

유치권신고 제도에 관한 문제점과 개선에 관한 연구*

A Study on Problems and Improvement Plans of Lien Reporting System

우 경** · 장 건***

Woo, Kyoung · Jang Geon

目次

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| I. 서론 | 2. 집행권원의 필요성 긍정설 |
| 1. 연구배경 및 목적 | 3. 집행권원의 필요성 부정설 |
| 2. 연구범위 및 방법 | 4. 일본학계의 논의 |
| 3. 선행연구의 검토 | 5. 소결 |
| II. 유치권신고에 관한 법원의 업무처리 | IV. 개선방안 |
| 1. 서 | 1. 현황조사 제도의 개선 |
| 2. 형식적 현황조사 제도의 문제점 | 2. 유치권 권리신고의 의무화 |
| 3. 유치권 권리신고의 임의사항 | 3. 유치권신고서 열람제도의 개선 |
| 4. 유치권신고의 열람에 관한 문제 | 4. 집행권원의 제출에 관한 개선 |
| 5. 집행권원의 제출에 관한 문제점 | V. 결론 |
| III. 유치권의 신고에 관한 학계의 논의 | <abstract> |
| 1. 서 | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study did not study all of the problems concerning a lien, but among many of these problems, in particular, the problem of finding the problems and the improvement of the benefits of the system was the scope of the study.

(2) RESEARCH METHOD

If the research method for this paper is deemed to be a case of a study, it investigates the existing major domestic literature and foreign literatures, and

* 이 논문은 2017학년도 김포대학교 연구비 지원에 의하여 연구되었음. (This work was supported by Kimpo University's Fund).

** 주 저 자 : 김포대학교 부동산자산경영과 교수, 행정학박사, kwoo@kimpo.ac.kr

*** 교신저자 : 김포대학교 부동산자산경영과 겸임교수, 법학박사, jangs199721@hanmail.net

▷ 접수일(2017년 10월 30일), 수정일(1차: 2017년 11월 13일, 2차: 2017년 11월 27일), 게재확정일(2017년 12월 20일)

examines the opinions and opinions of the scholars on the subject of the research, whether they are filing a petition with documents such as construction contracts or receipt.

(3) RESEARCH FINDINGS

If there is a lien on auction properties, the auction winners will not be able to participate in auction auctions easily due to a very heavy burden on auction bidders. Therefore, the problem is that it has a side effect that will result in the interruption of a fair auction of fair bidding.

Therefore, it is difficult to recognize the rights of the ruling party or the receipt of a fee, such as a contract or receipt, in order to verify the issue of the issue in order to resolve the issue.

2. RESULTS

Therefore, if the holder of a court commits a duty to withdraw the custody of the suspect in order to withdraw the bonds of duty in the auction courts, he or she will have to carry out a deed of enforcement or execute a deed of execution.

3. KEY WORDS

- lien, report of lien. auction, secured claim, court of execution

국문초록

본 연구에서는 유치권에 관한 여러 가지 문제점을 전부 연구하는 것이 아니라, 이러한 많은 문제들 중에서도 특히 유치권신고 제도의 문제점과 그 개선방안을 연구의 범위로 정하였다. 경매부동산에 대한 유치권신고가 있으면 경매입찰자들에게는 매우 큰 부담 때문에 쉽게 경매입찰에 참여할 수가 없을 것이다. 따라서 이러한 문제는 공정한 경매 입찰참여를 방해하는 결과를 가져다주는 부작용을 안고 있다. 따라서 이러한 문제점을 해결하기 위하여 집행법원의 경매절차에서 유치권에 관한 피담보채권을 입증할 수 있는 신고서류에 단지 공사계약서나 영수증만으로 유치권을 인정 하여서는 곤란하다고 본다. 그러므로 유치권자가 집행법원의 경매절차에서 유치권의 피담보채권을 회수하기 위하여 집행법원에 유치권신고를 하거나 경매입찰을 받은 매수인 등에게 대항을 하려면 집행권원이나 집행력이 있는 공정증서 등을 소지하여야 할 것으로 보인다.

