

부동산 경매시장 법률규제 위험요인의 정성과 정량적 비교 연구*

A Qualitative and Quantitative Comparative Study of Legal Regulatory Risk Factors in the Real Estate Auction Market

장미영** · 박덕연*** · 김종진****

Myyoung Chang** · Deukyeoun Park*** · Jongjink Kim****

Abstract

We classify the legal and regulatory risk factors inherent in auctioned real estate into two broad categories—procedural legal regulations related to the auction process and substantive legal regulations—and we examine the negative effect of each detailed risk factor on the sale price ratio. We focus on detached houses and land, the property types that account for the largest share of the real estate auction market. To establish which risk factors deserve significant consideration, we combine a qualitative analysis based on expert perception surveys of individual legal risk items with a quantitative analysis based on actual auction sale cases. Comparing the two sets of results, we draw the following implications. Experts tend to prioritize the risk factors associated with the substantive characteristics of auctioned real estate, which implies that they perceive utility, a key determinant of the value of auctioned real estate, as arising directly from substantive legal and regulatory risk factors. General bidders, in contrast, tend to weight formal procedural risk factors more heavily than the substantive legal risk factors inherent in auctioned real estate, largely reflecting their perception that bidding and sale follow the formal auction procedures the auction court administers. Risk-averse general bidders therefore need to evaluate the full range of legal and regulatory risk factors comprehensively and, with the assistance of experts, set a reasonable bid price that takes into account both the individual characteristics of the property and the relative importance of each factor.

Keywords: Real Estate Auction Market, Legal and Regulatory Risk Factors, Fuzzy-AHP, Multiple Regression Model

1. 서 론

1.1 연구의 목적

주택과 토지 등 부동산 경매시장의 위험요인 중 법률 규제 위험요인은 비법률 규제 위험요인과 비교하

여 경제 및 사회의 급격한 변화가 가속화될수록 관련 개별적 규제 법령이 다양하게 도입되고 있으며, 그 내용의 난이도가 높은 특징이 있다.

본 연구는 현행 대륙법 체계를 기준으로 경매부동산에 내재하는 법률규제 위험요인을 크게 경매 절차

*본 논문은 주저자의 박사학위논문 일부를 수정·보완한 내용임.

**전주대학교 부동산학박사(주저자: myj38023@naver.com)

***전주대학교 부동산국토정보학과 강사(topddy@naver.com)

****전주대학교 부동산국토정보학과 교수(교신저자: jongjink66@naver.com)

법적 규제와 경매 실체법적 규제로 분류하여 각 세부 위험요인들이 매각가율에 미치는 부정적 영향을 분석하였다. 연구대상은 경매 부동산시장에서 대부분의 비중을 차지하는 단독주택과 토지를 대상으로 하였으며, 특히, 전문가들의 다양한 법률규제의 개별 위험 항목에 관한 인식조사를 통한 정성적 분석과 실제 매각사례 자료를 바탕으로 정량 분석을 결합하여 중요하게 고려되어야 하는 법률규제 위험요인들을 분석하였다.

궁극적으로 본 연구는 토지 및 단독주택 경매시장에서 ‘법률규제 위험요인’들의 정성·정량적 분석결과와의 차이를 비교하고 일반 입찰자들의 합리적 의사결정기준을 제시하고자 하였다.

1.2 분석방법 및 범위

Fig. 1은 연구의 정성 및 정량적 분석절차 및 내용을 보여주고 있다.

본 연구의 설문대상, 경매사례 및 공간적 연구범위는 다음과 같다.

첫째, 10년 이상의 부동산경매 분야 전문가 7명을 대상으로 2차 브레인스토밍(2024년 8월 1일-2024년 9월 6일)을 거쳐 법률규제 위험요인의 다층적 의사결정모형을 구축하고 전문가 24명을 대상으로 AHP와 Fuzzy 설문조사(2025년 1월 6일-2025년 1월 20일)를 수행하고 분석하였다. 둘째, 계량적 분석을 위한 시간적 및 대상물의 공간적 범위는 경기도판할 집행법원에서 2021년 1월부터 2023년 12월까지 일반 입찰자의 매각이 종료¹⁾된 단독주택과 토지

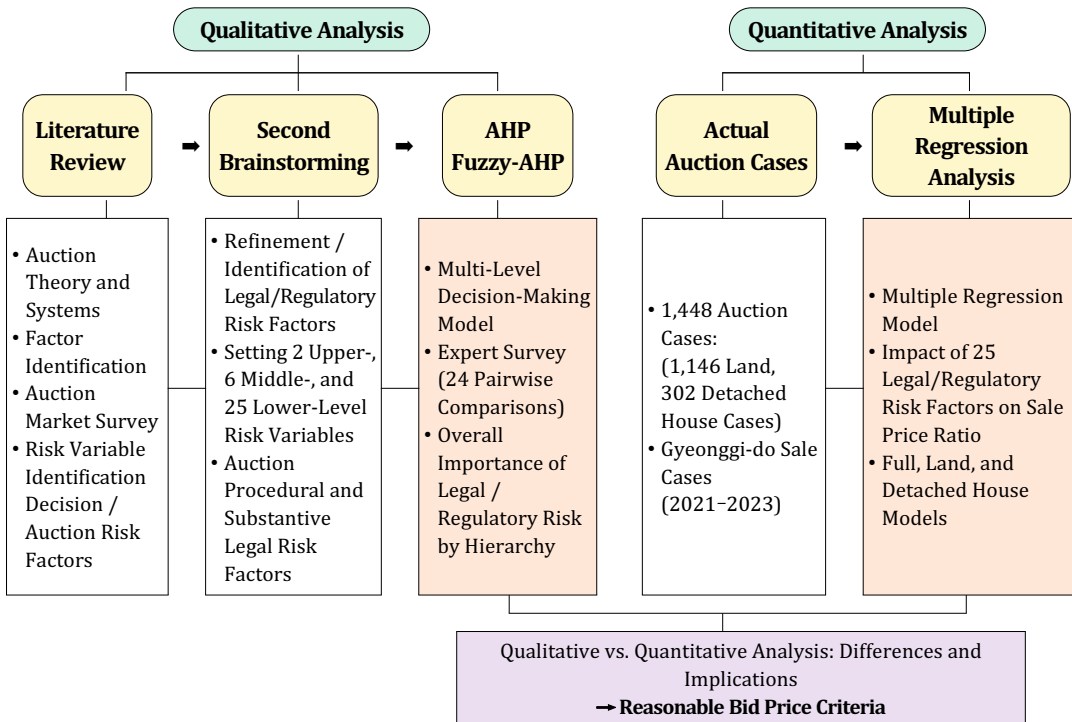


Fig. 1. Process of Qualitative and Quantitative Analysis

1) 여기서 ‘매각종료’란 법원경매정보(<https://www.courtauction.go.kr>)의 매각통계자료에서 제공한 바와 같이 경매신청일부 터 매각대금의 완납일까지를 말한다.

