁾ 이때, 지상권설정자가 상당한 가액을 제공하여 그 공작물이나 수목의 매수를 청구한 때에는 지상권자는 정당한 이유없이 이를 거절하지 못한다⁴¹⁾

토지의 소유자로부터 토지사용승낙을 받아서 건물을 신축하고 그에 대한 지료를 지급하여 온 경우에는 관습에 의한 법정지상권이 성립할 여지가 없고 그에 기한 건물의 매수청구권도 발생하지 아니한다⁴²⁾

지상물매수청구권은 지상권이 존속기간의 만료로 소멸하는 때, 지상권자에게 갱신청구권이 있어 그 갱신청구를 하였으나 지상권설정자가 계약갱신을 원하지 아니할 경우 행사할 수 있는 권리이므로, 지상권자의 지료연체를 이유로 토지소유자가 지상권의 소멸청구를 하여 지상권이 소멸된 경우에는 매수청구권이 인정되지 않는다⁴³⁾

36) 대판 1966. 10.9, 66다985

37) 민법 제283조 제2항

38) 대판 1967. 12.18, 67다2355

39) 대판 1972. 5.23, 72다341

40) 민법 제285조 제1항

41) 민법 제285조 제2항

42) 대판 1990. 10.30, 90다카26003

43) 대판 1993. 6.29, 93다10781

2. 법정지상권의 개념

법정지상권이란 토지와 그 지상의 건물이 같은 사람에게 속하였으나, 어떤 사정으로 인하여 토지와 지상건물이 각각 그 소유자를 달리 하게 된 때에 건물소유자에게 그의 건물 소유를 위하여 법률상 당연히 인정되는 지상권을 말한다.⁴⁴⁾

건물을 토지의 구성부분으로 보는 서구와는 달리 우리나라의 부동산은 토지와 건물을 별개의 부동산으로 다루기 때문에 토지와 건물의 소유자가 달라졌을 경우에 건물의 토지 사용에 대하여 법적인 권리관계를 명확히 하지 않으면 부동산 사용의 혼란이 초래할 것이다. 건물소유자에게는 토지 이용을 보호해 주지만 토지소유자 입장에서는 토지 사용에 제한을 받는 문제이기 때문이다. 반대로 토지소유자를 위하여 건물의 철거를 용인한다면 이 또한 문제를 야기할 수 있다. 그래서 건물과 토지의 사용에 있어서 합리적인 기준이 필요하게 되는 것이다.

민법은 부동산을 ‘토지 및 그 정착물’로 구분하여 토지와 건물을 별개의 부동산으로 다루고 있다⁴⁵⁾ 건물은 토지의 이용관계를 수반하지 아니하고서는 있을 수 없으므로 건물로서 효용을 가진 독립된 부동산으로서 가치를 인정하려면 토지의 이용관계는 건물을 위해서 불가분적 관계를 가지는 것으로 봐야 한다.

정착물이란 토지에 부착하여 있고 계속해서 부착한 상태로 사용되는 것이 사회 통념으로 인정되는 물건, 건물, 수목, 교량, 돌담, 도로의 포장, 토지에 고정된 기계 따위를 이른다. 건물도 정착물의 일종으로 보았기 때문에 토지와 독립한 별개의 부동산으로 취급하고 있다. 민법 제366조는 건물이 별개의 부동산임을 전제로 하는 것으로 토지저당권의 효력이 건물에 미치지 않는다는 것이다. 민법 제358조의 부합된 물건에는 건물이 포함되지 않는다⁴⁶⁾

건축법에서 건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽

44) 박윤직(1990) 『물권법』, 박영사, p.374.

45) 민법 제99조 제1항

46) 대판 1990. 10.12, 90다카27969

이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고등을 말한다⁴⁷⁾ 이때, 철근콘크리트조가 아닐 것, 존치기간은 3년이내일 것, 3층이하일 것등의 기준을 요하는 가설건축물⁴⁸⁾이나 옹벽·굴뚝·광고탑등의 공작물⁴⁹⁾은 건축법상 건축물이 아니다.

판례는 건물 없는 토지에 저당권이 설정된 후 저당권설정자가 그 위에 건물을 건축하였다가 그 후 담보권의 실행을 위한 경매절차에서 경매로 인하여 그 토지와 지상건물이 소유자를 달리하였을 경우에는 민법 제366조의 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습법상 법정지상권도 인정되지 아니한다는 입장이다⁵⁰⁾

건물소유자가 법정지상권을 취득한 후 토지소유자와 건물소유를 위한 임대차계약을 체결하고 임차권을 취득한 경우에는 법정지상권을 포기한 것으로 본다⁵¹⁾ 그리고, 저당권설정 당사자간의 특약으로 법정지상권의 성립을 배제하더라도 민법 366조는 가치권과 이용권의 조절을 위한 공익상 이유로 인정된 것이므로 그 약정은 무효라고 판시하였다⁵²⁾

3. 법정지상권의 유형

1) 민법 제305조에 의한 법정지상권

① 근거조항

민법 제305조 제1항은 “대지와 건물이 동일한 소유자에 속한 경우에 건물에 전세권을 설정한 때에는 그 대지소유권의 특별승계인은 전세권설정자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다”고 규정하여 법정지상권을 인정하고 있다. 민법 제305조는 전세권을 보호하기 위한 법정지상권으로 법정지상권을 취득하는 사람은 전세권이 설정되어 있는 건물의 소유자이다.

47) 건축법 제2조 제2항

48) 건축법시행령 제15조

49) 건축법 제72조

50) 대판 1995. 12.11, 95마1262

51) 대판 1991. 5.14, 91다1912

52) 대판 1988. 10.25, 87다카1564

② 성립요건

첫째, 전세권 설정 당시 토지와 건물의 소유자가 같아야 한다. 이는 전세권 설정 당시 토지와 건물이 동일인 이어야 한다는 뜻이다. 둘째, 건물에 관하여 전세권설정이 되어 있어야 한다. 이것은 채권적 전세가 아닌 물권적 전세권을 의미한다. 셋째, 토지소유권의 변동으로 토지와 건물의 소유자가 다르게 되어야 한다.

③ 내용

법정지상권이 성립하는 시기는 소유권이 이전 하는 때이다. 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다⁵³⁾. 대지소유자는 타인에게 그 대지를 임대하거나 이를 목적으로 한 지상권 또는 전세권을 설정하지 못한다⁵⁴⁾고 하여 토지소유자의 의무를 규정하고 있다.

저당권설정 당사자간의 특약으로 저당목적물인 토지에 대하여 법정지상권을 배제하는 약정을 하더라도 그 특약은 효력이 없다⁵⁵⁾고 판시하였는데 민법 제366조는 가치권과 이용권의 조절을 위한 공익상의 이유로 지상권의 설정을 강제하는 강행규정이기 때문이다. 그리고, 건물 양수인이 대지소유자와 사이에 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약을 체결한 경우에는 법정지상권을 포기한 것으로 본다⁵⁶⁾

민법 제305조의 법정지상권은 전세권의 보호에서 출발한 것이므로 토지양도인과 양수인간에 건물을 철거하겠다는 특약을 하였기 때문에 관습법상 법정지상권의 성립이 안 되는 경우에도 민법 제305조에 의한 법정지상권은 발생한다.

④ 관련판례

토지와 건물을 함께 소유하던 토지·건물의 소유자가 건물에 대하여 전세권을 설정하여 주었는데 그 후 토지가 타인에게 경락되어 민법 제305조

53) 민법 제305조 제1항

54) 민법 제305조 제2항

55) 대판 1988. 10.25, 87다카1564

56) 대판 1992. 10.27, 92다3984

제1항에 의한 법정지상권을 취득한 상태에서 다시 건물을 타인에게 양도한 경우, 그 건물을 양수하여 소유권을 취득한 자는 특별한 사정이 없는 한 법정지상권을 취득할 지위를 가지게 되고, 다른 한편으로는 전세권 관계도 이전받게 되는바, 민법 제304조 등에 비추어 건물 양수인이 토지 소유자와의 관계에서 전세권자의 동의 없이 법정지상권을 취득할 지위를 소멸시켰다고 하더라도, 그 건물 양수인은 물론 토지 소유자도 그 사유를 들어 전세권자에게 대항할 수 없다⁵⁷⁾

지료증감청구권에 관한 민법 제286조의 규정에 비추어 볼 때, 특정 기간에 대한 지료가 법원에 의하여 결정되었다면 당해 당사자 사이에서는 그 후 위 민법규정에 의한 지료증감의 효과가 새로 발생하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 후의 기간에 대한 지료 역시 종전 기간에 대한 지료와 같은 액수로 결정된 것이라고 보아야 한다⁵⁸⁾

전세권은 전세권자와 목적물의 소유권을 취득한 신 소유자 사이에서 계속 동일한 내용으로 존속하게 된다고 보아야 할 것이고, 따라서 목적물의 신 소유자는 구 소유자와 전세권자 사이에 성립한 전세권의 내용에 따른 권리의무의 직접적인 당사자가 되어 전세권이 소멸하는 때에 전세권자에 대하여 전세권설정자의 지위에서 전세금반환의무를 부담하게 되고, 구 소유자는 전세권설정자의 지위를 상실하여 전세금반환의무를 면하게 된다고 보아야 하고, 전세권이 전세금 채권을 담보하는 담보물권적 성질을 가지고 있다고 하여도 전세권은 전세금이 존재하지 않으면 독립하여 존재할 수 없는 용익물권으로서 전세금은 전세권과 분리될 수 없는 요소이므로 전세권 관계로 생기는 위와 같은 법률관계가 신 소유자에게 이전되었다고 보는 이상, 전세금 채권 관계만이 따로 분리되어 전 소유자와 사이에 남아 있다고 할 수는 없을 것이고, 당연히 신 소유자에게 이전되었다고 보는 것이 옳다⁵⁹⁾

57) 대판 2007. 8.24, 06다14684

58) 대판 2003. 12.26, 02다61934

59) 대판 2000. 6.9, 99다15122

2) 민법 제366조에 의한 법정지상권

① 근거조항

민법 제366조는 “저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에는 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다”고 규정하고 있다.

② 성립요건

첫째, 저당권 설정 당시 건물이 존재하여야 한다. 판례는 토지에 저당권 설정 당시 건물이 없었는데 이 후 건물이 건축된 경우에 저당권의 실행으로 토지와 건물의 소유자가 다르게 되었어도 법정지상권이 생기지 않는다⁶⁰⁾고 판시하였다. 이때, 건물은 미등기 상태여도 상관이 없다⁶¹⁾. 저당권 설정 후에 건물을 건축하였을 경우 법정지상권을 인정하면 담보가치가 하락하여 저당권자의 피해를 주기 때문이다.

건물은 완성되는데 시간이 걸리기 때문에 건물로 인정되기 위한 기준이 중요하다. 건축법 제2조 제2항에서는 “건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다”고 정의되어 있다.

건물의 요건과 관련된 판례를 보면 웅벽공사만 되어 있고, 주벽은 설치되지 아니하였으며, 공사 진척도는 약 20 내지 30%에 불과하였지만 지상7층 건물로 설계되어 있으나, 지상 1층만으로도 구분소유권의 대상이 될 수 있는 구조임이 분명하다고 판시하면서 독립된 부동산으로서의 건물이라고 하기 위하여는 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지면 된다⁶²⁾고 규정하였다.

다른 판례를 보면 저당권이 설정될 당시 그 지상에 건물이 위 토지소유자에 의하여 건축 중이었고, 그것이 사회관념상 독립된 건물로 볼 수 있는 정도에 이르지 않았다 하더라도 건물의 규모, 종류가 외형상 예상할 수 있

60) 대판 1965. 8.31, 65다1404, 카1821

61) 대판 1998. 4.24, 98다4798

62) 대판 2001. 1.16, 00다51872

는 정도까지 건축이 진전되어 있는 경우에는 법정지상권의 성립을 인정함이 상당하다고 해석하였다⁶³⁾. 판례에서 보듯이 완성된 상태의 건물이 아니라도 건축법의 규정에 근거하여 예상할 수 있는 정도에 이르면 건물로 봄을 유의해야 한다.

둘째, 저당권 설정 당시 토지와 건물의 소유자가 같아야 하며, 셋째, 저당물의 경매로 토지와 건물의 소유자가 다르게 되어야 한다.

③ 내용

민법 제366조의 법정지상권 성립시기는 매각 대금 완납시이며, 법정지상권은 법률의 규정에 의한 부동산물권의 취득이기 때문에登記 없이 효력이 발생한다. 법정지상권의 존속기간은 성립 후 그 지상목적물의 종류에 따라 규정하고 있는 민법 제280조 제1항 소정의 각 기간으로 봄이 상당하고 분묘기지권과 같이 그 지상에 건립된 건물이 존속하는 한 법정지상권도 존속하는 것이라고는 할 수 없다⁶⁴⁾고 판시하였다.

동일인 소유의 토지와 건물 중 토지에만 단독으로 저당권이 설정된 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우에는 민법 제366조의 법정지상권이 성립된다. 단독저당의 경우에는 건물이 멸실 내지 철거된 후 신축된 건물에 대하여도 구건물의 범위에서 법정지상권의 성립을 인정하는데 이는 법정지상권을 인정하여도 건물 있는 토지의 교환가치를 파악하여 토지에 저당권설정을 한 저당권자의 기대 내지 의사에 반하지 않기 때문이다.

그러나, 토지와 건물 모두가 공동저당이 되어 있는 경우에는 구건물의 철거에 따라 건물에 설정된 저당권은 부종성의 원칙에 따라 소멸된 것이고 이는 곧 토지에 저당권이 설정된 다음 새로 건물을 신축한 것과 다름이 없으므로 법정지상권이 인정될 수 없다⁶⁵⁾

④ 관련판례

63) 대판 1992. 6.12, 92다7221

64) 대판 1992. 6.9, 92다4857

65) 박용진, 전게서, p.104.

건물 없는 토지에 저당권이 설정된 후 저당권설정자가 그 위에 건물을 건축하였다가 담보권의 실행을 위한 경매절차에서 경매로 인하여 그 토지와 지상 건물이 소유자를 달리하였을 경우에는, 민법 제366조의 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습상의 법정지상권도 인정되지 아니한다⁶⁶⁾

동일인의 소유에 속하던 토지와 지상건물 중 건물을 양수한 자가 미등기 건물인 관계로 소유권이전등기를 경료하지 못하였다면 그 소유권은 여전히 양도인에게 남아있다고 할 것이고 그러한 사이에 토지 위에 설정된 저당권이 실행된 결과 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우에는 양도인이 건물의 소유를 위한 법정지상권을 취득한다⁶⁷⁾

신축 건물이 경락대금 납부 당시 이미 지하 1층부터 지하 3층까지 기둥, 주벽 및 천장 슬라브 공사가 완료된 상태이었을 뿐만 아니라 지하 1층의 일부 점포가 일반에 분양되기까지 하였다면, 비록 토지가 경락될 당시 신축 건물의 지상층 부분이 골조공사만 이루어진 채 벽이나 지붕 등이 설치된 바가 없다 하더라도, 지하층 부분만으로도 구분소유권의 대상이 될 수 있는 구조라는 점에서 신축 건물은 경락 당시 미완성 상태이기는 하지만 독립된 건물로서의 요건을 갖추었다고 보았다⁶⁸⁾

건물의 임대차에는 당연히 그 부지 부분의 이용을 수반하는 것인 점 등을 종합하여 보면, 대지에 관한 저당권의 실행으로 경매가 진행된 경우에도 그 지상 건물의 소액임차인은 대지의 환가대금 중에서 소액보증금을 우선변제받을 수 있다고 할 것이나, 이와 같은 법리는 대지에 관한 저당권 설정 당시에 이미 그 지상 건물이 존재하는 경우에만 적용될 수 있는 것이고, 저당권 설정 후에 비로소 건물이 신축된 경우에만까지 공시방법이 불완전한 소액임차인에게 우선변제권을 인정한다면 저당권자가 예측할 수 없는 손해를 입게 되는 범위가 지나치게 확대되어 부당하므로, 이러한 경우에는 소액임차인은 대지의 환가대금에 대하여 우선변제를 받을 수 없다⁶⁹⁾

66) 대판 1995. 12.11, 95마1262

67) 대판 1991. 5.28, 91다6658

68) 대판 2003. 5.30, 02다21592

민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되며, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 토지소유자에 의한 건물의 건축이 개시되기 이전이었다면, 건물이 없는 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 근저당권자가 토지소유자에 의한 건물의 건축에 동의하였다고 하더라도 그러한 사정은 주관적 사항이고 공시할 수도 없는 것이어서 토지를 낙찰받는 제3자로서는 알 수 없는 것이므로 그와 같은 사정을 들어 법정지상권의 성립을 인정한다면 토지 소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성을 해하는 등 법률관계가 매우 불명확하게 되므로 법정지상권이 성립되지 않는다⁷⁰⁾

민법 제366조의 법정지상권이 성립하려면 저당권의 설정 당시 저당권의 목적이 되는 토지 위에 건물이 존재하여야 하고, 저당권 설정 당시 건물이 존재한 이상 그 이후 건물을 개축, 증축하는 경우는 물론이고 건물이 멸실되거나 철거된 후 재축, 신축하는 경우에도 법정지상권이 성립하며, 이 경우의 법정지상권의 내용인 존속기간, 범위 등은 구 건물을 기준으로 하여 그 이용에 일반적으로 필요한 범위 내로 제한된다⁷¹⁾

3) 가등기 담보등에 관한 법률에 의한 법정지상권

① 근거조항

가등기담보 등에 관한 법률 제10조는 “토지와 그 위의 건물이 동일한 소유자에게 속하는 경우 그 토지나 건물에 대하여 제4조 제2항에 따른 소유권을 취득하거나 담보가등기에 따른 본등기가 행하여진 경우에는 그 건물의 소유를 목적으로 그 토지 위에 지상권이 설정된 것으로 본다”고 규정하고 있다.