핵심어 : 유치권, 유치권신고, 경매, 피담보채권, 집행법원

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

유치권자는 민법 제320조 제1항에 관한 성립요건을 갖추면 물권으로서의 대항력을 가진다.¹⁾ 따라서 유치권을 주장하는 자가 민법 제320조에 의한 성립요건을 갖추면 유치권이 성립되는 것이므로 법원실무에 관하여 유치권의 성립단계에 있어서는 별도의 집행권원 등의 증명문서는 요하지 않을 것이다.

그러나 유치권자는 민사집행법 제90조 제4호에 따라, “부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 자”에 해당하여, 집행법원에 스스로 그 권리를 증명하면 경매절차의 이해관계인이 된다. 유치권신고는 일정한 방식이 없으나 유치권자의 성명, 유치권의 성립원인, 변제기, 유치권으로 담보되는 채권의 원인 및 액수, 점유시기의 기재 및 이를 증명할 수 있는 자료를 첨부하여 배당요구의 종기일까지 집행법원에 제출하여야 한다.²⁾

또한 유치권은 민사집행법 제91조 제5항의 규정에 의거하여 항상 매수인이 인수하여야 하므로 경매의 장애 요인으로 작용할 수 있고, 이에 따라 유치권은 경매질서를 어지럽히는 대표적인 요인이라고도 불리고 있다. 즉 위와 같은 유치권의 속성을 악용하여 법원경매 과정에서 허위 유치권으로 인해 경매절차가 지연되고 저가로 매각되는 등 금융기관의 대출금 회수에 관한 피해 사례가 빈발하고 있는 실정이다.

이 경우 유치권자가 자신의 피담보채권을 입증하기 위하여 집행법원에 제출하는 관련서류에 유치권을 증명하는 집행권원 또는 공정증서 등을 요하는 것인지, 아니면 유치권의 증빙자료

로서 공사비의 미납에 관한 공사도급계약서, 지급한 공사비에 대한 영수증 등 자료, 기타 원자재 구입, 인건비 등의 지출 자료 등만 있으면 권리신고가 될 수 있는지가 문제된다. 따라서, 이 문제에 관하여는 민사집행법의 규정과 집행법원의 실무적인 처리도 매우 허술해 보이기 때문에 이 문제에 관하여는 새로운 시각으로 접근을 해보아야 할 필요가 있다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구에서는 유치권에 관한 모든 문제점에 관한 해결방안을 연구하는 것이 아니라, 특히 유치권자가 집행법원에 권리신고를 하는 단계에서 공사계약서 등의 사문서로 신고가 가능한 것인지, 집행권원을 필요로 하는 것인지 여부에 관한 문제로서 연구범위를 제한하여 정하였다.

따라서 본 논고에서는 집행법원에 유치권이 신고 되었을 경우 경매실무에서의 문제점을 살펴보고, 유치권의 신고에 관한 집행법원의 업무 처리에 관한 문제점을 조사하여, 법원실무자들과 학자들의 견해를 살펴본다.

따라서 이러한 연구의 결론을 얻기 위하여 본 연구의 방법으로는 기존의 주요 문헌을 살펴보고, 특히 판례 및 학자들의 견해를 연구하여 본다. 그리하여 본 연구에 관한 학문적인 소중한 결론을 내기 위하여, 아래에서는 그에 관한 논거를 살펴보기로 한다.

3. 선행연구의 검토

학계에서는 부동산경매와 부동산유치권에 관한 연구³⁾는 현재에 있어서도 계속적으로 전개되고 있다. 또한 유치권에 관한 폐지 여부도 연구 중에 있는 것으로 보인다. 이와 같은 연구는 부동

1) 판례는 수급인의 재료와 노력으로 건축되었고 독립한 건물에 해당되는 기성부분은 수급인의 소유라고 할 것이므로 이에 대하여 유치권을 가질 수 없다고 하였다(대법원 1993. 3. 26. 선고 91다14116 판결).

2) 최동홍·유종선, “부동산경매에서 유치권신고의 의무화”, 법조, 법조협회, 2010, 제59권 제4호, 통권 제643호, p.224.