1,448건의 사례를 대상으로, ‘법률규제 위험요인’들이 매각부동산 매각가율에 미치는 영향을 회귀분석으로 수행하고 그 결과를 비교하였다. 마지막으로 연구의 대상적 범위는 경매부동산에 대한 법률규제를 절차법과 실체법으로 나누고, 이에 기초하여 법률규제 위험요인을 크게 경매절차법적 규제의 위험요인과 경매실체법적 규제의 위험요인으로 분류하였다.

2. 부동산 경매위험요인의 개요 및 계층적 분류

2.1 부동산 경매위험요인의 정의

‘경매위험요인’은 부동산경매시장에서 대상 부동산 매각가율의 결정에 부정적 영향을 미치는 요인을 말한다(박경철·정재호, 2020). 여기서 “부정적 영향을 미친다”는 의미는 매각가율의 결정과 관련된 경매입찰자 혹은 이해관계인에게 미래 불확실성으로 인한 입찰가격 감소 등과 같이 손해 발생 우려가 있는 상태가 형성되는 것을 의미한다(오세경 외, 2000). 부동산 경매시장에서 일관성 있는 기준과 체계적으로 분류된 경매위험요인은 통계적 방식으로 예측 가능하기 때문에 소요비용이나 부담을 감소시킬 수 있다. 따라서 부동산경매는 위험요인에 따라 최저가격이 감소하는 경우 입찰자는 그 위험요인만큼 부담으로 작용하게 되므로 입찰가격이 보다 낮아야 하며, 낙찰 후 현실화되는 경매위험요인 해결에 소요되는 비용을 고려하여 입찰가격을 결정해야 한다는 것을 시사한다.

2.2 법률규제위험요인의 계층분류

2.2.1 경매절차법적 규제위험요인의 계층분류

‘법률규제 위험요인’은 현행 대륙법계의 법체계를 기준으로 ‘경매절차법적 규제위험요인’과 ‘경매실체법적 규제위험요인’으로 대분류하였다. ‘경매절차법적 규제위험요인’은 현행 민사집행법령의 경매절차

법적 강행규정에 따른 복잡한 강제성과 연관 혹은 법원의 매각물건 불완전 제공으로 인한 경매위험요인이다.

‘경매절차법적 규제위험요인’은 경매절차과정과 매각물건 불완전 제공위험요인으로 구분하였고, ‘경매실체법적 규제위험요인’은 사법상 권리인수와 공법적 규제위험요인으로 구분하였다. 이를 기반으로 중분류 위험으로 경매절차과정위험요인, 매각물건의 불완전제공위험요인, 공시적 권리인수위험요인, 미공시적 권리인수위험요인, 공법적 취득규제위험요인 및 공법적 이용·개발·처분규제위험요인 6개를 제시하였다. 이를 토대로 총 25개 소분류 위험요인을 제시하였다.

첫째, ‘경매절차과정위험요인’은 민사집행법령의 규제에 따라 경매절차의 지연, 강제, 명도·인도, 입찰경쟁률 및 유찰로 인하여 발생할 수 있는 경매위험요인을 말한다.

둘째, ‘매각물건의 불완전한 제공위험요인’은 집행법원이 매각대상 부동산에 관한 불완전한 정보제공 등으로 인해 매각가율 결정에 영향을 미치는 요인을 말한다.

2.2.2 경매실체법적 규제위험요인의 계층분류

‘경매실체법적 규제위험요인’은 그 내용에 따라 사법상 권리인수위험요인과 공법상 규제에 따른 위험요인으로 구분된다. ‘사법적 권리인수위험요인’은 공시적 위험요인과 미공시적 권리인수위험요인으로 구분하고, ‘공법적 규제위험요인’은 공법적 취득규제위험요인 및 공법적 이용·개발·처분규제위험요인으로 구분된다.

3. 선행연구 고찰 및 차별성

부동산경매 위험요인에 관한 선행연구는 어떠한 관점에서 접근하느냐에 따라 매각가격·매각가율에

영향을 주는 요인을 중심으로하는 ‘경매위험요인분석’, 매각가격·매각가율에 영향을 미치는 요인별 위험비용 부담에 중점을 두는 ‘경매위험비용분석’, 경매위험을 사전과 사후의 관리에 중점을 두는 ‘경매위험관리분석’으로 분류할 수 있다. 이 세 가지 분석을 일반적으로 ‘경매위험분석’이라고 하는데 주요 선행연구들은 다음 Table 1과 같다.

본 연구는 법률규제 위험요인에 관한 중요도 순위에 대한 전문가들의 인식과 실제 경매시장에서 일반 입찰자들이 매각 받은 실태를 비교하여 구체적인 차이가 있는지를 파악하고, 합리적인 입찰 의사결정의 기준을 제시하였다는 측면에서 차별성을 둘 수 있다.

4. 연구설계

4.1 브레인스토밍을 통한 계층 구조화

2차에 걸친 전문가집단의 Brainstorming 과정을 통하여 ‘다계층 법률규제 위험요인변수’를 선정하고 구조화하였다. Table 2는 1차와 2차 브레인스토밍 과정과 그 내용을 보여주고 있다.

4.2 부동산경매의 법률규제위험 의사결정모형

다계층 의사결정모형인 AHP 및 Fuzzy 결합모형은 법률규제 위험요인들이 계층별(대분류, 중분류, 소분류)로 부동산경매에서 매각가율에 어느 정도 우선순위를 가지고 영향을 미치는지를 분석하는데 적합한 기법 중 하나이다(김정태, 2023).

앞의 전문가 브레인스토밍 내용을 바탕으로 부동산경매의 법률규제위험요인의 대분류 등 각 계층과 계층별 요인들을 설정한 다계층 의사결정모형은 다음 Table 3과 같다.

4.3 법률규제위험 다중회귀모형

Fig. 2는 ‘법률규제위험’의 세부요인들을 독립변수($x_1 \sim x_{25}$)로 하고, 매각가율을 종속변수(Y)로 하여

각 변수 간의 인과관계를 규명하고 독립변수의 중요도 영향력을 분석하기 위한 다중회귀모형을 나타내고 있다.

또한, 본 연구의 다중회귀모형 함수식은 식 [1]과 같이 요약될 수 있다.

$$Y = a + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_{25} x_{25} + \varepsilon_i \quad (1)$$

5. 분석 결과

Table 4는 Fuzzy-AHP 결합모형의 종합 중요분석을 보여주고 있다.

5.1 Fuzzy-AHP 종합중요도 분석결과

종합중요도 분석결과는 다음과 같이 해석될 수 있다. 첫째, 경매실체법적 규제 위험요인(0.857)이 경매절차법적 규제위험요인(0.143)보다 중요도가 매우 높은 것으로 나타났다. 또한, 선순위 보전가등기 인수위험요인, 법정지상권 인수위험요인, 가처분·예고등기인수위험요인은 중요도 보정 전후 모두 1~3순위이고 매지 개발제한위험요인은 5순위로 분석되어 ‘경매실체법적 규제위험요인’이 매각가율 감소에 미치는 영향이 높은 것으로 판단된다. 이러한 결과는 전문가들은 경매절차에 관한 전문지식과 경험이라는 전제조건을 갖추고 있어 ‘경매실체법적 규제위험요인들이 ‘경매절차법적 규제위험요인들 보다 중요하다고 인식한 때문으로 판단된다.