② 관련판례

원래 채권을 담보하기 위하여 나대지상에 가등기가 경료되었고, 그 뒤 대지소유자가 그 지상에 건물을 신축하였는데, 그 후 그 가등기에 기한 본등

69) 대판 1999. 7.23, 99다25532

70) 대판 2003. 9.5, 03다26051

71) 대판 1991. 4.26, 90다19985

기가 경료되어 대지와 건물의 소유자가 달라진 경우에 관습상 법정지상권을 인정하면 애초에 대지에 채권담보를 위하여 가등기를 경료한 사람의 이익을 크게 해하게 되기 때문에 특별한 사정이 없는 한 건물을 위한 관습상 법정지상권이 성립한다고 할 수 없다⁷²⁾

가등기담보등에관한법률은 차용물의 반환에 관하여 차주가 차용물에 갈음하여 다른 재산을 권을 이전할 것을 예약한 경우에 적용되는 것이므로 공사대금채권을 담보할 목적으로 가등기가 경료된 경우에는 위 법률이 적용되지 아니하며, 갑이 대지와 그 지상건물을 함께 소유하고 있었는데 을이 위 건물일부에 관하여 공사대금채권의 담보를 위한 가등기를 경료하였다가 그 대물변제조로 위 건물부분의 소유권을 양도받은 경우 달리 특별한 사정이 없는 한 을은 위 건물부분의 점유사용에 필요한 범위 내에서 갑소유의 위 대지에 관하여 관습상의 법정지상권을 취득한다⁷³⁾

4) 입목에 관한 법률에 의한 법정지상권

① 근거조항

입목에 관한 법률 제6조 제1항은 “입목의 경매 기타 사유로 인하여 토지와 그 입목이 각각 다른 소유자에게 속하게 되는 경우에는 토지소유자는 입목소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다”고 규정하고 있다.

② 내용

입목이라 함은 토지에 부착된 수목의 집단으로서 그 소유자가 이 법에 의하여 소유권보존의 등기를 받은 것을 말한다⁷⁴⁾ 지상권자 또는 토지의 임차인에게 속하는 입목이 저당권의 목적이 되어 있는 경우에는 지상권자 또는 임차인은 저당권자의 승낙 없이 그 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 없다⁷⁵⁾

입목을 목적으로 하는 저당권의 효력은 입목을 베어 낸 경우에 그 토지

72) 대판 1994. 11.22, 94다5458

73) 대판 1992. 4.10, 91다45356

74) 입목에 관한 법률 제2조 제1항

75) 동법 제7조

로부터 분리된 수목에도 미친다⁷⁶⁾

③ 관련판례

타인소유의 임야위에 생립한 임목을 매수한 사실만으로서는 지상권의 취득의 요건을 갖추었다 할 수 없다⁷⁷⁾ 수목의 소유를 목적으로 하는 지상권을 취득한 자는 특별한 사정이 없는 한 그 임야에 대한 지상권설정당시 현존하는 임목의 소유권도 취득한 것이라고 추정된다⁷⁸⁾

본건 임야 위에 자연적으로 나서 자란 임목들은 특별한 사정이 없는 한, 죽목소유를 목적으로 하는 지상권자의 소유에 귀속되는 것으로 보는 것이 상당하다⁷⁹⁾. 그리고 권원이 없는 자가 토지소유자의 승낙을 받음이 없이 그 임차인의 승낙만을 받아 그 부동산 위에 나무를 심었다면 특별한 사정이 없는 한 토지소유자에 대하여 그 나무의 소유권을 주장할 수 없다고 하여야 할 것이다⁸⁰⁾

수목의 소유를 목적으로 하는 지상권도 지상권이 소멸된 후에는 계약의 갱신청구권, 지상물매수청구권을 행사할 수 있다. 지상권자가 2년 이상 지료를 지급하지 아니할 때에는 지상권설정자가 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.

수목의 소유를 목적으로 하는 지상권설정도 일반지상권과 같이 물권적청구권, 존속기간, 지상권소멸청구권등 지상권에 관한 규정이 준용된다. 경매의 대상이 된 토지 위에 생립하고 있는 채무자 소유의 미등기 수목은 토지의 구성 부분으로서 토지의 일부로 간주되어 특별한 사정이 없는 한 토지와 함께 경매되는 것이므로 그 수목의 가액을 포함하여 경매 대상 토지를 평가하여 이를 최저경매가격으로 공고하여야 하고, 다만 임목에관한 법률에 따라 등기된 임목이나 명인방법을 갖춘 수목의 경우에는 독립하여 거래의 객체가 되므로 토지 평가에 포함되지 아니한다⁸¹⁾

76) 동법 제4조 제1항

77) 대판 1969. 8.26, 69다291

78) 대판 1972. 10.25, 72다1389

79) 대판 1966. 10.4, 66다985

80) 대판 1989. 7.11, 88다카9067

81) 대판 1998. 10.28, 98마1817

입목에 관한 법률에 의하여 등기된 수목, 토지의 사용대차에 의하여 토지상에 식재된 수목, 명인방법에 의하여 공시된 수목을 제외한 수목의 집단은 토지의 구성부분으로서 낙찰자의 소유로 되나 농작물은 토지에 부합되지 아니하고 경작자의 소유로 된다. 과수나 화훼는 농작물이 아니므로 일반 수목처럼 취급한다⁸²⁾

토지의 사용대차권에 기하여 그 토지상에 식재된 수목을 이를 식재한 자에게 그 소유권이 있고 그 토지에 부합되지 않는다 할 것이므로 비록 그 수목이 식재된 후에 경매에 의하여 그 토지를 경락받았다고 하더라도 경락인은 그 경매에 의하여 그 수목까지 경락 취득하는 것은 아니라고 할 것이다⁸³⁾

입목에 대한 별채권의 확보를 위하여 지상권을 설정하였다 할지라도 지상권에는 부종성이 인정되지 아니하므로 별채권이 소멸하였다 하더라도 지상권마저 소멸하는 것은 아니고, 지상권은 독립된 물권으로서 다른 권리에 부종함이 없이 그 자체로서 양도될 수 있으며 그 양도성은 민법 제282조, 제289조에 의하여 절대적으로 보장되고 있으므로 소유자의 의사에 반하여도 자유롭게 타인에게 양도할 수 있다⁸⁴⁾

5) 관습법상 법정지상권

① 의의

판례는 1960.9.29 선고4292민상944 판결을 통해 “관습법에 의한 부동산 물권의 취득”이라고 하여 이를 받아들인 이후 판례로 확립되어 있다⁸⁵⁾ 이후 “건물은 토지의 이용관계를 수반하지 아니하고서는 있을 수 없으므로 건물을 건물로서의 효용을 가진 독립된 부동산으로서의 가치를 인정하려면 토지의 이용관계는 건물을 위하여 불가분적인 관계라고 하지 않을 수 없을 것이다. 그리고 토지와 건물이 같은 소유자에게 속하고 있을 때에는 건물을 위한 토지의 이용관계는 토지소유권 내에 흡수되고 토지와 건물과

82) 박용진, 전게서, p.277.

83) 대판 1990. 1.23, 89다카21095

84) 대판 1991. 11.8, 90다15716

85) 구윤영(2005) “관습상 법정지상권에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, p.28.

의 이용관계를 분리하여 생각할 실질적인 이익과 필요가 없는 것이나 양자의 소유권자가 다르게 되는 순간 양자의 합리적인 이용관계를 생각하지 않으면 아니되게 된다. 그러므로 건물과 토지를 분리하여 독립된 부동산의 하나로 보고 있는 우리 민법은 일정한 조건 하에서 법정지상권을 인정하고 있으나 민법에서 요구하는 요건을 구비하지 아니하였다고 하더라도 토지와 건물이 같은 소유자의 소유에 속하였다가 그 건물 또는 토지가 매매 또는 그 외의 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 될 때에는 특히 그 건물을 철거한다는 조건이 없는 이상 당연히 건물소유자에 대하여 소위 관습에 의한 법정지상권을 취득하게 되는 것이다”⁸⁶⁾고 판시하여 관습법상 법정지상권의 인정을 명백히 하고 있다⁸⁷⁾

② 성립요건

첫째, 토지와 건물이 동일 소유자에 속해야 한다. 민법 제366조의 저장권에 의한 법정지상권은 저장권설정 당시 토지와 건물이 동일한 소유자에게 속하고 있을 것을 요건으로 하고 있으나 관습법상 법정지상권은 이러한 동시적인 제한 없이 동일 소유에 있다가 매매 등으로 소유권을 달리할 때 법정지상권은 성립한다. 그러나 토지와 건물을 함께 매수하여 사실상 소유한다고 하여도 어느 한쪽에만 소유권이전등기를 하였다면 동일 소유에 해당하지 아니한다⁸⁸⁾

관습법상의 법정지상권이 성립되기 위하여는 토지와 건물 중 어느 하나가 처분될 당시에 토지와 그 지상건물이 동일인의 소유에 속하였으면 족하고 원시적으로 동일인의 소유였을 필요는 없다⁸⁹⁾는 판례를 통해서 동일 소유의 시기는 처분될 당시임을 알 수 있다.

둘째, 매매 등으로 토지와 건물의 소유자가 달라져야 하며 셋째, 저장권 설정 당시에 토지상에 건물이 존재해야 한다.

86) 대판 1962. 4.18, 4294민상1103

87) 구윤영, 전게서, p.30.

88) 대판 1983. 7.26, 83다카419

89) 대판 1995. 7.28, 95다9075

③ 내용

토지와 그 지상의 건물이 원래 갑의 소유였는데 갑이 토지와 건물을 을에게 매도하고, 을은 건물에 관해서는 소유권이전등기를 하지 아니하고 토지에 관해서만 그 이름으로 소유권이전등기를 함으로써 건물의 소유명이 갑 명의로 남아 있게 되어 형식적으로 토지와 건물이 그 소유명의자를 달리하게 된 것이라면 토지와 건물의 점유사용문제는 그 매매계약 당사자간의 계약에 따라 해결할 수 있는 것이므로 갑과 을 간에는 관습에 의한 법정지상권을 인정할 필요는 없다⁹⁰⁾고 하였다.

그리고 토지공유자의 한 사람이 다른 공유자의 지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우 토지에 관하여 관습법상의 법정지상권이 성립되는 것으로 보게 되면 이는 토지공유자의 1인으로 하여금 자신의 지분을 제외한 다른 공유자의 지분에 대하여서까지 지상권설정의 처분행위를 허용하는 셈이되어 부당하다⁹¹⁾고 판시하였다. 반대로 대지소유자가 그 지상건물을 타인과 함께 공유하면서 그 단독소유의 대지만을 건물철거의 조건 없이 타에 매도한 경우에는 건물공유자들은 각기 건물을 위하여 대지 전부에 대하여 관습에 의한 법정지상권을 취득한다⁹²⁾

6) 분묘기지권

① 의의

분묘기지권은 타인의 토지 위에 있는 분묘의 기지에 대하여 분묘를 소유하기 위하여 분묘와 그 주변의 일정 부분의 타인 소유의 토지를 사용할 수 있는 권리로서 관습법상 인정되는 지상권과 유사한 일종의 물권이다. 이는 전통적인 유교사상이 지배했던 우리나라에 남아 있는 막강한 관습법이다.

90) 대판 1999. 3.26, 98다64189

91) 대판 1993. 4.13, 92다55756

92) 대판 1977. 7.26, 76다388

② 성립요건

분묘기지권이 성립하기 위해서는 첫째, 토지소유자의 승낙을 얻어 분묘를 설치해야 하고 둘째, 분묘를 설치하고 20년동안 평온·공연하게 점유를 해야 하며 셋째, 자기 소유의 토지에 분묘를 설치한 자가 분묘에 관해 별도의 특약이 없이 토지만을 타인에게 처분해야 성립하는데 세 가지 요건중에서 한 가지 요건만 갖추면 성립이 된다.

③ 내용

당사자 합의가 아닌 관습법상 인정되는 법정용익물권으로서 그 특성상 취득에 등기를 요건으로 하지 않는다. 분묘기지권은 분묘에 대한 소유권을 취득하기 위한 권리가 아니라 분묘의 기지를 사용하기 위한 권리일 뿐이고, 분묘기지권은 지상권과 그 내용이 다르므로 지상권 유사의 권리라 한다⁹³⁾

분묘란 그 내부에 사람의 유골·유해·유발등 시신을 매장하여 사자를 안장한 장소를 말하고 장래의 묘소로서 설치하는 등 그 내부에 시신이 안장되어 있지 아니한 것은 분묘라고 할 수 없고, 분묘기지권이 성립하기 위해서는 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 있어야 하며, 평장되어 있거나 암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우에는 분묘기지권이 인정되지 않는다⁹⁴⁾

2001년 1월 13일부터 시행된 장사 등에 관한 법률 제27조는 토지소유자의 승낙 없이 해당 토지에 설치한 분묘, 묘지 설치자 또는 연고자의 승낙 없이 해당 묘지에 설치한 분묘의 연고자는 해당 토지의 소유자·묘지설치자 또는 연고자에 대하여 토지사용권이나 그 밖의 분묘의 보존을 위한 권리를 주장할 수 없고 이 규정은 2001년 1월 13일 이후에 설치되는 분묘부터 적용된다. 따라서 2001년 1월 13일 이후에 토지소유자 등의 승낙 없이 설치되는 분묘에 대하여는 분묘기지권이 인정되기 힘들다.

동법 제19조는 공설묘지 및 사설묘지에 설치된 분묘의 설치기간은 15년으로 하고 그 설치기간의 연장을 신청하는 경우에는 한 번에 15년씩 3회

93) 대판 1969. 1.28, 68다1927

94) 대판 1991. 10.25, 91다18040

에 한정하여 그 설치기간을 제한하였다.