3) 장 건, “유치권자가 신청한 경매에서 잉여주의 적용여부”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집, pp.152-166; 장 건, “유치권자가 신청한 경매와 다른 경매절차와의 경합”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집, pp.134-147; 이용득·강정규, “부동산경매에서 유치권 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집, pp.62-76; 현문길·정재호, “부동산시장과 경매시장 및

산 경매절차 과정에 있어서 유치권자가 유치물의 인도를 거절함으로써 사실상의 우선변제적 효력이 있는 것이라고 주장하여 유치권의 문제점을 분석하고 그에 관한 해결방안을 제시하는 등 꾸준히 연구가 되고 있다.

그러나 종래의 유치권에 관한 연구들은 집행권원을 가진 자가 신청하는 강제경매나 담보물권자가 신청하는 임의경매 절차상에서 그 매각대상물에 존재하는 유치권에 관한 제반문제 등을 연구하는 것으로 접근을 한 측면이 강해 보인다.

따라서 유치권자가 유치권의 피담보채권을 회수하기 위하여 판결문 등의 집행권원이 없이 단순히 공사계약서나 영수증의 제출로 집행법원에 권리신고를 하는 경우 허위유치권의 발생으로 실무적으로 많은 문제점이 발생하게 될 것이며, 이러한 연구에 관하여는 다소 부족해 보인다.

II. 유치권신고에 관한 법원의 업무처리

1. 서

경매실무에 있어서 유치권을 주장하는 자의 권리신고의 남발로 인하여 많은 문제가 제기되고 있다. 이 경우 매수인은 그 목적물의 인도를 받기위하여 매각가액 이외에 추가로 유치권의 피담보채권을 부담하여야 하므로 매수신고인은

목적물의 실제 가치액에서 피담보채권을 공제한 액수를 매수가격으로 신고하게 될 것이고 이러한 현상은 유치권자를 제외한 경매신청채권자 및 배당요구채권자들에게는 총배당금액이 감소하여 불리하게 작용할 것이다.⁴⁾

이러한 경우에 매수인은 비록 채권액이나 유치권의 존재가 의심스럽더라도 유치권을 주장하는 자와 타협을 시도하게 되고 이를 이용하여 유치권을 주장하는 자가 부당한 이익을 취하기도 한다.⁵⁾

물론 유치권에 의해서 담보되는 피담보채권의 액수가 실제보다 지나치게 과장되었거나 유치권의 존재가 허위라는 것이 분명하다면 매수인은 민사집행법 제136조 제1항의 규정에도 불구하고 부동산 인도명령을 신청할 수 있을 것이다. 그러나 유치권의 존재를 이유로 인도명령신청이 기각되면 매수인은 소유권에 기한 부동산 인도청구소송을 제기하게 되고,⁶⁾ 이 과정에서 유치권의 존부가 가려질 수 있다.

또한 유치권자를 상대로 부동산 인도를 청구하는 소송을 제기해야 한다는 것은 매수인 입장에서 상당한 부담이 된다. 매수인의 입장에서 채무자인 전 부동산소유자와 유치권을 주장하는 자 사이에 발생한 채권의 존부와 그 범위를 다투는 것이 쉽지 않기 때문이다.⁷⁾

따라서 유치권신고자들은 이러한 법리를 악용하고 있는데도 불구하고 현재의 미비한 실정법상 이를 막을 방법이 제한되어 있다거나 마땅한 뾰족한 방법이 없다는 데에 문제가 있다고 본다.

경기변동 간의 상호 연관성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집, pp.86-100; 김정선·유정석, “유치권자가 신청한 경매에서 잉여주의 적용여부”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제60집, pp.101-114.

4) 김명엽, “부동산경매절차상 유치권 제도의 개선에 관한 연구”, 입법정책, 한국입법정책학회, 2008, 제2권 제2호, p.157.

5) 김영두, “부동산유치권의 문제점에 관한 연구”, 토지법의 이론과 실무 : 지업 이선영박사 회갑기념 토지법의 이론과 실무, 법원사, 2006, p.211.

6) “경매부동산인도명령에 대한 이의는 경매절차상의 형식적 하자를 사유로 하여야 하고, 이에 대한 재판은 그 이의가 비록 실체법상의 이유에 기한 경우라도 단지 경매법에 의하여 당해 부동산의 인도명령을 청구할 수 있는가의 여부를 판단함에 그치고 실체법상의 법률관계를 확정하는 것이 아니므로 이의의 이유가 된, 소유권에 기한 인도청구권의 존부는 이의재판에 의하여 확정되지 아니한다(대법원 1981.12.8. 선고 80다2821 판결).”