둘째, 경매절차과정위험요인(0.833)이 ‘매각물건 불완전 제공위험요인(0.167)’보다 높은 중요도를 보이고 있는데, 이는 ‘경매절차과정위험요인’이 ‘매각물건 불완전 제공위험요인’보다 이해가 어려워 전문지식과 경험을 요구하기 때문으로 판단된다. 특히 경매절차 지연위험요인이 종합중요도 4위로 나타나 경매절차가 1년 단위로 증가하여 지연된다는 것은 법률규제위험요인의 존재 가능성이 크다는 것

Table 1. Previous Studies on Risk Factors in Real Estate Auctions

Category	Researcher / Research Purpose	Key Contents and Factors	Research Method
Auction Risk Analysis	Ahn (2020) (in Korean) / Empirical Analysis of Buyers' Special Rights and Sale Price Ratio	Lien, senior leasehold, protected tenant, statutory superficies, senior tenancy, and senior provisional registration showed significant positive (+) effects on the overall sale price ratio, while senior provisional attachment showed no significant effect.	Panel Data Models: Fixed Effects, Random Effects, and POLS
	Song (2018) (in Korean) / Determinants of the Bid-Success Price Ratio in Metropolitan Real Estate Auctions	Risk management importance ranked highest in the pre-bidding, successful bid, and bidding stages. Detailed-item importance was led by market volatility, profitability, financing plan, rights analysis, and loan regulation risks. Fuzzy-AHP ranked rights analysis, market volatility, lien, profitability, tenant-related, and insufficient disclosure risks highest.	AHP Relative and Fuzzy Absolute Importance Analysis
	Kim (2013) (in Korean) / Effects of Auction Risk Types on Sale Price	The significant risk factors were identified as the number of failed auctions, the number of bidders, the appraised value, the sale price ratio, opposing power, the number of tenants, rights involving the risk of ownership acquisition, the business fluctuation index, and the real estate transaction index.	AHP and Multiple Regression Analyses
Auction Risk Cost Analysis	Lee (2010) (in Korean) / Sale Price Ratio and Auction Price Index in the Real Estate Auction Market	Additional cost risk factors included the number of tenants, senior tenants without dividend claims, separate land registration, unregistered land rights, and liens. Risk factors related to incomplete ownership included statutory superficies, senior provisional disposition, senior provisional registration, cautionary registration, and share auction.	Semi-log Hedonic Pricing Model, WLS Regression
	Jeong (2009) (in Korean) / Effects of Auction Risk Factors on Bid Price	The factors were classified into auction characteristics, market risks, and auction risks. The study found that the number of failed auctions, building characteristics, elapsed years, land price change rate, regional dummy variables, the number of protected tenants, the number of eviction - order subjects, liens, takeover amount, and the ratio of takeover amount to financing all affected the bid price.	Regression Model and Random Coefficient Model
Auction Risk Management Analysis	Jeong (2016) (in Korean) / Effects of NPL Sales on Real Estate Auction Bid Prices	Correlation Analysis of NPL Sales and Sale Price	Hedonic Price Model, Multiple Regression Analysis, t-test

Table 2. Process and Content of the First and Second Brainstorming Sessions

Category		Interview Contents	
Date and Time	1st FGI As Needed During Aug. 1–6, 2024	2nd FGI As Needed During Sept. 1–6, 2024	
	Topic: Systematic Structuring of Legal and Regulatory Risk Factors Affecting the Sale Price Ratio in Real Estate Auctions	Topic: Systematic Structuring of Legal / Regulatory Risk Factors Affecting the Sale Price Ratio in Real Estate Auctions	
Discussion Items	Discussion Points • Explained the current status of real estate auctions and 10-year trends in sale rates and sale price ratios • Emphasized the importance of auction risk factors as causes affecting sale rates • Recognized the severity of legal/regulatory risk factors among auction risks • Identified five legal/regulatory and six non-legal/regulatory auction risk factors • Classified legal/regulatory auction risks into procedural risks, internal system risks, and court information provision risks	Discussion Points • Finalized a three-level hierarchy of legal/regulatory risk factors • Classified them into 2 upper-, 6 middle-, and 25 lower-level categories • Divided them into procedural and substantive legal risk factors in auctions • Confirmed six middle-level categories: auction procedure, incomplete court information, disclosed rights acquisition, undisclosed rights acquisition, public-law acquisition restrictions, and public-law use/development/disposition restrictions • Structured 25 lower-level factors	

을 의미하므로 매각가율 하락에 크게 영향을 미친다고 인식한 때문으로 판단된다.

셋째, ‘사법적 권리인수위험요인(평균 0.422)’이 ‘공법적 규제위험요인(평균 0.077)’보다 높은 중요도를 보이고 있는데, 이는 입찰 당시 ‘사법적 권리인수위험요인부담’에 의한 현재가치 하락이 낙찰 후 장래 개발예정을 고려한 ‘공법적 규제위험요인부담’에 따른 미래가치의 하락보다 크게 작용하여 매각가율에 반영되기 때문으로 판단된다. 또한 ‘법정지상권 인수위험요인’이 종합중요도 2위로 분석됐는데, 이는 토지나 건물 중 어느 하나만 매각대상인 경우에는 법정지상권의 성립 여지가 있다는 것을 의미한다.

전문가들의 정성분석 결과 선순위 보전가등기 인수위험요인(0.505, 1순위)이 가장 크고, 두 번째로는 법정지상권 인수위험요인(0.225, 2순위)이다. 그 다음으로는 가처분·예고등기인수위험(0.222, 3순

위), 경매절차의 지연위험(0.121, 4순위), 맹지개발 제한위험(0.095, 5순위), 선순위 용익권 인수위험(0.091, 6순위), 유치권인수위험(0.078, 7순위), 명도·인도위험(0.062, 8순위), 용도지역별 행위제한 위험(0.053, 9순위), 공유지분취득위험(0.041, 10순위)과 농지취득자격증명·인허가증 제출위험(0.041, 10순위) 요인변수 순으로 위험 중요도가 나타났다.