분묘는 종손소유에 속하며 관습법상 인정되는 분묘의 묘지에 대한 지상권 유사인 물권을 종손 이외 자가 취득할 수는 없고, 종손 절가의 경우에는 차종손이 종가의 재산 상속을 하지만 장기간 행방불명이라는 사유만으로써는 상속이 된다고 할 수 없다⁹⁵⁾

종손이 있는 경우라면 그가 제사를 주재하는 자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 일반적으로 선조의 분묘를 수호·관리하는 권리는 그 상속인인 종손에게 전속된다고 봄이 상당하고, 종손이 아닌 자가 제사주재자로서의 분묘에 대한 관리처분권을 가지고 있다고 하기 위해서는 우선 종손에게 제사주재자의 지위를 유지할 수 없는 특별한 사정이 있음이 인정 되어야 한다⁹⁶⁾

분묘의 수호관리나 봉제사에 대하여 현실적으로 또는 관습상 호주상속인인 종손이 그 권리를 가지고 있다면 그 권리는 종손에게 전속하는 것이고 종손이 아닌 다른 후손이나 종중에서 관여할 수는 없다고 할 것이나, 공동선조의 후손들로 구성된 종중이 선조 분묘를 수호 관리하여 왔다면 분묘의 수호관리권 내지 분묘기지권은 종중에 귀속한다⁹⁷⁾

분묘기지권은 분묘의 기지자체 뿐만 아니라 그 분묘의 설치목적인 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위 내에서 분묘의 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미치는 것이고, 분묘기지권자는 기존에 설치된 분묘의 유지·관리를 위해서만 토지를 사용할 수 있고, 분묘의 면적을 확장하는 것은 허용되지 않는다. 그 확실한 범위는 각 구체적인 경우에 관습의 취지에 비추어 개별적으로 정해야한다⁹⁸⁾

분묘기지권에는 그 효력이 미치는 지역의 범위 내라고 할지라도 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 아니하는 것이므로 부부 중 일방이 먼저 사망하여 이미 그 분묘가 설치되고 그 분묘기지권이 미치는 범위 내에서 그 후에 사망한 다른 일방을 단분형태로 합장하여 분

95) 대판 1959. 5.28, 4291민상257

96) 대판 2000. 9.26, 99다14006

97) 대판 2007. 6.28, 05다44114

98) 대판 2007. 6.14, 06다84423

묘를 설치하는 것도, 다른 일방의 합장을 위하여 쌍분형태의 분묘를 설치하는 것은 허용되지 않는다⁹⁹⁾

동일 종손이 소유·관리하는 수기의 분묘가 집단설치 된 경우 그 분묘기지권이 미치는 지역은 그 종손이 그 일단의 모든 분묘를 보전·수호하여 묘 참배에 소요되는 범위를 참작하여 포괄적으로 정하는 것이 위 물권의 효력을 인정하는 관습의 취지로 해석되며, 그 분묘기지권에 기하여 보전되어 오던 분묘들 가운데 일부가 그 분묘기지권이 미치는 범위 내에서 이장되었다면, 그 이장된 분묘를 위하여서도 그 분묘기지권의 효력이 그대로 유지된다고 보아야 할 것이고, 다만 그 이장으로 인하여 더 이상 분묘수호와 봉제사에 필요 없게 된 부분이 생겨났다면 그 부분에 대한 만큼은 분묘기지권이 소멸한다¹⁰⁰⁾

분묘소유자가 가지는 지상권 유사의 물권은 그 분묘의 기지뿐 아니라 분묘의 설치목적인 분묘의 수호 및 제사에 필요한 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미친다고 할 것이므로 분묘의 축대까지 흙을 파냄으로서 그 분묘의 축대가 무너질 위험이 있게 되었다면 그 자체로서 이미 그 위험방지에 필요한 축대설치 등에 소요되는 비용 상당의 손해가 발생한 것이다¹⁰¹⁾

4. 법정지상권의 해결방안

법정지상권의 성립여부를 판단하기 위해서는 저당권 설정 당시 건물의 존재여부를 파악하는 것이 우선이다. 건물이 존재하지 않았다면 어렵지 않게 판단을 할 수 있지만 문제는 건물의 규모와 종류를 예상할 수 있는 정도로 건축중 이었다면 법정지상권이 성립되기 때문에 과연 예상할 수 있는 정도의 기준을 어떻게 판단하느냐의 문제가 대두된다. 그렇기 때문에 물건명세서나 단순한 현장 확인만으로는 판단하기 어려운 것이 현실이다.

이럴 때는 건축물대장을 확인하는 것이 판단하는데 도움이 된다. 건축물대장표제부의 착공일자, 사용승인일자를 확인하여 저당권설정일자와 비교

99) 대판 2001. 8.21, 01다28367

100) 대판 1994. 12.23, 94다15530

101) 대판 1979. 2.13, 78다2338

를하면 판단을 할 수 있다. 건축한지 오래되었거나 미등기인 경우에 착공일자, 사용승인일자가 안나오거나 건축물대장이 없는 경우도 있다. 이때는 해당 부동산 인근의 부동산사무실, 주민들에게 탐문하여 공사착공시점을 유추하여야 한다.

입찰 전에 법정지상권의 성립 여부를 확정적으로 판단할 수 있으면 좋겠지만 법정지상권의 성립 여부가 법원의 판단을 받기 전에는 판단하기가 난해한 경우가 있다.

이런 경우는 최악의 경우 법정지상권이 성립한다는 가정으로 입찰에 임하는 것이 좋다. 법정지상권의 성립으로 지료를 청구한다는 입장이었는데 소송결과 건물의 철거로 판결이 난다면 금상첨화가 아닌가.

법정지상권이 성립할 시는 지료를 청구할 수 있는데 2기 이상 지료를 연체할 시는 건물을 철거할 수 있다. 법정지상권이 성립하지 않을 시는 건물 철거청구권을 피보전권리로 점유이전금지 가처분과 처분금지 가처분을 한 다음 건물철거, 지료청구, 토지인도의 소를 제기하여 지료 판결을 가지고 건물에 대해 경매신청을 한 다음 건물을 경락 받아 온전한 부동산으로 만들면 된다.

지료의 발생시기는 낙찰대금을 모두 완납한 때이다. 지료의 산정기준은 지상에 건물이 없는 나대지를 기준으로 감정하기 때문에 경매로 낙찰 받을때의 감정보다는 높게 감정이 된다. 그 만큼 지료가 많이 나오게 되는 것이다. 건물철거시 미등기건물의 경우 직권으로 보존등기를 신청할 수 있으나 오래된 무허가 미등기건물의 경우 보존등기 할 요건을 갖추지 못한 경우가 많으므로 유의해야 한다.

건물철거소송에서 승소를 하더라도 법적인 수순을 진행하는 것보다는 대화를 통한 협상이 유리할 수도 있다. 건물의 세입자를 통한 보증금반환소송으로 건물소유자를 심리적으로 압박하여 해결하는 방안도 생각해 볼만 하다.

건물만을 경매로 낙찰 받았을 때에도 같은 맥락으로 접근을 하면 해결이 가능하다. 투자가치 높은 토지 위의 건물을 저렴하게 낙찰 받는다면 토지 소유자와의 협상을 통해 만족할 만한 수익을 얻는 것도 가능하다.

제 4 절 선행연구의 검토

1. 법정지상권에 관한 연구

송시용(2005)은 법정지상권과 관련한 분쟁 중 민법제366조 저당물의 경매로 인한 법정지상권만을 따로 떼어내어 최근 판례를 소개하고, 판례평석을 통하여 법정지상권의 성립과 불성립요인들을 요약함으로서 법정지상권과 관련한 분쟁이 있는 경우나 경매입찰자들에게 쉽게 접근할 수 있도록 체계화시켜 보려는 노력을 시도해 보았다는 점에서 의의가 있으나 민법 제 366조의 저당물의 경매로 인한 법정지상권성립에 관한 방대한 분량의 대법원판례가 있는데, 이를 전부 분석하여 입찰자에게 그 판단자료를 제공하여야 하지만 그 방대한 분량으로 말미암아 최근의 일부 중요한 판례만을 분석, 소개한 것은 이 논문이 가지는 한계라고 할 수 있다.

김종남(2008)은 법정지상권에 관한 일반적인 이론을 체계적으로 설명하였고 판례와 관련사례를 분석하여 경매입찰시 법정지상권에 대한 막연한 불안감을 조금이나마 해소하고자 노력하였다. 현황상 지상물이 존재하면 거의 다 현황조사서에 “법정지상권 성립여지 있음”이라고 표기하고 있는데 많은 사례들을 나열하여 최초의 저당권이나 지상권이 설정된 이후에 건축된 건물이거나 미등기, 무허가건물, 입찰외 등으로 법정지상권의 성립요건의 최소한의 기준에도 미치지 못하는 경우가 많았으며 대부분 건물 착공 전에 이미 저당권, 지상권이 설정되어 법적구성요건이 되지 않는 경우임을 확인하였다.

또한, 판례는 건축 중인 건물의 경우 독립된 건물의 요건의 불명확성과 건축의 진행정도에 따른 법정지상권의 성립에 대한 판단이 명확하지 않은바, 법정지상권의 인정범위를 어디까지 할 것인가에 대한 명확한 연구의 필요성을 제시하였다. 그리고 구 건물을 기준으로 정하여지는 경우에 이미 존재하고 있는 신 건물과의 존속기간과 이용범위의 차이 등은 문제의 소지를 여전히 안고 있어 신건물의 존립자체를 부인하는 결과가 될 수 있음을 지적하였다.

이에 대한 해결 방안으로 저당권설정 당시에 설정자가 지상권이나 임차권등 자기 부동산에 대한 이용권을 설정 할 수 있도록 하거나 토지위의 건물이 존재한 경우에는 그 축조시기여하를 막론하고 양자가 동일인에게 경락될 수 있도록 일괄경매의 범위를 넓혀주는 해결책을 제시했다.

그러나, 판례와 경매사례를 중심으로 한 법정지상권의 권리분석에만 치우쳐 법정지상권이 경매에 미치는 영향에 관한 부분의 검증과 연구가 부족하였다.

강석자(2008)는 1966년부터 2007년 6월 30일까지 총 158개의 판례를 분석하여 법정지상권의 성립요건을 탐색하였다. 그리하여 우리나라 대법원은 소유권의 범위, 공시수단의 존재여부, 법률행위의 성격 등을 감안하여 거래의 안전과 사적재산권의 보호의 사이에서 건물의 성립을 지나치게 독립성에 한정함으로써 건물이 광범위하게 독립 부동산으로 간주되어 거래안전보다는 권리보호에 보다 중점이 있음을 확인하였다.

그러나, 연구 의도와는 달리 시장 현실에 입각한 실제적 측면에 충실할 수 없었던 것은 연구자의 경험 부족이었음을 밝히고 있다.

2. 낙찰가격에 미치는 영향에 관한 연구

전승범(2005)은 헤도닉 프라이스 모형을 이용하여 경매낙찰가를 결정하는 요소들을 찾아내고자 하였다. 2003년 1월부터 2005년 2월까지 총 26개월간의 서울시 25개구의 토지경매 자료를 사용하였으며, 분석은 260개의 표본수를 활용하여 토지경매 낙찰가에 대한 실증분석을 하였다. 그리하여 토지경매 낙찰가를 종속변수로 유찰횟수, 대지면적, 낙찰가율, 어음부도율, 자산평가지수, CD(Certificate of Deposit)수익률, N값 등을 독립변수로 사용하였으며 지역적인 특성과 용도지역 등을 고려하여 더미변수를 사용하였다.

연구에서 도출된 헤도닉 프라이스 모형을 살펴보면, 경매낙찰가를 결정하는 주요한 요인을 순서대로 정리하면 대지면적, 응찰자수, 강남지역, 법정지상권, CD수익률, 유찰횟수, 어음부도율 등은 경매낙찰가에 부정적인 영

향을 미치는 요인으로 나왔다.

그러나, 부동산 경매에서 가장 중요한 부분인 권리분석을 다루지 못했다는 한계점을 가지고 있다. 이는 일반 토지 시장과 달리 경매절차 과정이 복잡한데 기인한 것으로 파악할 수 있으며, 권리분석 등의 법률적인 해석 없이 경매 낙찰가를 연구하는데 많은 어려움이 있었다고 서술하고 있다.

문영환(2008)은 부동산경매의 이론적 배경과 헤도닉 프라이스 모형을 이용하여 서울동부지원(강동, 광진, 성동, 송파)에서 2007년 1월부터 12월까지 토지전체를 추출하여 경매낙찰가를 결정하는 요소들인 낙찰가격, 입찰자수, 입찰횟수, 지역특성, 유치권, 법정지상권 등을 찾아내었다.

그러나, 서울동부지원이라는 특정지역을 상대로 연구한 결과 낙찰사례의 전체 건수가 적어 목적하고자 했던 낙찰가의 영향요인에 대하여 충실히 수행하지 못한 문제점이 있다.

이진순(2010)은 법정지상권의 존재여부 및 그 가능성이 경매 낙찰가를 하락에 미치는 영향을 규명하고자 하였다. 이러한 목적을 위하여 몇몇 경매 물건 낙찰사례를 채택하여 판례의 해석에 따라 법정지상권이 성립하는지 여부의 권리분석을 하였다. 그리고 법정지상권이 없는 토지 대비 법정지상권이 성립할 가능성이 있는 토지의 낙찰가율이 시계열적으로 얼마나 하락하였는지 통계 분석하여 결과치에 도달한 후, 분석결과에 대한 검증수단으로 개별·구체적인 사례간의 낙찰가율 차이 비교를 행하여 그 타당성을 검토하였다.

권리분석에 중점을 둔 기존 연구들과는 달리 경매낙찰사례에 대한 권리분석 외에 법정지상권 성립여지 있는 경매 토지가 낙찰가율 하락에 어느 정도 영향을 미치는가에 대하여 시계열별로 통계자료에 의한 실증분석을 진행하였고 그 결과를 구체적으로 제시하였으나 분석한 자료들에 대하여 통계기법을 가지고 다양한 검증을 진행하지 못하였고, 통계자료에 의한 결과를 도출하는 과정에서 순수 법정지상권만의 영향 외에 기타요인에 대한 상세한 분석이 미흡하였다는 한계점이 있다. <표 2-3>에서 선행연구의 검토를 정리하였다.

<표 2-3> 선행연구의 검토

구분	저자	선행연구와의 비교		
		연구 목적	연구 방법	연구 내용
법 정 지 상 권 에 관한 연구	송시영 (2005)	저당권실행에 의한 법정지상권의 권리분석	판례평석	판례평석을 통한 법정지상권 성립요인 요약
	김종남 (2008)	법 정 지 상 권 이 경매에 미치는 영향	판례와 관련사례 분석	판례와 경매사례를 중심으로 한 법정지상권의 권리분석
	강석자 (2008)	판례상의 법정지상권 성립요건	기존 판례 분석	판례 분석을 통해 우리나라 대법원은 거래안전 보다는 권리보호에 중점이 있음을 확인
매 각 가 격에 미치는 영향에 관한 연구	전승범 (2005)	부동산 경매에 있어 토지낙찰가에 미치는 요인들	헤도닉 프라이스 모형을 이용하여 2003년 1월부터 2005년 2월까지 서울시 25개구의 260개의 토지 경매 자료를 분석	경매낙찰가를 결정하는 주요한 요인을 순서대로 정리하면 대지면적, 응찰자수, 강남지역, 법정지상권, CD수익률, 유찰횟수, 어음부도율 등은 경매낙찰가에 부정적인 영향을 미치는 요인으로 분석됨
	문영환 (2008)	경매부동산의 낙찰가 영향요인	헤도닉 프라이스 모형을 이용하여 2007년 1월부터	낙찰 자료를 토대로 경매낙찰가를 결정하는 요소들인

			터 12월까지 서울 동부지원 토지전 체를 추출	낙찰가격, 입찰자 수, 입찰횟수, 지역 특성, 유치권, 법정 지상권등을 찾아냄
	이진순 (2010)	부동산경매에서 법정지상권이 낙 찰가율에 미치는 영향	법정지상권이 없 는 토지 대비 법정지상권이 성 립할 가능성이 있 는 토지의 낙찰가 율이 시계열적으 로 얼마나 하락하 였는지 통계 분석	법정지상권이 없 는 토지 대비 법정 지상권이 성립할 가능성이 있는 토 지의 낙찰가율이 시계열적으로 얼마 나 하락하였는지 통계 분석하여 결 과치에 도달한 후, 분석결과에 대한 검증수단으로 개 별·구체적인 사례 간의 낙찰가율 차 이 비교를 행하여 그 타당성을 검토

3. 본 연구의 차별성

선행연구는 크게 두 가지로 분류될 수가 있다. 하나는 법정지상권자체의 법적인 권리분석에 중심을 둔 것이고 다른 하나는 부동산경매의 매각가격에 미치는 영향에 중심을 둔 것이다. 부동산경매에 있어서 두 가지는 모두 중요하다.