7) 김영두, 전제논문, p.212.

2. 형식적 현황조사 제도의 문제점

부동산 경매절차에 있어서 집행법원은 경매 개시결정을 한 후에 바로 집행관에게 부동산의 현황, 점유관계, 차입 또는 보증금의 액수, 기타 현황에 관하여 조사하도록 현황조사명령을 명하여야 한다(민사집행법 제85조 제1항). 그러나 집행관은 사실상 있는 그대로를 조사하면 충분하고 유치권 등 권리관계의 성립여부에 대한 판단까지 하여야 할 법률적인 의무와 책임이 없다.

실무적으로 집행관들은 현황조사 시 현장에 점유자가 부재하는 경우에 전입신고나 사업자등록 등 임차인을 중심으로 대외적으로 대항력 있는 자만을 점유자로서 조사하기 때문에 현황조사를 통하여 유치권의 점유여부를 밝혀낸다는 것은 결코 쉬운 일이 아니다.⁸⁾

경매실무에 있어서 유치권의 존재여부를 사전에 알 수 있는 방법은 집행관의 현황조사보고서 또는 감정인의 감정평가서에 의존할 수밖에 없는 실정이나 현재 집행법원에서 제공하는 현황조사서에서는 유치권에 관한 자세한 내용이 기재 되어 있지 않는 경우가 대부분이다.

따라서 집행관의 현황조사 시 유치권에 관하여는 매각물건명세서상에 그 신고여부만 공시하는 것이지, 유치권의 진정성 여부까지를 파악할 수 있는 내용은 조사의 목적으로 하지 않음을 알 수 있다.

3. 유치권 권리신고의 임의사항

유치권신고서란 특정 부동산을 점유하는 유치권을 행사하고자 유치권자의 권리를 신고하는

내용의 문서를 말한다. 그러나 유치권은 법정담보물권으로 경매 집행법원에 반드시 유치권 신고를 하여야 성립이 되는 것은 아니며, 민사집행법의 규정에 경매물건에 존재하는 유치권자가 반드시 신고를 하여야 한다는 규정은 없다.

그러나 유치권의 성립요건이 충족이 되면 유치권자는 당연히 그 권리를 행사할 수 있을 것이며, 집행법원에 배당요구 종기까지 유치권 신고를 하고 그 권리를 증명을 하는 경우에는 민사집행법 제90조에 의한 매각절차의 이해관계인에 포함되어 민사집행법 제122조에 규정된 매각허부 여부의 결정에 대하여 즉시 항고를 할 수 있는 권리 등의 이해관계인으로서의 권리를 행사할 수 있을 것이다.

집행법원은 민사집행법 제84조 제4항⁹⁾의 규정에 의하여 이해관계인 등에게 권리신고 및 배당요구를 최고하여야 하며, 이에 따라서 이해관계인 등은 배당요구의 종기까지 자신의 권리 신고를 하여야 한다. 그러나 현행 민사집행법의 규정에는 경매물건에 존재하는 유치권을 주장하는 자가 집행법원에 반드시 유치권 신고를 하여야 할 법률규정이나 의무가 없는 실정이다.

4. 유치신고의 열람에 관한 문제

경매실무에 있어서 민사집행법 제90조¹⁰⁾에 의한 이해관계인은 유치권신고서류에 대해 민원서류를 신청을 하는 적법한 방법으로 등사신청(열람 복사)을 할 수 있다.

그러나 경매입찰을 받기 이전 단계의 입찰 희망자는 민사집행법 제90조에 의한 이해관계인이 아니기 때문에 입찰희망자는 입찰을 받아

8) 차문호, "유치권의 성립과 경매", 사법논집, 법원도서관, 2006, 제42집, p.5.

9) 민사집행법 제84조 제4항

법원사무관 등은 제148조제3호 및 제4호의 채권자 및 조세, 그 밖의 공과금을 주관하는 공공기관에 대하여 채권의 유무, 그 원인 및 액수(원금·이자·비용, 그 밖의 부채권을 포함한다)를 배당요구의 종기까지 법원에 신고하도록 최고하여야 한다.