5.2 다중회귀모형 분석결과

Table 5는 회귀분석 결과를 나타내고 있다. 모형 분석결과 독립변수들의 종속변수에 대한 설명력인 R^2 (결정계수, $0 \leq R^2 \leq 1$) 값은 0.899로 독립변수(법률규제위험요인)들이 종속변수(매각가율)의 변화에 대한 설명력이 89.9%로 높게 나타나고 있으며, F값이 422.637(0.00)로 모형의 적합도도 높은 것을 알 수 있다. 또한, 오차항의 독립성을 나타내는 검정

Table 3. Hierarchy and Classification of Legal and Regulatory Risk Factors in Real Estate Auctions

Major Classification	Middle Classification	Minor Classification
Auction Procedural Law Risk Factors	Auction Procedure Risk Factors	① Auction Procedure Delay Risk Factors (x_1)-(rescheduling of the sale date, denial of sale approval, auction cancellation, suspension or deferment of auction, possibility of creditor subrogation, delay in the delivery process, procedural delay due to objections or immediate appeals, auction duration)
		② Auction Procedure Enforcement Risk Factors (x_2)-(duplicative auctions, consolidation orders, resale orders due to non-payment of the purchase price, invalidation of minimum-price written bids, forfeiture of bid deposits, operation of the second-priority bidder reporting system and the co-owner priority purchase reporting system, no-surplus cases, distribution priority and method, and change-related risks such as auction withdrawal)
		③ Possession/Delivery Risk Factors (x_3) - (cost burden depending on the person subject to the delivery order, enforcement cost burden, etc.)
		④ Number of Bidders (Bidding Competition Rate) Risk Factor (x_4)
		⑤ Number of Bids (Failed Auction) Risk Factor (x_5)
	Risk Factors from Incomplete Court Auction Information	⑥ Appraised Value Risk Factors (x_6) - (insufficient appraisal, misvaluation, undervaluation, and price differences between the appraisal date and the auction date)
		⑦ Special Sale Conditions Risk Factors (x_7) - (restrictions on bid deposits, conditions for assumption of rights, etc.)
		⑧ Current Status Report and Statement of Sale Items Risk Factors (x_8) - (ambiguity, errors, omissions)
		⑨ Court Information Non-Disclosure Risk Factors (x_9) - (including omission of current tax information)
		⑩ Senior Usufructuary Rights Assumption Risk Factors (x_{10}) - (e.g., senior-priority superficies, easements, chonsegwon, and opposable residential or commercial leasehold rights)
Auction Substantive Law Risk Factors	Judicial Rights Succession Risk Factors	⑪ Senior Preservation Provisional Registration Assumption Risk Factors (x_{11})
		⑫ Provisional Disposition and Preliminary Registration Assumption Risk Factors (x_{12})
		⑬ Co-Ownership Share Acquisition Risk Factors (x_{13})
	Unrecorded Rights Assumption Risk Factors	⑭ Statutory Superficies (Including Graveyard Rights) Assumption Risk Factors (x_{14})
		⑮ Possessory Lien Assumption Risk Factors (x_{15})
		⑯ Unregistered Land Rights Assumption Risk Factors (x_{16})
	Public Law Acquisition Restriction Risk Factors	⑰ Submission Restriction Risk Factors for Farmland Acquisition Certificates and Permits/Licenses (x_{17})
		⑱ Illegal Building Acquisition Risk Factors (x_{18})
		⑲ Acquisition Qualification Restriction Risk Factors (x_{19})
	Public Law Regulatory Risk Factors	㉔ Zoning-Based Activity Restriction Risk Factors (x_{20})
		㉕ Development-Related Permit Restriction and Succession Risk Factors (x_{21})
		㉖ Land Category and Building Use Change Restriction Risk Factors (x_{22})
		㉗ Land Subdivision Restriction Risk Factors (x_{23})
		㉘ Landlocked Parcel Development Restriction Risk Factors (x_{24})
		㉙ Land Transaction Permit Restriction Risk Factors (x_{25})

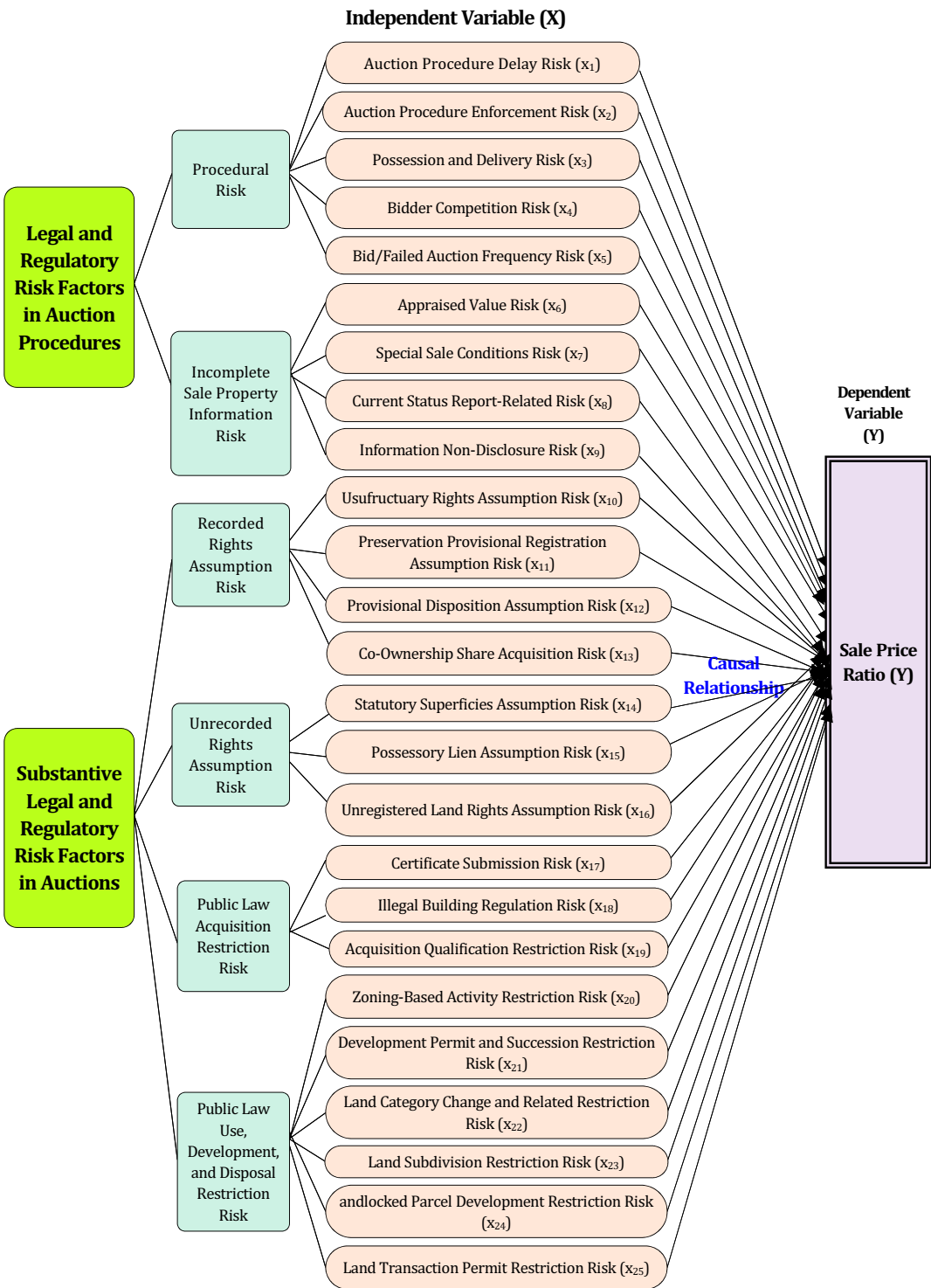


Fig. 2. Multiple Regression Analysis Model of Legal and Regulatory Risk Factors

Table 4. Fuzzy-AHP Results for Comprehensive Importance by Legal and Regulatory Risk Factor