권리분석을 소홀히 하면 예상치 못한 법적·공법적 하자로 인해 추가적인 금전적인 손실이 불가피하기 때문에 시세보다 저렴하게 부동산을 구입하려는 목적에서 벗어남은 물론 개인의 경제적 손실은 크게 보면 국가의

경제적 손실로도 이어질 수 있다. 국가의 경제력은 개인의 경제력이 모여서 이루어지기 때문이다. 잘못된 부동산투자의 손실로 인한 부의 유출은 개인의 경쟁력 약화와 더불어 국가의 경쟁력 약화로 이어질 수 있기 때문에 그 중요성은 더욱 커진다.

부동산경매의 매각가격에 미치는 영향도 중요한 부분이다. 그 영향 요인을 알아낸다면 남들보다 유리한 고지에서 부동산경매를 바라볼 수 있을 것이다.

선행논문을 검토해 보면 법정지상권의 권리분석 또는 매각가격에 미치는 영향 연구의 한쪽 방향에만 치우쳐져 있다. 송시영(2005), 김종남(2008), 강석자(2008)의 연구처럼 법정지상권의 권리분석에 중요도를 둔 논문들은 경매사례와 판례나열로 되어 있어 진정한 의미의 연구라 말하기 어렵고, 전승범(2005), 문영환(2008), 이진순(2010)의 연구처럼 매각가격에 미치는 영향에 중요도를 둔 논문은 표본수가 너무 부족하거나 권리분석이 없이 매각가격에 미치는 요인만을 분석하였다는 한계점이 있다.

그래서 본 연구에서는 먼저 법정지상권의 권리분석을 하고 다음으로 법정지상권이 매각가격에 미치는 영향을 연구함에 있어 표본수를 2,019개를 추출하여 신뢰성을 높이하고자 하였다.

그리고, 연도, 면적, 입찰자수, 유찰회수, 공시지가, 지분, 법정지상권의 독립변수를 설정하여 법정지상권이 매각가격에 미치는 영향을 다양한 조건에서 확인하고자 하였다. 법정지상권의 문제는 주로 토지에 발생하는데 정형화되어 있는 건물과는 다르게 면적처럼 토지의 물리적 특성뿐 아니라 입찰자수 같은 사회적 특성에 의해서도 영향을 받기 때문이다.

물리적 특성과 사회적 특성의 개별조건을 독립변수로 설정한 본 연구는 법정지상권이 매각가격에 미치는 영향을 연구한 최초의 실증적인 연구가 되리라 생각한다.

제 3 장 분석의 틀

제 1 절 연구모형 및 가설설정

1. 연구모형

본 논문에서는 연구의 목적을 달성하기 위해 대법원법원경매정보와 사설 경매정보 업체인 굿옥션에서 제공하는 매각물건을 기초로 하여 자료를 추출하여 SPSS 12.0을 사용하여 상관분석과 회귀분석을 하였다.

SPSS는 여러 학문분야 중 특히 사회과학분야에서 얻어지는 각종 자료를 통계학적으로 분석하기 위하여 만들어진 통계분석 전용 소프트웨어로써 각종 기술통계량 뿐만 아니라 교차분석, 상관분석, 회귀분석, 분산분석, 더 나아가 판별분석, 요인분석 등 복잡한 다변량분석도 할 수 있다¹⁰²⁾

2. 가설의 설정

본 연구에서는 법정지상권이 경매부동산의 매각가격에 영향을 미칠 것이라고 판단하고 인과관계를 규명하기 위해 다음과 같이 가설을 설정하였다.

가설1: 법정지상권은 경매부동산의 낙찰가격에 음(-)의 영향을 줄 것이다.

가설2: 법정지상권의 영향은 서울시와 양평군이 다를 것이다

다음과 같이 가설을 설정한 이유는 법정지상권은 토지의 사용권을 제약하는 권리이기 때문에 입찰자의 입장에서는 적정 매각가격에서 토지의 사용가치를 제한 금액으로 입찰을 하는 것이 일반적이기 때문이다.

그리고, 토지는 법정지상권이 성립하더라도 물리적·사회적특성이 개별적

102) 허남규(2009) “통계 지도를 위한 SPSS의 활용에 관한 연구”, 계명대학교 석사학위논문, p.11.

으로 다르기 때문에 독립변수에 따라 영향이 다르기 때문이다.

본 연구에서는 표본추출시 집합건물, 유치권, 예고등기, 선순위가처분, 선순위가등기, 선순위임차인, 개발제한구역, 공익용산지, 건물만 나온 경우는 제외한다.

3. 변수의 설정

경매부동산의 매각가격이 결정되기 까지 작용하는 변수들은 다양하다. 유찰회수, 입찰자수, 법정지상권, 유치권, 토지면적, 건물면적, 용도지역, 지역특성, 물건수량 등이 복합적으로 작용을 한다. 이러한 변수 중에서 입찰자들의 선호도에 맞추어서 물건의 선정과 매각가격이 결정이 되는 것이다.

본 연구에 필요한 변수를 설정하기 위해서 선행연구를 참조하여 표로 정리를 하였다.

<표 3-1> 선행연구의 변수설정

저자	논문제목	종속변수	독립변수
전 승 범 (2005)	부동산 경매에 있어 토지낙찰가에 미치는 요인들에 관한 연구	낙찰가격	어음부도율, 자산평가지수, 경매물건수, 유찰회수, 입찰자수, 법정지상권, 용도지역, 대지면적, 지역특성, CD수익률
문 영 환 (2008)	경매부동산의 낙찰가 영향요인에 관한 연구	낙찰가격	지역특성, 유치권, 법정지상권, 응찰자수, 대지면적, 낙찰가율
이 진 순 (2010)	부동산경매에서 법정지상권이 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구	낙찰가율	유찰회수, 입찰자수, 법정지상권, 낙찰가율
문 회 명 (2007)	개발예정지역내 경매부동산의 낙찰가격특성에 관한 연구	낙찰가격 대비 평당대지가격	대지지분, 건물면적, 경과년수, 세대수, 방수, 낙찰가율, 유찰회수, 입찰자수, 경매소요기간,

			인수권리유무, 임차인유무
오 영 선 (2009)	감정평가 가격형성요인의 기타요인에 관한 연구	감정가격	표준지공시지가, 시점수정, 지역요인, 개별요인, 기타요인
김 상 윤 (2003)	법원경매 낙찰가율에 관한 연구	자기자본 투자수익률	최초감정가, 낙찰가율, 낙찰가, 취득등록세, 명도비, 법무사비, 대출비용, 대출금액, 대출금리
여 종 건 (2009)	부동산 경매시장에서 유치권이 낙찰가율에 미치는 영향	낙찰가율	감정가격, 유찰여부, 유치권비용, 지역, 주가지수, 주택매매지수, 금리
오 승 현 (2007)	부동산 경매가격에 영향을 미치는 요인에 관한 실증연구	낙찰가격	유찰회수, 입찰자수, 권리제한 유무, 매매가격동향, 대출금리, 종합주가지수
최 덕 진 (2008)	부동산 경매 낙찰가격에 영향을 미치는 요인에 관한 연구	낙찰가율	유찰회수, 입찰자수, 인수권리 유무, 거래현황, 기준금리

9명의 논문을 검토해본 결과 변수는 크게 부동산내부변수와 부동산외부변수로 나눌 수 있다. 내부변수는 부동산가격에 직접 영향을 주어 영향력이 빠른 시일에 나타나는 변수로 유찰회수, 입찰자수, 법정지상권등과 같은 요소를 말하고 외부변수는 부동산 가격에 간접 영향을 주어 영향력이 천천히 나타나는 변수로 대출금리, 종합주가지수, CD수익률등을 말한다.

본 연구에서는 내부변수만을 사용하기로 한다. 그 이유는 지역만 다를 뿐 동일한 시점의 매각가격을 기준으로 자료를 취합하였기 때문이다. 선행연구들을 참조하여 연구의 목적을 달성하기 위해 설정한 변수들은 다음과 같다.

1) 종속변수

① 매각가율: 매각가율은 (매각가/감정가)*100 으로 입찰가격을 산정할 때 지표가 된다.

2) 독립변수

- ① 지역: 같은 용도의 토지라도 지역별로 매각가율이 다르다
- ② 연도: 같은 용도의 토지라도 연도별로 매각가율이 다르다
- ③ 면적: 동일한 조건이라면 규모가 큰 부동산이 작은 부동산보다 가격이 높은 것이 일반적이다. 면적이 클수록 활용도가 높기 때문에 동일한 조건에 면적이 크면 수요자도 증가한다
- ④ 입찰자수: 민사집행법으로 일반인들의 관심이 높아졌다. 투자목적 뿐만 아니라 실수요자의 수요까지 더하여져 경매 참여자의 수는 증가하고 있다. 입찰자 수가 많으면 매각가격은 올라가는 것이 일반적이다.
- ⑤ 유찰회수: 법원이 감정가격을 정하여 경매를 진행하였으나 첫 매각기일에 입찰에 참여한 사람이 없으면 유찰이 되고 다음 매각기일에 다시 경매가 진행이 된다. 차기 매각기일에는 전회의 최저경매가격에서 20 또는 30%가 저감된 금액으로 경매가 진행된다. 유찰회수가 많아지면 경매개시일부터 시간이 많이 경과했음을 알 수 있다.

<표 3-2> 변수의 설정

변 수 명	내 용	비 고
매각가격	매각된 금액	종속변수
법정지상권	법정지상권	독립변수
연 도	2006년~2009년	독립변수
지 분	소유자가 2명이상인 물건	독립변수
면 적	토지의 면적	독립변수
입찰자수	입찰에 참여한 사람의 수	독립변수
유찰회수	유찰 된 회수	독립변수

제 2 절 가설의 검증

1. 매각 통계로 본 지역 특성

구축된 자료를 기초로 지역특성을 살펴보고자 한다. 이는 회귀분석 모형을 구축하기에 앞서 변수들의 특징을 파악하여 정교화 된 분석을 하기 위해서다.

1) 서울시

<표 3-3> 서울시 지역별 평균 자료

	입찰자수	유찰회수	토지면적(㎡)	표준지공시지가	매각가율(%)	표본수
강남구	3.40	2.50	282.8	4,791,500	86.40	20
강동구	4.29	2.47	155.6	2,422,353	89.47	17
강북구	4.69	2.18	142.7	1,345,283	92.32	53
강서구	4.67	2.34	170.7	1,640,652	85.71	46
관악구	5.55	2.00	139.7	1,670,339	95.57	59
광진구	6.47	2.05	187.5	1,681,176	97.11	34
구로구	3.73	2.52	177.4	1,557,391	87.36	46
금천구	6.53	2.59	133.9	1,361,250	84.37	32
노원구	4.91	2.66	174.8	1,384,583	90.66	24
도봉구	4.48	2.51	141.8	1,237,805	84.75	41
동대문구	3.92	2.36	105.3	1,808,667	88.36	75
동작구	3.30	2.20	154.1	2,019,231	99.38	39
마포구	5.21	2.26	120.9	2,211,500	90.73	60
서대문구	2.91	2.23	180.4	1,761,923	88.28	78
서초구	3.30	1.75	307.6	3,460,000	96.58	20
성동구	2.75	2.29	97.9	1,979,583	88.37	24
성북구	3.14	2.14	191.7	1,846,618	91.40	102
송파구	5.71	2.57	114.9	2,005,000	86.92	14
양천구	3.16	1.83	325.4	1,453,889	93.72	18
영등포구	5.66	2.20	124.1	1,947,667	93.71	60
용산구	3.48	2.11	147.7	2,434,000	95.94	35
은평구	3.75	2.12	130.8	1,669,111	93.72	90

종로구	3.18	2.34	205.3	2,163,333	88.35	87
중구	2.96	2.64	104.5	3,701,290	95.93	31
중랑구	5.10	2.21	131.9	1,484,531	92.39	64

입찰자수는 금천구 6.53명, 광진구 6.47명순으로 높다. 입찰수가 높은 이유는 감정금액이 시세보다 낮거나 개발호재 등이 있을 때 발생하는데 금천구는 다른 지역에 비해 시세가 낮은 지역이고 광진구는 한강르네상스로 관심을 받는 지역이다.

경매법원이 목적 부동산에 대하여 실제 매각을 실행하는 날을 매각기일이라고 하는데 매각기일에 입찰자가 없어서 20~30%저감된 가격으로 다음 매각기일에 진행이 된다. 유찰회수가 많다는 것은 감정평가금액이 시세보다 높거나 선순위 세입자가 있거나 인수권리가 있을 때 등의 이유로 유찰이 된다.

유찰회수는 양천구 1.83회, 서초구 1.75회 순으로 낮다. 유찰회수가 낮은 이유는 감정금액이 시세보다 낮거나 개발호재 등이 있을 때 발생하는데 양천구는 학군수요로 관심이 높은 지역이고 서초구는 96.85%의 높은 매각가율에서 알 수 있듯이 투자자 및 실수요자의 관심이 높은 지역이다.

표준지공시지가는 강남구가 m²당 4,791,500원으로 가장 높고 중구가 m²당 3,701,290원으로 다음으로 높다. 강남구가 우리나라 부동산가격의 최고임을 확인할 수 있고 중구는 구도심지이기 때문이다.

<표 3-4> 서울시 연도별 평균 자료

	입찰자수	유찰회수	토지면적(m ²)	표준지공 시지가(원)	매각가율 (%)	전체 표본수	법정지상 권물건수
2006	3.78	2.38	157.86	1,483,181	88.53	437	55
2007	4.39	2.03	155.92	1,840,444	96.50	270	64
2008	4.07	2.10	144.23	2,248,452	95.50	210	51
2009	4.71	2.42	174.99	2,439,524	86.11	252	55

입찰자수는 4명 안팎으로 큰 변동은 없다. 유찰회수도 약 2회로 변화가 없다. 토지면적은 2008년에 약간 줄었다가 2009년에 다시 높아졌다. 2008

년의 금융위기로 개인뿐 아니라 기업들의 매물이 많아진 것으로 추측된다.

표준지공시지가는 해마다 높아졌다. 부동산 시세변동은 경제상황에 맞게 움직이지만 공시지가 수정작업은 1년단위로 이루어지기 때문에 늦게 반영이 된 것으로 추측된다. 낙찰가율은 2008년에 약간 낮아 졌다가 2009년에는 전년도 대비 9.39%가 낮아졌다. 이 역시 금융위기가 원인으로 생각되어 진다. 법정지상권 물건수는 51개~64개 사이로 큰 변화는 없다.