10) 제90조(경매절차의 이해관계인) 경매절차의 이해관계인은 다음 각 호의 사람으로 한다.

1. 압류채권자와 집행력 있는 정본에 의하여 배당을 요구한 채권자
2. 채무자 및 소유자
3. 등기부에 기입된 부동산 위의 권리자
4. 부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 사람

이해관계인인 매수인의 지위를 갖기 전에는 유치권신고서류를 교부받기 위하여 민원서류를 신청을 하는 적법한 방법으로 등사신청(열람 복사)을 할 수가 없을 것이다.

즉 입찰희망자가 열람할 수 있는 매각물건명세서나 현황조사서 상에서도 유치권의 권리신고서는 첨부되어 있지 않다. 따라서 경매실무에 있어서 입찰희망자가 유치권의 공사대금에 관한 서류를 사전에 확인할 수 없는 매우 중대한 실무적인 문제점에 부딪히게 된다.

경매절차에서 유치권의 성립요건을 모두 갖춘 유치권이 실제로 존재하는지 여부가 경매절차에서 매우 중요한 영향을 미치는데, 집행법원은 매수희망자들에게 유치권신고서류의 열람을 제공하지 않음으로써 유치권신고자가 유치물을 실제로 점유하고 있는지 여부와 유치권의 피담보채권의 진정성 여부를 밝혀 주지 못한다는 문제점이 존재하게 된다.

5. 집행권원의 제출에 관한 문제점

유치권자는 민사집행법 제90조 제4호에 의한, “부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 자”에 해당하여, 집행법원에 스스로 그 권리를 증명한 자만이 비로소 그 경매절차의 이해관계인이 되며, 이를 위하여 행하는 것이 유치권신고서의 제출이다.

유치권자가 집행법원에 유치권의 권리신고서를 제출하면 집행법원에서는 유치권의 성립에 관한 실체적인 심사를 하지 않고, 유치권의 존부에 대한 판단을 하지도 않음으로써 그에 따른 유치권의 성립여부에 관한 판단을 직접적으로 취하는 조치를 하지도 않는다.

또한 유치권신고가 들어오면, 실제로 적법하고 정당한 유치권자인지 여부를 묻지 않고, 무조건 유치권신고서의 제출이 가능하다. 즉 유치권자가 실제로 점유하고 있는지 여부도 묻지 않

고 무조건 유치권 신고를 받아주고 있다.

현재 경매실무에 있어서 실체적 유치권의 존부에 관한 판단은 별도의 본안소송절차로 판단을 하고 있는 실정이다. 따라서 실무에서는 유치권의 신고가 있으면 피담보채권액에 대한 평가를 하지 않은 채 최저매각가격을 정하고 있고, 매각물건명세서에 이에 관한 사항을 기재함으로써 입찰참가자에게 그 정보를 제공하고 있다.¹¹⁾

그러므로 현행 민사집행법의 규정을 살펴보거나 집행법원의 담당실무자들의 업무처리를 살펴볼 때에 경매 집행법원에서는 유치권의 권리신고 단계에서는 유치권의 존재를 증명할 수 있는 서류라고 볼 수 있으면 공사계약서나 공사에 지출한 일반채권증서인 영수증 등의 사문서라도 무방하게 유치권의 신고접수를 받아주고 있는 실정이다. 따라서 현재 법원실무에 있어서 유치권의 신고단계에서는 집행권원을 요하지 않은 것으로 보인다.

Ⅲ. 유치권의 신고에 관한 학계의 논의

1. 서

경매 실무에 있어서 유치권자가 집행법원에 권리신고를 한다는 것은 유치권자가 스스로 유치권의 존재를 드러낸다는 점에서 그 유용성이 있다.

그러나 허위·가장 유치권의 존재는 공정한 민사집행절차를 방해할 뿐 아니라, 허위 유치권의 행사를 조장하기 때문에, 진실된 유치권자로서 입증된 자에 의한 경매신청은 이러한 허위·가장 유치권 행사로 인한 폐단을 막을 수 있다는 점에서 의의가 있다.¹²⁾

따라서 이 문제에 대해 유치권자가 유치권

11) 대법원, 민사집행실무, 법원행정처, 2004, p.49.