Major Classification	Middle Classification	Minor Classification (Risk Factors)	AHP		Fuzzy-AHP		
			Com- posite Importance	Rank	Importance	Overall Importance	Rank
Legal and Regulatory Risk Factors in Auction Procedures (0.143) 2nd Rank	Auction Procedure Risk Factors (0.833) (1st Rank)	Delay in Auction Procedures	0.0608	4	1.015	0.121	4
		Compulsory Nature of Auction Procedures	0.0039	21	0.066	0.008	21
		Vacating and Transfer of Possession	0.0312	8	0.520	0.062	8
		Number of Bidders(Competition)	0.0157	12	0.262	0.031	13
		Number of Failed Auction Rounds	0.0074	18	0.123	0.015	17
	Incomplete Information Risk Factors for Auction Properties (0.167) (4th Rank)	Appraised Value	0.0141	13	1.030	0.025	14
		Special Conditions of Sale	0.0061	19	0.447	0.011	19
		Status Survey Report · Property Description Statement	0.0025	23	0.185	0.004	23
		Non-Disclosure of Court Information	0.0012	24	0.084	0.002	25
Substantive Legal and Regulatory Risk Factors in Auctions (0.857) 1st Rank	Publicly Disclosed Rights Assumption Risk Factors (0.589) (2nd Rank)	Assumption of Senior Usufructuary Rights	0.0533	5	0.181	0.091	6
		Assumption of Senior Provisional Registration for Preservation of Claim	0.2970	1	1.001	0.505	1
		Assumption of Provisional Disposition and Cautionary Registration	0.1305	3	0.439	0.222	3
		Acquisition of Co-ownership Share	0.0241	10	0.082	0.041	10
		Assumption of Legal Superficies	0.1526	2	1.027	0.225	2
	Undisclosed Rights Assumption Risk Factors (0.256) (3rd Rank)	Assumption of Lien	0.0530	6	0.357	0.078	7
		Assumption of Unregistered Site Rights	0.0137	14	0.091	0.020	15
	Risk Factors Related to Public Law Restrictions on Acquisition (0.045) (6th Rank)	Submission of a Farmland Acquisition Qualification Certificate and Permits/Licenses	0.0270	9	1.057	0.041	10
		Acquisition of an Illegal Building	0.0093	16	0.363	0.014	18
		Restrictions on Acquisition Eligibility	0.0025	23	0.097	0.004	23
	Public Law Restriction Risk Factors on Use, Development, and Disposition (0.110) (5th Rank)	Restrictions on Activities by Zoning District	0.0223	11	0.561	0.053	9
		Restrictions on Development-Related Permits and Succession	0.0135	15	0.341	0.032	12
		Restrictions on Changes in Land Category and Building Use	0.0077	17	0.194	0.018	16
		Restrictions on Land Subdivision	0.0043	20	0.109	0.010	20
		Restrictions on the Development of Landlocked Land	0.0400	7	1.004	0.095	5
		Restrictions on Land Transaction Permits	0.0029	22	0.073	0.007	22

Note: $R^2 = 0.899$, $F = 422.637(0.00)$, $D-W = 1.864$

값인 Durbin - Watson(d값)이 1.864로 기준값 2에 가까워 오차항의 자기상관 가능성은 낮은 것을 알 수 있다.

한편, 다중공선성의 통계량인 VIF (Variance Inflation Factor, 분산팽창계수) 값이 모든 변수에서 10보다 낮아 독립변수들(법률규제 위험요인) 간 다중공선성의 가능성은 낮은 것으로 판단된다.

전체모형의 분석결과 5% 유의수준(p)을 기준으로 매각가월에 유의하게 영향을 주는 법률규제 위험요인변수는 22개로 나타났다.

분석결과 매각가월에 미치는 영향력 크기를 종합해 보면, 경매절차법적 규제위험요인이 '경매실체법적 규제위험요인'보다 크고, '경매실체법적 규제위험요인' 내에서는 '사법적 권리인수위험요인'의 영향력이 '공법적 규제위험요인'보다 크게 나타나고 있다. 이는 경매절차의 강제성, 지연성, 매각물건에 대한 정보제공의 불완전성 등이 반영되어 매각가월에 영향을 준 것으로 판단된다. 또한, '경매실체법적 규제위험요인' 내에서 '사법적 권리인수위험요인'이 '공법적 규제위험요인'보다 영향력이 크게 나타난 이유는 매각대상 부동산을 경매로 취득하는 시점에서 매각부동산의 현재가치가 '공법적 규제위험요인'으로 인해 취득 후 매각부동산의 미래가치보다 크게 우선시되는 현상이 매각가월에 반영된 결과에서 비롯된 것으로 판단된다.

5.3 분석결과 종합비교 및 시사점

Table 6은 다계층 의사결정모형의 분석결과와 다중회귀 모형의 정량분석결과와의 비교를 보여주고 있다.

본 연구의 대분류인 '경매절차법적 규제위험요인'과 '경매실체법적 규제위험요인' 간에는 정성·정량 분석 결과는 큰 차이를 보이고 있음을 알 수 있다.

정성분석 결과 영향력 요인변수는 '경매실체법적 규제위험요인'이 '경매절차법적 규제위험요인'보다

크지만 정량적 모형은 이와 반대되는 결과를 보인다. 이러한 결과는 전문가집단은 위험선호자 혹은 중립자로서 전문성과 경험을 바탕으로 평가한 결과 입찰 당시 매각물건에 대한 '경매실체법적 규제위험요인'이 실제 매각가월에 더 크게 영향을 미친다고 인식한 것으로 판단된다. 그러나 일반 입찰자는 위험회피자로서 일반 매매시장과 달리 부동산경매시장은 경매절차의 지연성, 강제성, 법원의 물건에 대한 정보제공 불완전성 등의 특성들이 반영되어 매각가월에 영향을 준 것으로 판단된다.

둘째, 전문가들은 가처분, 법정지상권 그리고 유치권의 인수위험 등과 같은 '경매실체법적 규제위험요인'들은 향후 소송 등 법적 분쟁을 해결해야 하는 복잡성, 예측 불가능성, 불명확성 및 불확실성으로 인해 체계적 위험요인으로 인식하기 때문으로 보인다. 또한, 전문가들은 부동산에 내재하는 실질적 위험을 고려하여 '경매절차법적 규제위험요인'과 비교하여 '경매실체법적 규제위험요인'이 매각가월에 더 큰 영향을 미친다고 인식하는 것으로 판단된다.