<표 3-5> 서울시 용도지역별 평균 자료

	입찰자수	유찰회수	토지면적 (m ²)	표준지공시 지가(원)	매각가율 (%)	표본수
1종일반 주거지역	4.28	2.36	192.0	1,473,835	90.72	176
1종전용 주거지역	3.04	2.28	445.8	1,930,889	85.62	45
2종일반 주거지역	4.47	2.20	136.3	1,736,972	92.08	720
3종일반 주거지역	3.46	2.39	149.9	2,481,825	86.87	126
일반상업 지역	3.48	2.35	130.8	5,418,710	96.35	31
자연녹지 지역	1.60	2.40	107.6	1,141,000	89.10	10
준공업지역	3.09	2.13	127.6	1,933,182	92.68	22
준주거지역	3.74	2.38	168.4	2,576,154	90.15	39

용도지역별로 평균자료값을 구해 보았다. 입찰자수는 2종일반주거지역이 4.47명으로 가장 높다. 이유는 자연녹지지역 다음으로 낮은 표준지공시지가에서 유추할 수 있다. 서울시의 자연녹지지역은 공원, 개발제한구역 등의 용도구역의 강한 행위제한을 받기 때문에 개발행위가 불가능한 토지가 대부분이다.

표준지공시지가가 시세금액은 아니지만 감정평가를 할 때 감정금액을 산정하는 기준이 되기 때문에 상당 부분 시세를 반영한다고 볼 수 있다. 입찰자 입장에서는 같은 조건이면 저렴한 물건을 구입하려고 하기 때문이다.

자연녹지지역이 1.6명으로 입찰자수가 가장 작는데 서울시의 자연녹지지역은 공원, 개발제한구역 등의 행위제한을 받는 토지가 많기 때문이다.

토지면적은 1종전용주거지역이 445.88㎡로 가장 넓는데 1종전용주거지역은 단독주택중심의 양호한 주거지역으로 1필지의 토지면적이 다른 용도지역보다 넓다.

표준지공시지가는 일반상업지역이 1㎡당 5,418,710원으로 가장 높고 자연녹지지역이 1,141,000원으로 가장 낮다. 일반상업지역은 용적율과 건폐율이 높아 토지의 활용도가 높기 때문에 공시지가가 높다고 해석 할 수 있다.

표본수는 2종일반주거지역이 720개로 가장 높고 자연녹지지역이 10개로 가장 낮다. <표 3-6>을 보면 자연녹지지역이 40.28%로 가장 높고 다음으로 2종일반주거지역이 22.14%이다. 자연녹지지역은 공원, 개발제한구역 등의 행위제한으로 일반금융권의 대출이 힘들기 때문에 경매물건수도 낮다고 볼 수 있다.

<표 3-6> 서울시 용도지역별 현황¹⁰³⁾

용도지역		비율(%)
주거지역	1종전용	0.88
	2종전용	0.12
	1종일반	10.69
	2종일반	22.14
	3종일반	15.17
	준주거	1.74
상업지역	일반	3.82
	근린	0.13
	유통	0.26
	중심	0.06
공업지역	준공업	4.57
녹지지역	보전	0.01
	자연	40.28
	생산	0.11

103) 서울시청 홈페이지 2008. 12. 31, 현재

2) 양평군

<표 3-7> 양평군 지역별 평균 자료

지역	입찰자수	유찰회수	토지면적	매각가율	도로조건	표본수
강상면	2.64	2.32	4641.96	89.46	3.54	50
강하면	4.06	1.97	6309.81	113.55	2.04	72
개군면	3.77	2.04	3397.32	125.26	2.77	75
단월면	2.93	2.11	9560.94	115.14	1.97	76
서종면	2.32	2.15	10600.20	106.80	2.30	85
양동면	2.68	2.09	6501.94	103.53	1.53	54
양서면	4.21	2.00	7922.50	139.68	1.74	75
양평읍	2.18	2.12	1968.45	102.78	3.12	79
옥천면	2.85	1.87	4998.91	116.98	2.01	62
용문면	2.38	2.63	3789.44	94.17	1.97	111
지평면	2.82	2.21	4033.17	112.43	2.06	74
청운면	2.44	2.13	3235.55	109.10	1.10	38

입찰자수는 양서면 4.21명, 강하면 4.06명 순으로 높다. 입찰수가 높은 이유는 감정금액이 시세보다 낮거나 개발호재 등이 있을 때 발생하는데 양서면과 강하면은 서울에서의 접근성이 좋아 양평군에서도 인기가 있는 지역이다.

유찰회수는 옥천면 1.87회, 강하면 1.97회 순으로 낮다. 유찰회수가 낮은 이유는 감정금액이 시세보다 낮거나 개발호재 등이 있을 때 발생하는데 옥천면은 중앙선 복선화 전철개통, 중부내륙 고속도로 인터체인지 개통예정의 호재로 관심이 높은 결과이다.

토지면적은 양평읍이 1968.45㎡으로 가장 작는데 군청이 소재한 중심지로써 오래전부터 개발이 된 주거지역이 넓게 형성되어 있기 때문이다.

매각가율은 양서면이 139.68%로 가장 높다. 양서면은 양수리로 잘 알려져 있는 지역으로 북한강과 접해 있어서 전원주택지로 인기가 높다.

도로는 강상면이 3.54m로 가장 넓다. 강상면은 전원주택단지로 개발이 많이 되었는데 개발이 되면서 도로사정이 좋은 결과로 해석된다. 청운면이 1.1m로 가장 낮은 결과가 나왔다. 청운면은 양평읍을 중심으로 보았을 때 최동쪽에 위치한 외곽지역이다. 미개발지가 많아서 맹지이거나 사도사용이 높아서 나온 결과로 해석된다.

<표 3-8> 양평군 연도별 평균 자료

	입찰자수	유찰회수	토지면적(m ²)	도로조건	매각가율(%)	전체 표본수	법정지상권물건수
2006	2.70	1.92	5532.97	2.08	119.27	161	22
2007	2.55	2.04	3474.46	2.61	116.87	189	32
2008	2.28	1.98	5151.27	1.86	109.74	192	20
2009	3.01	2.86	5102.68	2.12	89.51	204	31

입찰자수는 2.28~3.01명으로 큰 변동은 없다. 유찰회수도 약 2회로 거의 일정하다. 토지면적은 2007년에 약간 줄었다가 약 5,000m²로 거의 일정하다. 도로조건은 약2m로 거의 일정하고 낙찰가율은 점차적으로 낮아지고 있는데 금융위기의 여파로 생각되어 진다.

전체표본수는 2009년이 204개로 가장 많은데 경매는 등기부등본에 기입등기가 되고 매각기일이 결정되기까지는 6개월정도의 시간이 필요하기 때문에 금융위기의 여파로 물건수가 증가된 것으로 해석된다.

<표 3-9> 양평군 용도지역별 평균 자료

	입찰자수	유찰회수	토지면적(m ²)	도로조건	매각가율(%)	표본수
도시지역	2.49	2.13	3644.08	2.59	115.44	79
관리지역	3.07	2.17	3797.23	2.33	110.69	584
농림지역	2.76	2.12	13241.49	1.72	109.91	171
자연환경보전지역	2.58	2.05	3050.41	0.94	98.23	17

입찰자수는 관리지역이 3.07명으로 가장 높다. 관리지역은 국토이용관리법과 도시계획법이 통합된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 제정된 용도지역인데 토지가격은 도시지역보다 저렴하고 개발가능성은 농림지역보다 높기 때문에 실수요자·투자자에게 관심이 높은 지역이다¹⁰⁴⁾

유찰회수는 약2회로 비슷하며 토지면적은 농림지역이 13,241.49m²로 가장 넓은데 농림지역의 토지는 다른 용도지역과는 달리 토지의 개발용도가 농

104) 안광훈(2006) 『돈되는 땅 반값에 사는 토지경매』, 다산북스, p.26.

업용 목적으로만 한정되어 있어서 다른 용도지역에 비해 토지의 분할이 많이 되지 않아서 1필지의 면적이 평균적으로 넓기 때문이다.

도로조건은 도시지역이 2.59m로 가장 넓은데 도시지역은 타 용도지역에 비해 도시계획에 의해 도로 등의 기반시설이 잘 갖추어져 있기 때문이다.

표본수는 관리지역이 584개로 가장 높고 자연환경보전지역이 17개로 가장 낮다. 양평군 전체 면적에서 관리지역이 가장 넓고 자연환경보전지역이 가장 좁은 현황과 같은 결과이다.

2. 지가변동률로 본 지역 특성

1) 서울시 지역별 지가변동률

서울시의 지역별 지가변동률은 <표 3-10>과 같다.

<표 3-10> 서울시 지역별 지가변동률

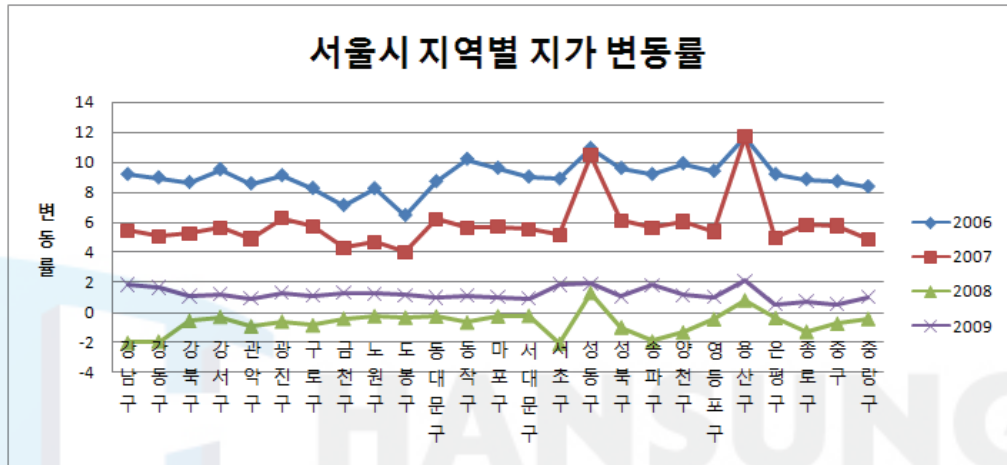
	2006년	2007년	2008년	2009년
강남구	9.217	5.444	-1.984	1.882
강동구	8.994	5.078	-1.899	1.678
강북구	8.676	5.257	-0.527	1.104
강서구	9.541	5.679	-0.272	1.214
관악구	8.593	4.940	-0.889	0.956
광진구	9.139	6.289	-0.576	1.336
구로구	8.275	5.740	-0.828	1.110
금천구	7.129	4.298	-0.389	1.306
노원구	8.259	4.715	-0.218	1.266
도봉구	6.462	4.044	-0.315	1.179
동대문구	8.734	6.237	-0.242	1.000
동작구	10.235	5.644	-0.634	1.148
마포구	9.638	5.726	-0.233	1.036
서대문구	9.042	5.559	-0.200	0.963
서초구	8.909	5.181	-2.042	1.870
성동구	10.961	10.505	1.310	1.938
성북구	9.624	6.137	-0.958	1.089
송파구	9.216	5.674	-1.893	1.838
양천구	9.942	6.083	-1.293	1.183
영등포구	9.422	5.415	-0.421	1.062
용산구	11.722	11.734	0.822	2.110
은평구	9.214	4.995	-0.336	0.575
종로구	8.879	5.835	-1.245	0.755
중구	8.732	5.804	-0.716	0.587

중랑구	8.387	4.885	-0.401	1.032
-----	-------	-------	--------	-------

출처: 온나라 단위는%

표를 이해하기 쉽게 [그림 3-1] 로 나타냈다.

[그림 3-1] 서울시 지역별 지가변동률



2006년과 2007년은 지역별로 4~10% 안팎으로 상승을 하였다. 지역별로 비슷한 상승률을 보였으나 성동구와 용산구의 경우는 2007년에 다른 지역에 비하여 급상승을 하였다. 성동구와 용산구의 개발호재로 인한 결과로 해석된다.

2008년엔 성동구와 용산구를 제외한 23개구가 마이너스를 나타냈다. 1998년 IMF이후 평균통계치가 하락을 한 것은 처음이다. 금융위기로 인해 토지뿐 아니라 부동산 시장 전체가 하락을 하는 시기였다. 그림에도 불구하고 성동구는 1.31%, 용산구는 0.822%의 상승을 하였는데 부동산에서 확실한 개발호재가 가격 상승에 어떠한 영향을 미치는지 확인할 수 있다.

2009년엔 25개구 모두 고른 상승을 하였다.

2) 전국, 서울시, 양평군 지가변동률 비교

전국, 서울시, 양평군의 연도별 지가변동률은 <표 3-11>과 같다.

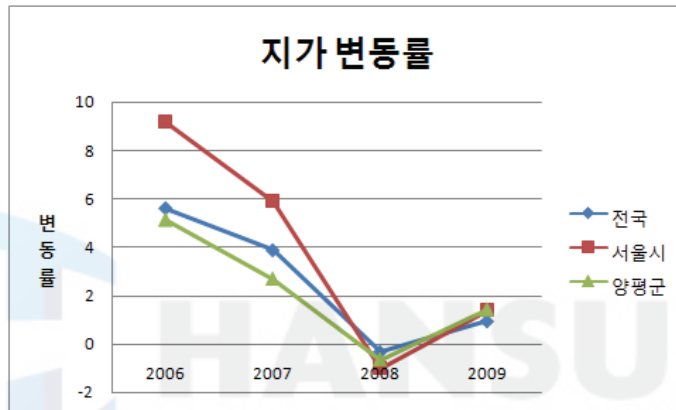
<표 3-11>전국, 서울시, 양평군의 연도별 지가변동률

	2006년	2007년	2008년	2009년
전국	5.617	3.886	-0.319	0.955
서울시	9.171	5.882	-1.001	1.396
양평군	5.138	2.693	-0.653	1.427

출처: 온나라 변동률 단위는%

표를 이해하기 쉽게[그림3-2] 로 나타냈다.

[그림 3-2] 전국, 서울시, 양평군의 연도별 지가변동률



2006년부터 2009년까지 거의 비슷한 형태를 나타낸다. 2008년엔 금융위기로 모두 마이너스 하락을 하였다.

3. 지역별 매각통계

1) 서울시

2006년 1월부터 2009년 12월까지의 서울시 용도별 매각 통계는 <표 3-12>, <표 3-13> 과 같다.

<표 3-12> 서울시 용도별 매각가율¹⁰⁵⁾

년도	용도별구분			
		감정가	매각가	매각가율
2006년	아파트	8,627.96	7,882.50	91.2
	단독주택, 다가구주택	2,480.30	2,430.98	87.1
	연립주택, 다세대, 빌라	6,967.72	5,951.59	83.5
	대지, 임야, 전, 답	1,755.44	1,386.49	80.3
	상가, 오피스텔, 근린시설	7,417.04	5,122.58	67.0
	합 계	27,248.46	22,774.14	81.8
2007년	아파트	6,357.84	5,707.70	90.8
	단독주택, 다가구주택	2,032.34	1,927.47	96.4
	연립주택, 다세대, 빌라	3,506.87	3,518.39	102.8
	대지, 임야, 전, 답	1,887.46	1,434.69	81.4
	상가, 오피스텔, 근린시설	7,075.09	5,244.82	70.0
	합 계	20,859.60	17,833.07	88.2
2008년	아파트	7,950.49	6,659.76	87.4
	단독주택, 다가구주택	1,670.51	1,615.65	98.6
	연립주택, 다세대, 빌라	2,155.05	3,828.32	106.7
	대지, 임야, 전, 답	1,843.11	1,452.31	76.5
	상가, 오피스텔, 근린시설	5,356.16	3,592.48	67.5
	합 계	18,975.31	17,148.52	87.3
2009년	아파트	16,458.60	17,706.27	83.1
	단독주택, 다가구주택	1,920.23	1,684.31	86.8
	연립주택, 다세대, 빌라	2,822.68	2,444.79	89.6
	대지, 임야, 전, 답	1,986.88	1,384.63	82.1
	상가, 오피스텔, 근린시설	9,233.43	7,522.98	78.0
	합 계	32,421.82	30,742.99	85.4

감정가, 매각가의 단위는 억이고 매각가율의 단위는 %임

감정가: 매각물건의 감정가격

매각가: 매각물건의 매각가격

매각가율: (매각가/감정가)*100¹⁰⁶⁾

<표 3-12>를 보면 서울시의 경우 매각가율을 보면 2006년에는 80.3% 2007년에는 81.4% 2008년에는 76.5% 2009년에는 82.1%로 큰 변동은 없다.