12) 신국미, “유치권자에 의한 경매(민법 제322조)에 관한 의문”, 재산법연구, 한국재산법학회, 2008, 제25권 제1호, p.85.

에 관한 피담보채권을 증명하기 위하여 집행법원에 유치권에 관한 권리신고를 하는 공사계약서 및 견적서, 영수증 등의 공사 관련 서류만으로 권리신고가 가능한지, 아니면 유치권의 피담보채권을 증명하기 위한 집행권원을 반드시 첨부하여야 하는지에 대하여 견해의 대립이 있다. 따라서 이하에서는 그 논거를 살펴본다.

2. 집행권원의 필요성 긍정설

이 견해에 의하면 유치권자가 집행법원에 유치권의 피담보채권에 관한 권리신고를 하는 경우, 그 유치권의 존재가 인용된 확인판결이나 공정증서 등의 집행권원 등을 취득하도록 하여야 한다는 견해¹³⁾이다. 이 견해는 현재 많은 학자들이 주장하고 있는 설이다.

즉 이 견해에 의하면, 매각물건명세서의 중요성을 고려할 때, 사실인정 및 심증의 정도는 법관이나 사법보좌관으로 하여금 합리적 의심이 없을 정도로 확신을 얻게 하는 정도의 증명이 필요하다고 해석을 한다.¹⁴⁾ 이 경우 집행법원에서는 증명에 이르지 아니한 유치권신고가 있을 경우에는 보정명령을 통하여 증명이 이루어진 경우에만 유치권신고로서의 효력을 인정하여야 할 것이다.¹⁵⁾

입찰희망자들은 이러한 유치권신고내용을 이유로 유치권에 관한 피담보채권을 인수해야 하는 부담 때문에 매수참가여부 또는 매수가격을 정하는데 현실적으로 많은 어려움이 따른다. 따라서 집행법원은 현황조사를 강화하여 유치권

의 존부에 관한 엄격한 사전심사를 할 필요가 있고, 유치권의 피담보채권에 대한 구체적인 소명 자료를 제출하도록 권고할 필요가 있을 것이다.¹⁶⁾ 따라서 유치권의 피담보채권은 국가기관 등에 의하여 그것을 증명하는 공인된 절차가 전혀 없이 주장된 것이기 때문에 유치권에 관하여 집행권원의 필요성은 더하다¹⁷⁾고 한다.

3. 집행권원의 필요성 부정설

이 견해에 의하면, 유치권자가 집행법원에 유치권의 피담보채권에 관한 권리신고를 하는 경우 유치목적물에 건축주와 공사업자 사이에 공사비에 관한 공사도급계약에서 작성과 함께 유치권을 행사하기 위하여 작성하는 지급이행각서, 약정서, 계산서, 보고서 등으로서 유치권의 신고가 가능하다는 견해¹⁸⁾이다.

즉 이 견해에 의하면, 유치권 증명의 정도를 어느 정도로 요구할 것인가에 대하여 논란이 있다. 이 점에 대하여는 당해 대상물의 점유사실과 그와 견련관계에 있는 채권이 존재한다는 사실을 입증하여야 하고, 집행법원의 특성상 본안소송을 통한 집행권원의 소지와 같은 엄격한 증명이 아닌 자유로운 증명으로 족하다고 한다.¹⁹⁾

경매실무상으로는 유치권의 종류에 따라 다르겠지만 채권자가 작성한 계산서나 공사계약서 및 보고서와 같은 것이라도 집행기관에 유치권의 존재를 증명할 수 있는 서류라고 인정될 수 있으면 충분하다는 견해가 있고, 그러한 서류에 의하여 유치권의 성립이 추정되면 경매를 개시

13) 박두환, 민사집행법 제2판, 법률서원, 2002, p.650; 오시영, “부동산 유치권 강제집행에 대한 문제점과 입법론적 고찰”, 토지법학, 한국토지법학회, 2007, 제23-2호, pp.244-245; 추신영, “가장유치권의 진입제한을 위한 입법적 고찰”, 민사법학, 한국민사법학회, 2009, 제44호, p.378; 김만웅, “유치권의 공시기능 강화방안에 관한 연구”, 토지법학, 한국토지법학회, 2010, 제26-1호, p.132; 박성민, “부동산경매에서의 유치권에 관한 연구”, 창원대학교 박사학위논문, 2007, pp.112-113; 이정엽, “부동산경매와 유치권”, 부동산소송 실무자료, 유로, 2010, 제4집, p.397; 지석재, “유치권에 기한 경매”, 사법논집, 법원도서관, 2011, 제51집, p.348.