셋째, 전문가들은 '경매절차법적 규제위험요인'으로 인한 부동산의 효용은 입찰가격 결정을 통해 간접적으로 나타나므로 경매실체법적 규제위험요인이 매각가울 결정에 상당한 영향력이 있다고 인식하는 것으로 판단된다.

이러한 정성·정량적 분석결과와의 차이는 매각가월에 미치는 법률규제 위험요인을 주체, 시기와 중점요인을 어느 기준으로 평가하는지에 따라 위험의 중요도를 결정하는 기준이기 때문으로 보인다.

Table 7은 법률규제위험요인의 정성 및 정량적 분석결과와의 계층별, 모형별 순위를 비교하여 나타내고 있다.

비교 결과 전문가집단은 위험선호자 또는 위험중립자로서 전문지식과 경험을 바탕으로 형식적 경매절차의 다양한 문제점을 인지하고 있다는 전제조건

Table 5. Overall Regression Analysis Results

Category		Unstandardized Coefficient		Standardized Coefficient	t-value	p-value	Multicollinearity Statistics		
		B	Standard Error	Beta (β)			Tolerance	VIF	
Auction Procedure Legal and Regulatory Risk Factors	Procedural Process	Delay of Auction Proceedings	-0.060	0.002	-0.356	-27.288	0.000	0.417	2.396
		Procedural Compulsion	-0.027	0.008	-0.032	-3.414	0.001	0.828	1.208
		Vacant Possession and Delivery	-0.030	0.004	-0.077	-6.632	0.000	0.531	1.884
		Number of Bidders(Competition)	0.063	0.004	0.206	15.567	0.000	0.404	2.478
		Number of Failed Auction Rounds	-0.046	0.002	-0.197	-18.630	0.000	0.632	1.582
	Incomplete Information on Auction Properties	Appraised Value	-0.049	0.002	-0.278	-22.339	0.000	0.458	2.183
		Special Conditions of Sale	-0.027	0.007	-0.033	-3.710	0.000	0.874	1.144
		Status Survey Report, etc.	-0.034	0.004	-0.075	-7.633	0.000	0.735	1.360
		Non-Disclosure of Court Information	-0.030	0.009	-0.030	-3.416	0.001	0.921	1.086
Substantive Legal and Regulatory Risk Factors in Auctions	Assumption of Publicly Disclosed Rights	Assumption of Senior Usufructuary Rights	-0.025	0.004	-0.080	-7.233	0.000	0.581	1.721
		Assumption of Senior Provisional Registration for Preservation of Claim	-0.082	0.008	-0.137	-10.558	0.000	0.420	2.380
		Assumption of Provisional Disposition and Cautionary Registration	-0.024	0.008	-0.037	-3.231	0.001	0.542	1.847
		Acquisition of a Co-ownership Share	-0.037	0.006	-0.062	-6.633	0.000	0.818	1.222
	Assumption of Undisclosed Rights	Assumption of Statutory Superficies	-0.034	0.005	-0.074	-6.485	0.000	0.540	1.851
		Assumption of Lien	-0.046	0.003	-0.186	-14.789	0.000	0.450	2.220
		Assumption of Unregistered Site Rights	-0.006	0.008	-0.007	-0.785	0.432	0.799	1.251
	Public Law Restrictions on Acquisition	Restrictions on Submitting a Farmland Acquisition Qualification Certificate and Related Documents	-0.022	0.006	-0.053	-3.963	0.000	0.395	2.534
		Restrictions on the Acquisition of Illegal Buildings	-0.028	0.006	-0.060	-4.837	0.000	0.459	2.178
		Restrictions on Acquisition Eligibility	-0.022	0.016	-0.012	-1.396	0.163	0.936	1.069
	Public Law Restrictions on Use, Development, and Disposition	Restrictions on Activities by Zoning District	-0.022	0.006	-0.052	-3.841	0.000	0.386	2.592
		Restrictions on Development-Related Permits and Succession	-0.029	0.006	-0.060	-5.122	0.000	0.524	1.908
		Restrictions on Changes in Land Category and Building Use	-0.020	0.006	-0.033	-3.170	0.002	0.660	1.515
		Restrictions on Land Subdivision	-0.028	0.008	-0.036	-3.624	0.000	0.735	1.360
		Restrictions on the Development of Landlocked Land	-0.092	0.006	-0.204	-14.704	0.000	0.369	2.714
		Restrictions on Land Transaction Permits	0.007	0.008	0.007	0.834	0.404	0.879	1.138

Table 6. Comparison of the Influence Rankings of Legal and Regulatory Risk Factors by Hierarchical Level in the Qualitative and Quantitative Analysis of Real Estate Auctions

Major Classification	Middle Classification	Minor Classification (Detailed Legal and Regulatory Risk Factors)	Qualitative Analysis		Quantitative Analysis (Overall Model)	
			Overall Importance	Impact Ranking	Magnitude of Impact (β)	Impact Ranking
Auction Procedure Legal and Regulatory Risk Factors	Auction Procedure	Delay in Auction Procedures	0.121	4	-0.356	1
		Compulsory Nature of Auction Procedures	0.008	20	-0.032	21
		Vacant Possession and Delivery	0.062	8	-0.077	9
		Number of Bidders (Competition Rate)	0.031	13	+0.206	3
		Number of Failed Auction Rounds	0.015	16	-0.197	5
	Incomplete Information on Auction Properties	Appraised Value	0.025	14	-0.278	2
		Special Conditions of Sale	0.011	18	-0.033	19
		Status Survey Report, etc.	0.004	21	-0.075	10
		Non-Disclosure of Court Information	0.002	22	-0.030	22
Substantive Legal and Regulatory Risk Factors in Auctions	Assumption of Publicly Disclosed Rights	Assumption of Senior Usufructuary Rights	0.091	6	-0.080	8
		Assuming Senior Provisional Registration for Preservation of Claim	0.505	1	-0.137	7
		Assumption of Provisional Disposition and Cautionary Registration	0.222	3	-0.037	17
		Acquisition of a Co-ownership Share	0.041	10	-0.062	12
	Assumption of Undisclosed Rights	Assumption of Statutory Superficies	0.225	2	-0.074	11
		Assuming a Lien	0.078	7	-0.186	6
		Assuming Unregistered Site Rights	Excluded from Comparison		Statistically insignificant variable	
	Public Law Restrictions on Acquisition	Submission of a Farmland Acquisition Qualification Certificate, etc.	0.041	10	-0.053	15
		Acquisition of an Illegal Building	0.014	17	-0.060	13
		Restrictions on Acquisition Eligibility	Excluded from Comparison		Statistically insignificant variable	
	Public Law Restrictions on Use, Development, and Disposition	Restrictions on Activities by Zoning District	0.053	9	-0.052	16
		Restrictions on Development-Related Permits and Succession	0.032	12	-0.060	13
		Restrictions on Changes in Land Category and Building Use	0.018	15	-0.033	19
		Restrictions on Land Subdivision	0.010	19	-0.036	18
		Restrictions on the Development of Landlocked Land	0.095	5	-0.204	4
		Restrictions on Land Transaction Permits	Excluded from Comparison		Statistically insignificant variable	