105) 대법원 법원경매정보의 통계자료를 근거로 연구자가 연구목적에 맞게 편집함

106) 대법원 법원경매정보의 통계용어

2008년만 76.5%로 다른 연도에 비해 약세를 보였는데 이유는 2008년 연립주택의 매각가율이 106.7%로 다른 연도에 비해 최고 높은 수치를 보이는데 재개발시장의 활황으로 투자자들의 관심이 토지보다 재개발시장으로 집중된 것으로 풀이된다.

<표 3-13> 서울시 용도별 매각율¹⁰⁷⁾

년도	용도별구분			
		경매건수	매각건수	매각율
2006년	아파트	7,141	3,077	43.9
	단독주택,다가구주택	2,451	890	36.6
	연립주택,다세대,빌라	13,467	5,884	42.7
	대지,임야,전,답	1,168	350	31.3
	상가,오피스텔,근린시설	9,907	1,991	23.2
	합 계	34,134	12,192	35.5
2007년	아파트	4,173	1,788	42.7
	단독주택,다가구주택	1,044	460	45.4
	연립주택,다세대,빌라	3,817	2,348	60.4
	대지,임야,전,답	1,162	399	34.4
	상가,오피스텔,근린시설	8,677	1,698	23.3
	합 계	18,873	6,693	41.2
2008년	아파트	4,157	1,461	36.6
	단독주택,다가구주택	838	335	39.6
	연립주택,다세대,빌라	2,347	1,101	47.9
	대지,임야,전,답	1,159	341	26.6
	상가,오피스텔,근린시설	5,976	1,339	23.9
	합 계	14,477	4,577	35.0
2009년	아파트	6,966	2,654	37.8
	단독주택,다가구주택	875	331	38.5
	연립주택,다세대,빌라	2,695	1,121	43.9
	대지,임야,전,답	1,342	357	29.9
	상가,오피스텔,근린시설	6,121	1,436	25.8
	합 계	152,967	52,823	36.8

매각율의 단위는 %임

경매건수: 입찰(유찰포함) 및 매각된 물건의 건수

107) 대법원 법원경매정보의 통계자료를 근거로 연구자가 연구목적에 맞게 편집함

매각건수: 매각된 물건의 건수

매각율: (매각건수/경매건수)*100¹⁰⁸⁾

<표 3-13> 을 보면 토지물건수는 2006년에는 1168개, 2007년에는 1162개, 2008년에는 1159개, 2009년에는 1342개로 큰 변화가 없다. 서울시의 경우 도시개발로 토지위에 건물이 없는 나대지가 거의 없는 현실에서 부동산시장의 상황에 맞춰 물건이 나오기 힘든 이유로 해석된다.

전체경매물건수에서 토지가 차지하는 비율은 2006년에는 3.4% 2007년에는 6.2% 2008년에는 8% 2009년에는 0.9%를 차지했다. 2009년의 경우 토지물건수는 다른 연도에 비해서는 큰 변화가 없으나 전체 경매물건수가 152,967개로 급증을 한 결과이다.

서울시의 지역별 매각가율은 <표 3-14> 와 같다.

<표 3-14> 서울시 지역별 매각가율

	2006년	2007년	2008년	2009년
강남구	97.500	101.000	68.666	73.166
강동구	60.500	98.166	83.750	95.200
강북구	88.538	103.888	94.250	91.357
강서구	81.615	93.529	81.666	79.571
관악구	84.541	103.846	115.076	84.888
광진구	94.800	100.714	113.600	86.714
구로구	84.769	97.000	96.000	81.750
금천구	77.307	84.000	96.500	88.800
노원구	81.750	106.200	98.500	85.285
도봉구	78.095	94.100	105.25	78.833
동대문구	85.041	96.086	83.722	86.900
동작구	95.545	110.75	96.777	89.285
마포구	90.347	90.833	89.583	92.384
서대문구	87.892	88.428	93.631	82.823
서초구	103.666	93.75	84.833	107.750
성동구	91.333	92.333	78.166	92.166
성북구	90.702	91.043	95.133	90.592
송파구	96.000	82.000	104.666	72.833
양천구	98.333	81.000	100.250	80.200
영등포구	88.761	98.461	97.562	91.800
용산구	102.933	100.875	96.000	75.285
은평구	91.787	104.809	96.500	81.555

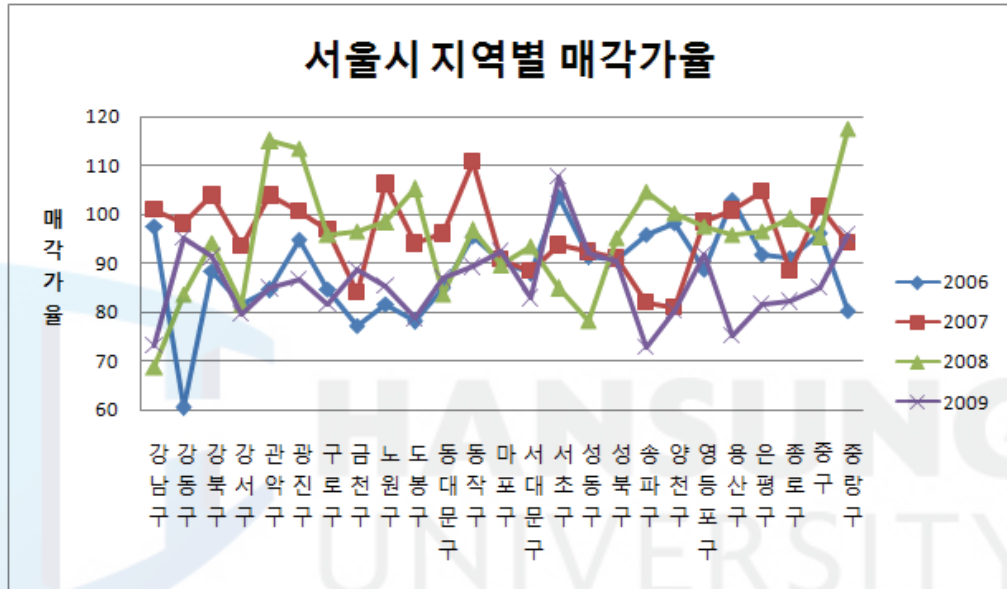
108) 대법원 법원경매정보의 통계용어

종로구	91.111	88.500	99.100	82.200
중구	96.333	101.727	95.400	85.166
중랑구	80.360	94.111	117.666	95.916

매각가율 단위는%

표를 이해하기 쉽게 [그림 3-3] 으로 나타냈다.

[그림 3-3] 서울시 지역별 매각가율



2006년은 강남구(97.5%), 동작구(95.545%), 양천구(98.333%), 용산구(102.933%), 중구(96.333%)가 높은 매각가율을 보였다. 2007년은 서초구, 송파구, 양천구, 종로구를 제외한 21개구가 모두 2006년 대비 매각가율이 상승을 하였다. 부동산시장의 상승시기에 맞춰 경매의 매각가율도 상승한 것으로 해석된다.

2008년에는 지역별로 매각가율의 차이가 많이 발생하였다. 강남구의 매각가율이 68.666%로 가장 낮고 중랑구가 117.666%로 가장 높다. 금융위기로 인해 상승이 높았던 강남지역은 하락폭이 크고 중랑구처럼 타지역 대비 가격이 낮았던 지역은 투자자 및 실수요자의 수요가 증가한 결과로 해석된다. 2009년에도 지역별로 매각가율의 차이가 많았다.

2) 양평군

2006년 1월부터 2009년 12월까지의 양평군 용도별 매각 통계는 <표 3-15>,<표 3-16> 와 같다.

<표 3-15> 양평군 용도별 매각가율¹⁰⁹⁾

년도	용도별 구분			
		감정가	매각가	매각가율
2006년	아파트	8.14	6.13	75.3
	단독주택,다가구주택	36.19	25.18	69.6
	연립주택,다세대,빌라	20.26	14.05	69.3
	대지,임야,전,답	212.57	187.88	88.4
	상가,오피스텔,근린시설	23.52	14.07	59.8
	합 계	300.68	247.31	82.2
2007년	아파트	19.52	18.01	92.2
	단독주택,다가구주택	40.60	33.80	83.2
	연립주택,다세대,빌라	12.52	10.36	82.8
	대지,임야,전,답	260.28	254.20	97.7
	상가,오피스텔,근린시설	18.69	14.01	74.9
	합 계	351.62	330.37	94.0
2008년	아파트	6.48	6.58	101.3
	단독주택,다가구주택	23.11	18.72	81.0
	연립주택,다세대,빌라	6.00	5.93	98.8
	대지,임야,전,답	222.04	196.13	88.3
	상가,오피스텔,근린시설	30.03	19.18	63.8
	합 계	288.45	247.65	85.8
2009년	아파트	11.59	9.44	81.4
	단독주택,다가구주택	34.64	29.25	82.4
	연립주택,다세대,빌라	23.03	19.36	85.0
	대지,임야,전,답	56.16	417.08	77.6
	상가,오피스텔,근린시설	3.22	2.25	69.8
	합 계	634.64	477.37	79.2

감정가, 매각가의 단위는 억이고 매각가율의 단위는 %임

감정가: 매각물건의 감정가격

매각가: 매각물건의 매각가격

매각가율: (매각가/감정가)*100

109) 대법원 법원경매정보의 통계자료를 근거로 연구자가 연구목적에 맞게 편집함

<표 3-16> 양평군 용도별 매각율¹¹⁰⁾

년도	용도별 구분			
		경매건수	매각건수	매각율
2006년	아파트	36	8	22.2
	단독주택,다가구주택	77	20	26.0
	연립주택,다세대,빌라	122	30	24.6
	대지,임야,전,답	446	157	35.2
	상가,오피스텔,근린시설	32	4	12.5
	합 계	714	219	30.7
2007년	아파트	38	19	50.0
	단독주택,다가구주택	41	17	41.5
	연립주택,다세대,빌라	43	20	46.5
	대지,임야,전,답	635	219	34.5
	상가,오피스텔,근린시설	59	16	27.1
	합 계	816	291	35.7
2008년	아파트	16	7	43.8
	단독주택,다가구주택	36	13	36.1
	연립주택,다세대,빌라	14	7	50.0
	대지,임야,전,답	575	183	31.8
	상가,오피스텔,근린시설	354	14	4.0
	합 계	1038	227	21.9
2009년	아파트	24	7	29.2
	단독주택,다가구주택	53	14	26.3
	연립주택,다세대,빌라	56	23	41.0
	대지,임야,전,답	851	228	27.3
	상가,오피스텔,근린시설	217	1	0.5
	합 계	1201	273	24.8

매각율의 단위는 %임

<표 3-15>를 보면 양평군의 경우 매각가율을 보면 2006년에는 88.4% 2007년에는 97.7% 2008년에는 88.3% 2009년에는 77.6%를 보였다. 2007년이 97.7%로 다른 연도보다 높은 이유는 개발호재와 부동산시장에 풀린 막대한 토지보상금등의 이유로 추정된다.

<표 3-16>을 보면 토지물건수는 2006년에는 446개 2007년에는 635개

110) 대법원 법원경매정보의 통계자료를 근거로 연구자가 연구목적에 맞게 편집함

2008년에는 575개 2009년에는 851개이다. 전체경매물건수에서 토지가 차지하는 비율은 2006년에는 62.5% 2007년에는 77.8% 2008년에는 55.4% 2009년에는 70.9%를 차지했다.

서울시의 경우 전체경매물건수에서 토지가 차지하는 비율이 0.9~8%를 차지하고 양평군은 55.4~77.8%를 차지하는데 수치에서 알 수 있듯이 서울시의 경우 도시개발이 완료되어 토지의 물건수가 적고 양평군은 개발이 안 된 미개발지가 많아서 토지의 물건수가 많다.

양평군의 지역별 매각가율은 <표 3-17> 와 같다.

<표 3-17> 양평군 지역별 매각가율

	2006년	2007년	2008년	2009년
강상면	100.357	90.000	82.500	75.230
강하면	76.333	113.700	112.481	87.642
개군면	89.333	165.416	117.263	94.937
단월면	140.900	104.666	123.615	60.181
서종면	124.363	102.769	115.352	82.214
양동면	118.222	87.266	81.750	84.500
양서면	159.550	169.133	85.333	143.615
양평읍	102.200	107.875	94.750	84.518
옥천면	100.500	144.352	103.272	110.100
용문면	101.444	95.064	98.000	76.074
지평면	134.266	101.727	104.538	86.000
청운면	124.727	84.428	131.333	97.727

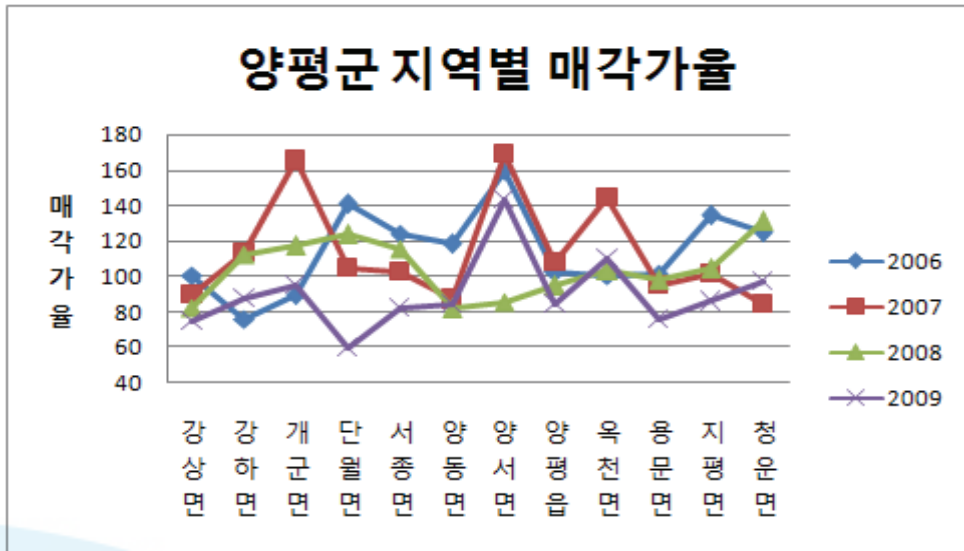
매각가율 단위는%

표를 이해하기 쉽게 [그림 3-4]으로 나타냈다.

2006년은 서종면(124.363%), 양서면(159.55%), 지평면(134.266%)이 높은 매각가율을 보였다. 2007년은 강하면, 개군면, 양서면, 양평읍, 옥천면이 2006년보다 매각가율이 상승을 하였다. 이 지역은 서울과의 접근성이 좋은 지역으로 일반 매매시장에서도 인기가 있는데 경매에서도 비슷한 결과가 나온 것으로 해석된다.

2008년에는 2007년에 비해 전반적으로 내려간 그래프를 확인 할 수 있다. 매각가율이 올라간 지역도 그 차이가 많이 나지는 않는다. 금융위기의 영향으로 해석된다.

[그림 3-4] 양평군 지역별 매각가율



2009년에는 전년도 대비 매각가율이 전반적으로 낮아졌다. 양서면, 옥천면은 시기와 상관없이 다른 지역에 비해서 매각가율이 높게 나타났다. 일반 매매시장의 인기가 이어진 결과로 해석된다.

3) 법정지상권과 일반물건 매각가율 비교

<표 3-18> 서울시 법정지상권과 일반물건 매각가율 비교

지역	법정지상권 물건수	일반물건수	법정지상권물건 매각가율	일반물건 매각가율
강남구	5	16	76.6	88.3
강동구	2	15	60.5	93.3
강북구	2	53	72.5	93.3
강서구	8	38	78.1	87.3
관악구	6	53	86.3	96.6
광진구	5	29	75.6	100.8
구로구	11	36	88.4	86.6
금천구	3	29	68.7	86
노원구	12	12	87.7	94.2
도봉구	6	37	69.7	85.5
동대문구	20	43	86.7	89
동작구	7	34	100.1	99.2

마포구	10	40	75.3	93.8
서대문구	20	62	83	94
서초구	3	17	92	97.7
성동구	6	19	75.1	92.4
성북구	13	87	75.2	93.6
송파구	2	12	90	86.4
양천구	4	14	82	97
영등포구	17	43	93.7	93.6
용산구	6	29	94.3	96.2
은평구	11	81	82.3	95.4
종로구	27	68	75.1	96.8
중구	13	18	86.7	102.5
중랑구	6	59	70.3	94.4
합계,평균	225	944	81	93.3

2006년부터 2009년까지 서울시의 법정지상권물건 매각가율은 81% 일반물건 매각가율은 93.3%이다. 구로구, 동작구, 송파구, 영등포구를 제외한 21개구는 법정지상권물건의 매각가율이 낮는데 법정지상권물건의 매각가율이 높은 4개구도 근사한 차이가 날뿐이다

<표 3-19> 양평군 지목별 매각가율 비교

구 분		법정지상권 물건수	일반물건수	법정지상권물건 매각가율	일반물건 매각가율
지 목	농지	41	323	84.1	113.4
	대지	41	49	80.9	87.9
	임야	20	369	99.6	118.6
	잡종지	3	5	86.6	118.0
합 계,평 균		105	746	85.9	111.7

2006년부터 2009년까지 양평군의 법정지상권물건 매각가율은 85.9% 일반물건 매각가율은 111.7%이다. 지목별로 비교를 하여도 법정지상권물건의 매각가율이 모두 낮다.

제 4 장 실증분석 결과 및 해석

제 1 절 상관분석

x가 커질수록 y가 커지면 두 변수간에는 正(positive)의 선형관계(linear relationship)가 있고 x가 커질수록 y가 작아지면 두 변수간에는 負(negative)의 선형관계가 있다. 두 변수가 서로 선형관계를 가질때 선형상관관계가 있다고 하며, 줄여서 상관관계가 있다고 한다.

상관관계의 크기를 나타내는 값은 상관계수(correlation coefficient)이며 상관계수는 -1부터 +1 사이의 값을 갖는다. 두 변수의 상관관계가 正 혹은 負의 방향으로 클수록 +1 혹은 -1에 가깝게 나타난다. 두 변수간에 상관관계가 전혀 없으면 상관계수는 0이다¹¹¹⁾

상관계수로부터 상관관계의 강약을 판단하는 기준은 다음과 같다. 아래에서 r =상관계수이다.

$0.8 \leq |r|$: 강한 상관 있음
 $0.6 \leq |r| < 0.8$: 상관 있음
 $0.4 \leq |r| < 0.6$: 약한 상관 있음
 $|r| < 0.4$: 거의 상관 없음

그러나 이것은 어디까지나 기준인 것이고, 상관계수는 데이터 수와의 관계로 음미할 필요가 있다. 특히 데이터의 수가 적을 때에는, 모상관계수 ρ 가 0인지 어떤지의 가설검정을 실시해야 한다¹¹²⁾

1. 서울시 경매물건의 상관분석

변수간 상관관계분석을 위하여 이변량 상관계수를 산출해 각 변수간 상관관계를 알아보는 상관관계 분석을 실시하였다. 각 변수간 상관관계분석

111) 이학식·임지훈(2005) 『SPSS 12.0 매뉴얼』, 법문사, p.257.

112) 노형진·정한열(2008) 『SPSS에 의한 통계분석 입문』, 한울출판사, p.207.

결과는 <표 4-1> 과 같다.

<표 4-1> 서울시 경매물건의 상관분석

	매각 가격	낙찰 연도	공시 지가	면적	입찰 자수	입찰 회수	지분	법정지 상권
매각 가격	1							
낙찰 연도	-.060	1						
공시 지가	.123**	-.038	1					
면적	-.055	-.028	-.101*	1				
입찰 자수	-.019	-.073	-.003	.067*	1			
입찰 회수	.044	.039	-.030	.041	.062	1		
지분	.071*	.243**	-.010	.048	-.083*	-.102*	1	
법정지 상권	.045	.052	-.059	.035	.051	.108	.083	1

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$

종속변수인 매각가격과 독립변수로 사용된 연도, 표준지공시지가, 면적, 입찰자수, 입찰회수, 지분, 법정지상권의 상관관계를 분석한 결과 공시지가, 입찰회수, 지분, 법정지상권이 양(+)의 상관관계를 보이고 있다.

2. 서울시 법정지상권물건과 일반물건의 매각가율의 차이

<표 4-2> 집단통계량과 독립표본 검정

	N	평균	표준편차	평균의 표준오차
매각가율 법정지상권물건	225	81.4891	31.57636	2.08662
일반물건	944	93.5067	20.90627	.67230

	Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정	
	F	유의확률	t	자유도
매각가율 등분산이 가정됨	37.006	.000	-7.011	1194

등분산이 가정되지 않음			-5.482	277.089
--------------	--	--	--------	---------

평균의 동일성에 대한 t-검정				
유의 확률(양쪽)	평균차	차이의 표준오차	차이의 95% 신뢰구간	
			하한	상한
.000	-12.01764	1.71410	-15.38062	-8.65465
.000	-12.01764	2.19226	-16.33323	-7.70204

본 결과값에서 Levene의 등분산 검정이란 본 샘플이 모집단을 대표하는가 못하는가를 검정하는 과정이라 할 수 있다. 등분산이 가정된 경우 유의 확률 0.00 즉 유의한 결과 값이기에 위의 표에서는 가정되지 않은 경우는 볼 필요가 없다.

평균의 동일성에 대한 t-검정, 즉 두 집단에 대한 차이를 검정하는 단계에서도 t값이 -7.01이고 유의확률이 0.00 즉, 귀무가설을 기각하고 대립가설을 채택하게 됨에 따라 두 집단의 차이는 존재한다고 결론 내릴 수 있다. 두 집단의 표준차이는 -12.017이 나며 그 값은 유의하다. 즉 법정지상권물건이 일반물건에 비해 12.017% 낮게 낙찰이 된다는 것을 확인 할 수 있다.

3. 양평균 경매물건의 상관분석

변수간의 상관관계분석을 위하여 이변량 상관계수를 산출해 각 변수간의 상관관계를 알아보는 상관관계 분석을 실시하였다. 각 변수간의 상관관계 분석 결과는 <표 4-3> 과 같다.

<표 4-3> 양평균 경매물건의 상관분석

	매각 가격	낙찰 연도	공시 지가	면적	입찰 자수	입찰 회수	지분	법정지 상권
매각 가격	1							
낙찰 연도	.100**	1						
공시 지가	0.18	0.16**	1					

면적	.054**	-.060	.020	1				
입찰 자수	.006	-.073*	-.014	-.019	1			
입찰 회수	.044	.039	-.076*	.044	.062	1		
지분	.131**	.243**	-.050	.071*	-.083*	-.102*	1	
법정지 상권	-.109**	-.047	-.057	.056	.048	.108	-.096**	1

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$

종속변수인 매각가격과 독립변수로 사용된 연도, 표준지공시지가, 면적, 입찰자수, 입찰회수, 지분, 법정지상권의 상관관계를 분석한 결과 법정지상권이 음(-)의 상관관계를 보이고 있다.

4. 양평균 법정지상권물건과 일반물건의 매각가율의 차이

<표 4-4> 집단통계량과 독립표본 검정

	N	평균	표준편차	평균의 표준오차
매각가율 법정지상권물건	105	85.5000	24.70366	2.35540
일반물건	746	114.4764	78.14120	2.87059

	Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정	
	F	유의확률	t	자유도
매각가율 등분산이 가정됨	14.975	.000	-3.859	849
등분산이 가정되지 않음			-7.804	508.138

평균의 동일성에 대한 t-검정				
유의 확률(양쪽)	평균차	차이의 표준오차	차이의 95% 신뢰구간	
			하한	상한
.000	-28.97638	7.50888	-43.71452	-14.23825
.000	-28.97638	3.71325	-36.27159	-21.68118

본 결과값에서 Levene의 등분산 검정이란 본 샘플이 모집단을 대표하는가 못하는가를 검정하는 과정이라 할 수 있다. 등분산이 가정된 경우 유의

확률 0.00 즉 유의한 결과 값이기에 위의 표에서는 가정되지 않은 경우는 볼 필요가 없다.

평균의 동일성에 대한 t-검정, 즉 두 집단에 대한 차이를 검정하는 단계에서도 t값이 -3.85이고 유의확률이 0.00 즉, 귀무가설을 기각하고 대립가설을 채택하게 됨에 따라 두 집단의 차이는 존재한다고 결론 내릴 수 있다. 두 집단의 표준차이는 -28.976이 나며 그 값은 유의하다. 즉 법정지상권물건이 일반물건에 비해 28.976% 낮게 낙찰이 된다는 것을 확인 할 수 있다.

서울시의 경우 귀무가설을 기각하고 대립가설을 채택하게 됨에 따라 두 집단의 차이는 존재한다고 결론 내릴 수 있으며 두 집단의 표준차이는 -12.017이 나며 그 값은 유의하다. 즉 법정지상권물건이 일반물건에 비해 12.017% 낮게 낙찰이 된다는 것을 확인 할 수 있다.

양평균의 경우 귀무가설을 기각하고 대립가설을 채택하게 됨에 따라 두 집단의 차이는 존재한다고 결론 내릴 수 있으며 두 집단의 표준차이는 -28.976이 나며 그 값은 유의하다. 즉 법정지상권물건이 일반물건에 비해 28.976% 낮게 낙찰이 된다는 것을 확인 할 수 있다

제 2 절 기술 통계

1. 서울시 경매물건의 통계 분석

서울시의 용도지역별 평균매각가율을 알아보기 위하여 기술통계량을 산출하여 평균을 알아보았다. 1종 일반주거지역의 법정지상권 물건과 일반물건평균의 차이는 14.14로 나타났으며, 법정지상권 물건의 평균은 80.64, 일반물건은 94.78로 나타났다. 1종 전용주거지역은 법정지상권 물건의 평균은 83.00, 일반물건은 86.22로 나타나 3.22의 평균의 차이를 나타냈다.

2종 일반주거지역은 법정지상권 물건의 평균은 83.89, 일반물건은 93.46으로 나타나 평균의 차이는 9.57로 나타났다. 3종 일반주거지역은 법정지상권 물건의 평균이 70.50, 일반물건은 92.68로 나타나 평균의 차이는 22.18

로 나타났다.

일반상업지역의 경우 법정지상권 물건의 평균은 86.73, 일반물건은 102.82로 나타나 평균의 차이는 22.18로 나타났으며, 자연녹지는 법정지상권 물건 평균이 89.50, 일반물건은 87.50로 나타나 평균의 차이는 2.00으로 나타났다.

준공업지역은 법정지상권 물건의 평균이 96.57, 일반물건이 90.87로 나타나 평균차이는 5.7로 나타났다. 준주거지의 경우는 법적 지상권 물건의 평균이 64.50으로 나타났으며, 일반물건은 95.88로 나타나 31.38의 평균의 차이를 나타냈다.

<표 4-5> 서울시 용도지역별 평균매각가율 정리

	1종 일반	1종 전용	2종 일반	3종 일반	일반 상업	자연 녹지	준공업	준주거
법정지상권 물건	80.64	83	83.89	70.50	86.73	89.50	96.57	64.50
일반물건	94.78	86.22	93.46	92.68	102.82	87.50	90.87	95.88
차 이	14.14	3.22	9.57	22.18	22.18	-2	-5.7	31.38

자연녹지지역과 준공업지역을 제외하면 법정지상권물건의 평균매각가율이 낮음을 알 수 있다. 자연녹지지역의 경우 일반물건 표본수가 2개이고 이 중 한 개의 매각가율이 68% 이어서 그렇고 준공업지역의 경우 법정지상권물건의 표본수는 7개인데 이 중 두 개의 매각가율이 개발계획으로 인해 각각 165%와 123%이어서 그렇다.

2. 양평군 경매물건의 통계 분석

양평군 경매물건 평균 매각가율을 살펴보기 위하여 용도지역별 법정지상권 물건과 일반물건의 평균매각가율을 기술통계를 통해 알아보았으며 그 결과는 <표 4-6> 과 같다.

<표 4-6> 양평균 용도지역별 평균매각가율 정리

	도시지역	관리지역	농림지역	자연환경보전지역
법정지상권물건	82.75	88.68	97.92	82.86
일반물건	114.75	116.86	111.35	109.00
차 이	32.00	28.18	13.43	26.14

도시지역의 경우 매각가율이 법정지상권물건의 평균이 82.75로 나타났으며, 일반물건은 114.75로 나타나 평균의 차이는 32로 나타났다. 관리지역의 경우는 법정지상권물건의 평균이 88.68로 나타났으며, 일반물건은 116.86으로 나타나 평균의 차이는 28.18로 나타났다.

농림지역의 경우 법정지상권물건의 평균이 97.92로 나타났으며 일반물건은 111.35로 나타나 차이는 13.43이다. 자연환경보전지역의 법정지상권물건의 평균은 82.86으로 나타났으며, 일반물건의 평균은 109로 나타나 평균의 차이는 26.14로 나타났다.

농림지역의 차이가 가장 적게 나타났는데 농림지역은 토지의 면적이 다를 용도지역에 비해 비교적 큰 편이어서 법정지상권의 성립이 되더라도 그 영향이 토지가 작은 다른 용도지역보다는 그 영향이 적어서 그런 결과가 나타난 것으로 해석된다. 법정지상권은 그 영향이 토지전체에 미치는 것이 아니라 해당 건물의 사용·수익을 하는 범위에서만 미치기 때문이다.

용도지역별로 낙찰가율을 보면 4개의 용도지역 모두 법정지상권물건이 일반물건 보다 낙찰가율이 낮음을 알 수 있다.

제 3 절 회귀분석

중회귀분석이란 부동산의 특성으로 선택된 변수와 시장가치와의 관계를 파악하고, 이것으로부터 시장가치를 추론해 내는 것이다. 한 가지 변수만으로 시장가치를 추계하는 것이 아니라, 가치에 영향을 주는 여러 가지 변수들을 종합적으로 고찰해서 대상부동산의 시장가치를 추계해낸다. 중회귀

분석에서는 부동산의 특성으로부터 시장가치를 추론해 내므로, 부동산의 특성은 독립변수가 되며 부동산의 가치는 종속변수가 된다¹¹³⁾

회귀분석에서는 종속변수의 경우 연속형자료이지만 독립변수는 연속형과 이산형 자료가 모두 사용될 수 있다. 이때, 범주형변수를 독립변수로 사용하고자 할 때에는 더미변수를 사용해야 한다. 더미변수의 수는 범주형변수의 범주수보다 하나 작은 수만큼의 가변수가 필요하다¹¹⁴⁾

1. 서울시 분석결과

<표 4-7> 서울시 계수

	B	β	t	유의 확률	공차한계	VIF
낙찰연도	35644404	.072	4.095	.000**	.906	1.104
면적	99.112	.759	44.028	.000**	.940	1.064
공시지가	2361079	.253	14.318	.000**	.894	1.118
입찰자수	4022209	.035	2.046	.041*	.928	1.077
지분	50387726	.035	1.882	.060	.827	1.209
유찰회수	-6.9999	-.140	-7.791	.000**	.864	1.157
법정 지상권	98270237	.067	3.675	.000**	.840	1.191

R^2 : .676 F : 345.926 p : .000** * $p < 0.05$, ** $p < 0.01$

서울지역 경매물건의 매각가격에 영향을 미치는 변수를 살펴보기 위하여 다중회귀분석을 실시하였으며 그 결과는 <표 4-7> 과 같다. 종속변수는 매각가격이다.

113) 안정근(2000) 『부동산평가이론』, 법문사, p.285.

114) 강성현(2005) 『spss 통계자료분석』, 통계정보, p.291.