Table 7. Comparison of the Overall Influence Rankings of Legal and Regulatory Risk Factors by Hierarchical Level and Model Based on the Results of Qualitative and Quantitative Analyses

I. Impact Ranking of Major Classifications					
Major Classification (Risk Factor)		Impact Ranking in Qualitative Analysis	Impact Ranking in Quantitative Analysis		
Procedural Legal Restrictions		2	1		
Substantive Legal Restrictions		1	2		
Characteristics (Differences)		Substance > Procedure	Procedure > Substance		
II. Impact Ranking of Middle Classifications					
Middle Classification (Risk Factor)		Impact Ranking in Qualitative Analysis	Average Impact Ranking in Quantitative Analysis		
Auction Procedure Process		3	1		
Incomplete Provision of Information on Auction Properties		5	4		
Assumption of Publicly Disclosed Rights		1	3		
Assumption of Undisclosed Rights		2	2		
Public Law Restrictions on Acquisition		6	6		
Public Law Restrictions on Use, Development, etc.		4	5		
Characteristics	Differences	Private Law > Public Law	Private Law > Public Law		
		Disclosed > Undisclosed	Undisclosed > Disclosed		
	Commonalities	Public Law Use > Acquisition	Public Law Use > Acquisition		
		Procedure Process > Incomplete Provision	Procedure Process > Incomplete Provision		
III. Impact Ranking of Minor Classifications (Detailed Factors)					
Major Classification	Middle Classification	Minor Classification	Qualitative Analysis Ranking (25 Factors)	Quantitative Analysis Ranking (22 Factors)	
Auction Procedure Legal and Regulatory Risk Factors	Auction Procedure Process	Delay in Auction Procedures	4	1	
		Compulsory Nature of Auction Procedures	21	21	
		Vacant Possession and Delivery	8	9	
		Number of Bidders(Competition)	13	3	
		Number of Failed Auction Rounds	17	5	
	Incomplete Provision of Information on Auction Properties	Appraised Value	14	2	
		Special Conditions of Sale	19	19	
		Status Survey Report, etc.	23	10	
		Non-Disclosure of Court Information	25	22	
		Assumption of Usufructuary Rights	6	8	
	Private Law Rights Assumption	Assumption of Publicly Disclosed Rights	Assumption of Provisional Registration for Preservation of Claim	1	7
		Assumption of Undisclosed Rights	Assumption of Provisional Disposition, etc.	3	17
			Acquisition of a Co-ownership Share	10	12
			Assumption of Statutory Superficies	2	11
			Assumption of Lien	7	6
Substantive Legal and Regulatory Risk Factors in Auctions	Public Law Restrictions on Acquisition	Assumption of Unregistered Site Rights	15	Statistically insignificant variable	
		Submission of Permits and Licenses	10	15	
		Acquisition of an Illegal Building	18	13	
		Restrictions on Acquisition Eligibility	23	Statistically insignificant variable	
		Restrictions on Activities by Zoning District	9	16	
	Public Law Restrictions	Public Law Restrictions on Use, Development, and Disposition	Restrictions on Development-Related Permits and Succession	12	13
			Restrictions on Changes in Land Category and Building Use	16	19
			Restrictions on Land Subdivision	20	18
			Restrictions on the Development of Landlocked Land	5	4
			Restrictions on Land Transaction Permits	22	Statistically insignificant variable

하에서 경매부동산에 내재한 '경매실체법적 규제위험요인'에 의한 부동산의 효용성, 위험변동 가능성, 미래가치, 잠재성 등을 고려하여 매각가율이 결정될 것으로 인식하는 것을 알 수 있다.

한편, 입찰자들은 위험회피자로서 경매부동산에 근본적으로 '경매실체법적 규제위험요인'들이 다층적으로 존재하는 경우 이에 연동되어 유찰회수 증가, 경매절차 지연, 명도·인도위험 등을 발생시켜 매각가율 결정에 직접적 영향을 미치지만 이러한 과정을 증시하지 않고 경매법정의 입찰형식과 절차에 직관적으로 집중하여 입찰의사를 결정하기 때문으로 판단된다. 또한, 일반 입찰자들은 일반매매시장과 달리 법정을 통한 경매절차의 강제성, 특별매각조건의 불이행, 입찰 무효 등으로 인한 매수신청보증금의 몰수, 포기 등과 같은 입찰에 대한 심리적 위축과 정신적 부담이 '경매절차법적 규제위험요인'(평균 1순위)으로 표출되어 매각가율에 주요한 영향을 미친 것으로 판단된다.

결과적으로 일반 입찰자들은 법률규제 위험요인의 종합적 판단을 바탕으로 입찰가격을 결정하기 위하여 본 연구의 정량분석결과에 따른 위험요인의 존부, 정도, 발생원인 및 대처방안 등을 고려하고 전문가의 조력을 받아 입찰가격을 정할 필요성이 높다.

6. 결 론

본 연구는 매각가율에 영향을 미치는 '법률규제 경매위험요인'에 중점을 두고 경매투자 최적 의사결정요인을 정성·정량분석을 하였다.

분석결과를 종합적으로 비교하여 총괄적 함의와 시사점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 전문가들은 경매부동산의 실질 내용 측면의 위험요인을 우선시하며, 경매부동산의 주요 가치 결정요소인 효용성이 '경매실체법적 규제위험요인'에서 직접 발생한다고 인식하고 있음을 시사한다. 그

러나 일반 입찰자들은 경매법정을 통해 경매절차에 따라 입찰과 매각이 이루어진다는 인식에 의해 경매부동산에 내재된 '경매실체법적 위험요인'보다 형식적 경매절차위험요인에 치중하고 있음을 시사한다.

둘째, 전문가들은 '공시적 권리인수위험요인'이 '미공시적 권리인수위험요인'보다 매각가율에 더 중요한 위험요인으로 인식하는 반면, 일반 입찰자들은 이와 정반대의 입찰행태를 보이고 있어 사법적 권리인수의 미공시적 불확실성 위험이 공시적 확실성 위험보다 우선하여 매각가율의 의사결정에 작동되고 있음을 시사한다.

셋째, 전문가와 일반 입찰자들 모두 '경매절차과정위험요인'이 '매각물건 불완전 제공위험요인'보다 크게 매각가율에 영향을 미친다고 인식을 바탕으로 입찰행태를 보이는 것을 알 수 있다. 이는 경매지연과 매각불허가·정지·유예 등이 발생하는 원인이 난해하고, '매각물건 불완전 제공위험요인'보다 경매절차가 복잡하므로 '경매절차과정위험요인'이 '매각물건 불완전 제공위험요인'보다 매각가율에 더 큰 영향을 미친다고 인식하여 입찰가격을 결정하고 있음을 시사한다.

넷째, 정성·정량 분석결과와 위험요인 간의 차이는 매각부동산의 매각가율에 미치는 법률규제 위험요인을 누가 언제 어느 부분에 중점을 두고 평가하는지에 따라 우선순위의 기준과 합리적 입찰가격을 우선 결정하는 기준을 제공한다는 함의를 갖는다.

따라서 일반 입찰자들은 경매절차법적·경매실체법적 위험요인 모두 경매부동산의 매각가율에 영향을 미치는 중대한 위험요인들로 다양하게 다층적으로 나타나고 있음을 간과해서는 안되므로 법률규제 위험요인 전체를 종합 평가하여 대상물의 개별 특성과 영향순위에 따라 전문가의 조력을 통해 합리적 입찰가격을 결정해야 할 필요성이 높다.

마지막으로 법률규제 위험요인을 중심으로 분석 결과에서 나타난 미비점과 문제점을 보완·개선하는

방안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 경매 지연 사유, 병합 결정·매각 불허가·매각 취소·정지 사유, 유찰 사유, 인도명령 대상자 등을 명시하여 공개하는 방안과 함께 전자입찰 제도를 확대하여 절차의 신속성을 담보하여 절차의 지연을 방지하고, 미국의 제3자(수탁자) 사경매 방식을 도입하여 부동산경매시장의 활성화를 도모할 필요가 있다.

둘째, 감정평가 관련 재평가 명령 및 재평가일과 최초 감정일을 명시하는 제도를 도입하고 특정 기간마다 재평가의무제도를 신설하여 평가 시점과 낙찰 시점 간의 간극을 좁혀 매각물건의 가치를 현실화하는 방안이 필요하다.

셋째, 용익권 인수위험요인, 선순위 보전가등기 인수위험요인, 가처분·예고등기인수위험요인이 있는 경우 그 인수 여부를 명시적으로 기재하여 공개시키는 제도를 신설·공시하는 방안이 필요하며, 공유지분경매의 경우 공유자우선매수신고 대상 및 구분소유적 공유인지의 여부를 매각물건명세서에 의 목적으로 기재하고 공개하는 방안을 고려해야 한다.

넷째, 독일과 프랑스 입법례와 같이 유치권의 피담보채권에 대하여 공사도급채권 외에도 일반채권을 포함시키고 본안 소송제기 후 확정판결에 의한 저당권설정등기를 도입하여 유치권의 투명성을 확보하는 방안도 고려되어야 한다.

다섯째, 농지취득자격증명·인허가증과 관련하여 법원이 이를 명시하여 기재하지 않은 경우 매각불허가 혹은 매각취소를 통해 입찰보증금을 입찰자에게 반환해하여 입찰자를 보호하는 제도의 필요성이 있다.

참고문헌

- 김재필(2013), “부동산경매 위험유형별 요인이 매각 가격에 미치는 영향: 서울지역 단독주택을 중심으로”, 박사학위논문, 전주대학교.
- Kim, J. P. (2013), “A Study on the Effect on Real Estate Auction Sales Price by Types of risk Factors: Focusing on Detached Houses in Seoul”, Ph.D. dissertation, Jeonju University (in Korean).
- 김정태(2023), “Fuzzy-AHP를 활용한 주택개발의 규모별 리스크 관리에 관한 연구: 서울특별시를 중심으로”, 박사학위논문, 전주대학교.
- 박경철·정재호(2020), “유치권제도의 개선방안을 위한 중요도 연구”, 『LHI Journal』, 11(4): 51~65.
- 송원근(2018), “부동산 경·공매의 리스크 관리방안: Fuzzy-AHP 기법을 중심으로”, 박사학위논문, 전주대학교.
- Song, W. G. (2018), “The Risk Management Measures of the Real Estate Auction and Public Auction - Focusing on the Fuzzy-AHP technique”, Ph.D. dissertation, Jeonju University (in Korean).
- 안진섭(2020), “부동산경매 절차상 매수인의 특수권리가 매각가율에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 한양대학교.
- Ahn, J. S. (2020), “A Study on the Effect of real Estate Buyer's Special Rights on the Price Ratio in Real Estate Auction Process”, Ph.D. dissertation, Hanyang University (in Korean).
- 오세경·김진호·이건호(2000), 『위험관리론』, 서울: 경문사.
- 이해경(2010), “부동산 경매시장의 매각가율과 경매 가격지수 추정에 관한 연구: 강남 3구의 APT를 중심으로”, 박사학위논문, 한성대학교.
- Lee, H. K. (2010), “A Study on Auction Price Ratio and Auction Price Index in Real Estate Auction Market : the Case of 3 Districts in Gangnam”, Ph.D. dissertation, Hansung University (in Korean).
- 정성용(2009), “부동산경매 위험요인이 낙찰가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 『주택연구』, 17(3): 107~133.
- Jeong, S. Y. (2009), “The Impact of the Risk Factors on the Selling Price in the Real Estate Auction Market”, 『Housing Studies』, 17(3): 107~133 (in Korean).
- 정재룡(2016), “부실채권(NPL) 매각이 부동산경매 낙찰가에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 전주대학교.
- Jeong, J. R. (2016), “A study on impact of NPL sale on hammer price of real estate auction”, Ph.D. dissertation, Jeonju University (in Korean).

10. 대한민국 법원 “법원경매정보”, 2025.12.20 읽음.

<https://www.courtauction.go.kr>

요 약

본 연구는 경매부동산에 내재하는 법률규제 위험요인을 크게 경매 절차법적 규제와 실체법적 규제로 분류하여 각 세부 위험요인들이 매각가율에 미치는 부정적 영향을 분석하였다. 연구대상은 경매 부동산시장에서 대부분의 비중을 차지하는 단독주택과 토지를 대상으로 하였다. 또한 본 연구는 전문가들의 다양한 법률규제의 개별 위험항목에 관한 인식조사를 통한 정성적 분석과 실제 매각사례 자료를 바탕으로 정량분석을 결합하여 중요하게 고려되어야 하는 법률규제 위험요인들을 비교, 분석하였다. 분석결과를 종합적으로 비교하여 총괄적 함의와 시사점을 제시하면 다음과 같다. 전문가들은 경매부동산의 실질 내용 측면의 위험요인을 우선시하며, 경매부동산의 주요 가치 결정요소인 효용성이 ‘경매실체법적 규제위험요인’에서 직접 발생한다고 인식하고 있음을 시사한다. 그러나 일반 입찰자들은 경매법정을 통해 경매절차에 따라 입찰과 매각이 이루어진다는 인식에 의해 경매부동산에 내재된 ‘경매실체법적 위험요인’보다 형식적 경매절차위험요인에 치중하고 있음을 시사한다. 따라서 위험회피 성향이 강한 일반 입찰자는 법률규제 위험요인 전체를 종합 평가하여 대상물의 개별 특성과 영향순위에 따라 전문가의 조력을 통해 합리적 입찰가격을 결정해야 할 필요성이 높다.

주제어: 부동산 경매시장, 법률규제 위험요인, Fuzzy-AHP, 다중회귀모형