독립변수로 낙찰연도, 면적, 공시지가, 입찰자수, 지분, 유찰회수, 법정지상권을 설정하였으며, 지분과 법정지상권은 0과 1로 더미변수로 처리하였으며 종속변수로는 매각가격을 설정하여 분석하였다.

분석결과 회귀식의 설명력을 나타내는 설명력 계수인 결정계수값은 .676으로 나타나 회귀식의 설명력은 67.6%로 나타났으며, 회귀모형의 적합도를 나타내는 F통계량은 345.926으로 나타나 회귀모형은 적합하였다.

낙찰연도, 면적, 공시지가, 입찰자수, 법정지상권이 정(+)의 영향을 미치고 있었으며, 유찰회수는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 낙찰연도는 영향력 계수인 표준화계수값이 .072로 나타나 종속변수에 미치는 영향이 7.2%로 나타났으며, 면적은 표준화계수값이 .759로 나타나 75.9%의 높은 영향력을 나타냈다.

면적의 영향력이 높게 나타난 이유는 토지의 크기가 작으면 토지의 활용도가 낮지만 크기가 크면 그 활용도가 높기 때문인 것으로 풀이된다.

공시지가의 표준화계수값은 .253으로 25.3%의 영향력을 나타냈으며, 입찰자수는 3.5%의 영향력을 나타냈다. 지분은 3.5%의 영향력을 나타냈으나 통계적 유의미한 영향은 나타내지 못하였다.

유찰회수는 -.140으로 부적인(-) 14.5%의 영향력을 나타냈으며 유찰회수가 1회 증가할때마다 경매의 낙찰가격은 6.99%씩 감소하는 것으로 나타났다. 법정지상권은 6.7%의 영향력을 나타냈다.

다중공선성은 두 개의 독립변수들 간의 관계를 의미하는데, 두 개의 독립변수간의 상관관계 계수가 1이면 완전한 공선성을 보인다고 하고, 계수가 0이면 전혀 공선성이 없음을 의미한다. 공차한계는 공선성을 점검하기 위해 가장 많이 사용되는 지표이다. 공선성 판단을 위한 일반적인 기준은 공차한계 0.10이상, VIF 7이하이다¹¹⁵⁾

<표 4-7> 에서 보는 바와 같이 공차한계는 0.827~0.928을 나타냈고 VIF는 1.064~1.209를 나타내어 다중공선성에는 문제가 없다.

115) 이학식·임지훈, 전계서, p302.

2. 양평군 분석결과

양평지역 경매물건의 낙찰가격에 영향을 미치는 변수를 살펴보기 위하여 다중회귀분석을 실시하였으며 그 결과는 <표 4-8> 과 같다. 종속변수는 낙찰가격이다.

<표 4-8> 양평군 계수

	B	β	t	유의확률	공차한계	VIF
낙찰연도	14558866	.094	2.774	.006	.912	1.097
면적	2722.073	.274	8.376	.000	.975	1.026
공시지가	392.801	.136	4.017	.000	.904	1.106
입찰자수	826060.3	.020	.620	.535	.984	1.016
지분	66396638	.112	3.435	.001	.978	1.023
유찰회수	-4429423	-.028	-.836	.403	.904	1.106
법정 지상권	-5.8888	-.089	-2.671	.008	.931	1.075

R^2 : .350 F : 16.812 p : .000** * $p < 0.05$, ** $p < 0.01$

독립변수로 낙찰연도, 면적, 공시지가, 입찰자수, 지분, 유찰회수, 법정지상권을 설정하였으며, 지분과 법정지상권은 0과 1로 더미변수로 처리하였으며 종속변수로는 매각가격을 설정하여 분석하였다.

분석결과 회귀식의 설명력을 나타내는 설명력 계수인 결정계수값은 .350으로 나타나 회귀식의 설명력은 35.0%로 나타났으며, 회귀모형의 적합도를 나타내는 F통계량은 16.812으로 나타나 회귀모형은 적합하였다.

낙찰연도, 면적, 공시지가, 지분 유무가 정(+)의 영향을 미치고 있었으며, 법정지상권은 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

낙찰연도는 영향력 계수인 표준화계수값이 .094로 나타나 종속변수에 미

치는 영향이 9.4%로 나타났으며, 면적은 표준화계수값이 .274로 나타나 27.4%의 높은 영향력을 나타냈다.

공시지가의 표준화계수값은 .136으로 13.6%의 영향력을 나타냈으며, 지분은 11.2%의 영향력을 나타내 통계적 유의미한 정(+)적 영향을 나타내고 있다. 법정지상권은 -.089으로 매각가격에 부적(-)인 8.9%의 영향력을 주는 것으로 나타났다.

<표 4-8> 에서 보는 바와 같이 공차한계는 0.904~0.984를 나타냈고 VIF는 1.016~1.106을 나타내어 다중공선성에는 문제가 없다.

제 5 장 결 론

1. 연구결과의 요약

저금리는 사람들에게 재테크에 관심을 갖게 하는 중요한 계기가 되었으며 우리나라에서 부동산은 재테크의 중요한 방법으로 사람들에게 인식되어 있다. 경매는 부동산 취득방법의 한 가지로 시세보다 저렴하게 살수있는 기회를 제공하기 때문에 시간이 흐를수록 대중의 많은 관심을 받고 있다.

본 연구는 법정지상권이 매각가격에 영향을 미치는지 여부를 파악하고자 “법정지상권 성립여지 있음”으로 표기되어 있는 토지물건의 매각사례를 수집하였다. 2006년 1월부터 2009년 12월까지 서울시와 양평군의 매각사례 2,020건을 수집하였다.

먼저 경매의 개념과 절차를 통해 경매제도의 이해를 돕고자 설명했다. 그다음은 경매에서 중요한 권리분석에 대해 설명하였다. 등기부등본의 확인을 통해 공시된 권리를 분석하는 방법과 등기부등본에 나타나지 않는 미공시권리의 분석방법을 설명하였다.

수집한 자료는 SPSS12.0 프로그램을 사용하여 종속변수와 독립변수의 상관관계를 파악하기 위해 상관분석을 하였고 본 샘플이 모집단의 대표성

을 검정하기 위해 T검증을 실시하였다.

매각가격에 왜곡을 가져와 연구목적의 결과에 신뢰도를 떨어뜨릴 수 있는 조건들인 집합건물, 유치권, 예고등기, 선순위가처분, 선순위가등기, 선순위임차인, 개발제한구역, 공익용산지는 본 연구에서 제외를 하였다.

연구결과는 다음과 같다.

첫째, 서울시의 경우 종속변수인 매각가격과 독립변수로 사용된 연도, 표준지공시지가, 면적, 입찰자수, 유찰회수, 지분, 법정지상권의 상관관계를 분석한 결과 유찰회수만 음(-)의 상관관계를 보였다.

양평군의 경우 종속변수인 매각가격과 독립변수로 사용된 연도, 표준지공시지가, 면적, 입찰자수, 유찰회수, 지분, 법정지상권의 상관관계를 분석한 결과 유찰회수, 법정지상권이 음(-)의 상관관계를 보였다.

둘째, 서울시의 경우 T검증에서는 t값이 -7.01이고 유의확률이 0.00 즉, 귀무가설을 기각하고 대립가설을 채택하게 됨에 따라 두 집단의 차이는 존재한다고 결론 내릴 수 있었다. 두 집단의 표준차이는 -12.017이 나며 그 값은 유의하다. 즉 법정지상권물건이 일반물건에 비해 12.017% 낮게 매각이 된다는 것을 확인 할 수 있었다.

양평군의 경우 T검증에서는 t값이 -3.85이고 유의확률이 0.00 즉, 귀무가설을 기각하고 대립가설을 채택하게 됨에 따라 두 집단의 차이는 존재한다고 결론 내릴 수 있었다. 두 집단의 표준차이는 -28.976이 나며 그 값은 유의하다. 즉 법정지상권물건이 일반물건에 비해 28.976% 낮게 매각이 된다는 것을 확인 할 수 있었다.

본 연구가 특정된 지역의 일정시점에서 추출된 사례를 분석한 지역적·시간적·내용적 한계가 있음에도 불구하고 법정지상권이 매각가율 하락에 영향을 미치는지에 대하여 매각사례를 가지고 T검증을 통하여 검증한것에 의의가 있다.

2. 연구의 한계 및 추후 연구과제

그러나, 서울시의 경우 T검증과 회귀분석의 결과가 상이하게 나와 그 원인을 찾고자 하였으나 그 성격상 정확한 원인을 찾기는 어려운 것이 현실이다. 왜냐하면 매각가격이 결정되는 것은 다양한 변수가 원인이 되어 결정되기 때문이다. 연구자는 그 원인을 다음의 세 가지로 추측을 한다.

첫째, 다중회귀분석은 매매사례들간에 여러 가지 특성으로 보아 상당한 정도의 유사성이 있어야 한다. 매매사례들 간에 가격차이가 심할 경우에는 회귀분석으로 인한 가치추계식의 정확도가 떨어진다고 볼 수 있다.

서울시의 경우 낙찰금액의 사례중에서 최저금액은 8,511,000원이고 최고금액은 6,788,000,000원으로 그 차이는 6,779,489,000원으로 가격차이가 크다.

둘째, 분석에 사용되는 매매사례는 동일한 시장지역으로부터 나온 것이어야 한다. 한 시장지역에서 나온 수식을 다른 시장지역에 있는 부동산에 적용하여 가치를 평가할 수는 없다¹¹⁶⁾ 서울시의 경우 25개 구로 나뉘어져 있어 지역의 특성이 존재할 수 있다.

셋째, 양평군의 법정지상권은 서울시와 다른 특성이 있는데 분묘여부가 그렇다. 서울시는 법정지상권 중에서 분묘의 영향을 받는 경우가 없는데 이런 영향이 결과에 미칠 수 있다.

이러한 세가지 원인을 추측해 보지만 그 정확한 원인을 찾으려면 많은 연구와 노력이 필요할 것이다. 아쉽지만 다음의 연구과제로 남기며 본 연구를 마무리 짓고자 한다.

116) 안정근, 전게서, p.740.

【참고문헌】

1) 단행본

- 곽용진, 『법정지상권과 경매』, 법률서원, 2009.
- 곽윤직, 『물권법』, 박영사, 1990.
- 강성현, 『spss 통계자료분석』, 통계정보, 2005.
- 김영진, “부동산권리분석의 분류방법에 관한 연구”, 『연구논총제3집』, 1975.
- 노형진·정한열, 『SPSS에 의한 통계분석 입문』, 한울출판사, 2008.
- 법원행정처, 『민사집행Ⅱ』, 2003.
- 신용철, 『권리분석만 잘해도 부자되는 부동산경매』, 청년정신, 2006.
- 안광훈, 『돈되는 땅 반값에 사는 토지경매』, 다산북스, 2006.
- 안정근, 『부동산평가이론』, 법문사, 2000.
- 이학식·임지훈, 『SPSS 12.0 매뉴얼』, 법문사, 2005.

2) 학위논문

- 강석자, “판례상의 법정지상권 성립요건에 관한 연구”, 광운대학교 석사학위논문, 2008.
- 구윤영, “관습상 법정지상권에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2005.
- 김정훈, “관습법상 법정지상권에 관한 연구”, 영남대학교 석사학위논문, 2007.
- 김종남, “법정지상권이 경매에 미치는 영향에 관한 연구”, 대구대학교 석사학위논문, 2008.
- 문영환, “경매부동산의 낙찰가 영향요인에 관한 연구”, 광운대학교 석사학위논문, 2008.
- 송시용, “저당권실행에 의한 법정지상권의 권리분석에 관한 연구”, 중앙대학교 석사학위논문, 2005.
- 이진순, “부동산경매에서 법정지상권이 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2010.

- 전승범, “부동산 경매에 있어 토지낙찰가에 미치는 요인들에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2005.
- 최성남, “경매 및 공매절차의 제도개선에 관한 연구”, 전남대학교 석사학위논문, 2009.
- 한석호, “부동산경매 낙찰가율의 오차와 조정에 관한 연구”, 한성대학교 석사학위논문, 2009.
- 황유경, “부동산경매에 있어서 낙찰가에 미치는 영향에 관한 실증연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2005.
- 허남규, “통계 지도를 위한 SPSS의 활용에 관한 연구”, 계명대학교 석사학위논문, 2009.

3. 웹사이트

굿옥션, www.goodauction.co.kr

대법원 법원경매정보, www.courtauction.go.kr

온나라, www.onnara.go.kr

서울시청 www.seoul.go.kr

ABSTRACT

A study on the effects of superfices on the contract price of real estate property auction

An, Gwang-Hun

Major in Cadastre

and Land Management

Graduate School of Real Estate

Hansung University

Low interest rate in Korea resulted in growing interests among people in investment techniques and real estate has become a focal instrument for the investment. Especially, real estate auction is grasping an increasing attention from people as one way for property acquisition by providing an opportunity to purchase property with a lower price than the market price.

This study collected data of completed auctions on land property with the condition "superfices could be established" aiming at examining the effects of superfices on the contract price. A total 2,020 cases of completed auction in City of Seoul and Yang-pyung District during January 2006 to December 2009 were collected. To analyze the correlation between dependent variables and independent variables, correlational analysis was conducted for the collected data by using SPSS 12.0 and T-test was performed to verify representativeness of sample for the entire population.

Factors which can lower a confidence level of findings from the study by distorting the contract price such as aggregate building, lien, advance registration, a number of unsuccessful auction, senior provisional disposition, senior tenant, Green Belt, and mountain area for public purpose are excluded from this study. Our study confirmed the following results.

First, in case of Seoul, among the independent variables which include year, officially assessed land price, land area, a number of bidders, a number of unsuccessful auction, stake, and superficies, only a number of unsuccessful auction showed a negative correlation with the dependent variable, contract price.

Meanwhile, in case of Yang-pyung District, among the independent variables which include the identical variables as above, a number of unsuccessful auction and superficies showed a negative correlation with the dependent variable, a contract price.

Second, in case of Seoul, t score of T-test was -7.02 and significance probability was 0.00 rejecting null hypothesis while accepting the alternative hypothesis it is safe to conclude there exists difference between the two groups. Average difference between the two groups was -12.017 and the value is significant. In other words, it is possible to state that the contract price of the property with superficies is 12.017% lower than that of the normal property.

In case of Yang-pyung District, t score of T-test was -3.85 and significance probability was 0.00 also rejecting null hypothesis while accepting the alternative hypothesis; it is safe to conclude there exists difference between the two groups. Average difference between the two groups was -28.976 and the value is significant. In other words, it is possible to state that the contract price of the property with superficies is 28.976% lower than that of the normal property.

Although this study has a spatial, temporal, and contents-related limitations because it only analyzed cases selected from a specific region and time, the study is still meaningful that the effects of superficies on lowering contract price is analyzed through T-test on completed auctions.

We tried to explain why results between T-test and correlational analysis were dissimilar, but we couldn't find the precise reason for that. This is probably attributable to the fact that the contract price is determined with various factors. We assume that the following three reasons could explain the discrepancy between the values.

First, a multiple regression analysis could provide accurate results when a significant level of similarities exists between auction cases considering various characteristics of respective cases. When there is a big difference among sales price of cases, it is safe to conclude accuracy of value approximation derived from correlational analysis is quite low. In case of Seoul, the lowest contract price was 8,511,000 Won while the highest price was 6,788,000,000 Won and the difference, 6,779,489,000 Won, is significant.

Second, sample cases for the analysis should be collected from an identical market area. It is not proper to apply a formula for appraisal derived from one region to a real estate property belonging to another market. In case of Seoul, there are 25 Districts and each of them could have variant regional characteristics of their own. Third, application of superficies in Yang-pyung District is disparate from that of Seoul when it regards to a grave. Superficies is not influenced by a grave in Seoul, and this variance could possibly affect the results.

Although we assume these three facts are attributable for the disparity, it will require addition study and efforts to identify the accurate explanation. With some sorry, we conclude this study here leaving the issue as the next research topic.