14) 吉野衛·三宅弘人(編集代表), 註釋民事執行法(3), 文唱堂, 1983, p.346.

15) 최동홍·유종선, 전계논문, p.225.

16) 김용용, “이론·사례 유치권 실무연구”, 유로, 2007, p.199.

17) 추신영, 전계논문, p.378.

18) 이재성·이시윤·박우동·김상원, “주석민사집행법(V)”, 한국사법행정학회, 2007, p.317; 이시윤, 신민사집행법, 박영사, 2009, p.490; 대법원, “법원실무제요 민사집행법(II)”, 법원행정처, 2003, p.709; 차문호, 전계논문, p.418.

19) 최동홍·유종선, 전계논문, p.225.

서 부동산유치권자는 목적부동산의 점유자이지만, 동산 경매의 경우와 달리 일정한 법정증명서(민사집행법 제181조 제1항의 각호 문서)를 경매재판소에 제출하는 경우에 한하여, 부동산유치권경매가 개시가 된다. 이러한 법정문서는 부동산경매의 담보권실행의 집행권원이라고 한다.

이와 반면에 일본민법의 학계에서는 유치권자가 집행법원에 유치권의 권리신고를 함에 있어서 반드시 집행권원이 필요하지 않을 것이라는 견해도 있다. 中野·民執 七三九頁은 부동산에 대한 유치권신고의 경우 경매권인 환가권을 증명하는 법정문서로 제한을 엄격히 제한할 수 없으며, 그 종류를 한정하여, 유치권의 신고는 경매권의 존재를 증명하는 문서의 제출로서 족하다고 해석을 한다.²⁶⁾

또한 近藤·注解(5)三七一頁은 유치권자가 집행법원에 유치권을 신고함에 있어서, 유치권의 존재를 증명하는 것은 당연하고 필요하지만, 확정판결이나 공정증서의 정본에 의한 증명은 실제상 반드시 필요로 하지는 않는다. 따라서 유치권은 민사집행법 제181조 제1항 제4호 준용론에 의거하여 일반선취특권의 실행의 예에 의한 그에 관한 사문서에 의해서 유치권의 존재를 증명하는 것으로 족하다는 견해가 있다.²⁷⁾

그러나 일본의 경우 이러한 견해의 대립이 있다는 것을 살펴보았지만 일본민법의 학계에서는 유치권자가 집행법원에 유치권의 권리신고를 함에 있어서 집행권원을 첨부하여야 한다는 견해²⁸⁾가 다수설의 입장으로서 타당한 것으로 보인다. 따라서 일본민법의 학계에서는 유치권자가 집행법원에 유치권의 권리신고를 하는 경우에는 집행권원 등을 요구하고 있는 것으로 보인다.

6. 소결

유치권의 권리신고에 관하여 집행권원의 필요성 긍정설에 의하면, 유치권의 실체에 대하여 소송절차 등의 방법으로 집행권원을 득하여 그 존부여부가 결정이 된 유치권자에게 유치권의 권리신고를 하게 함으로써 유치권에 관한 허위·가장 유치권의 방지와 유치권에 관련된 채무자 등 권리자들의 권리를 보호하고 그에 관한 법률문제의 안정성에 기여할 수 있을 것이다.

그러나 이 견해는 유치권자에게 집행권원의 소지를 그 필수요건으로 함으로써 공사계약서 등의 사문서 만으로서는 유치권의 권리신고를 할 수 있는 권한을 부여하지 않는다. 따라서 유치권자가 집행법원에 그 피담보채권의 유치권을 행사할 수 있는 요건을 까다롭게 함으로써 진성 유치권자의 권리행사를 침해하는 단점이 있게 된다.

유치권의 권리신고에 관하여 집행권원의 필요성 부정설에 의하면, 집행권원을 소지하지 않은 유치권자가 공사계약서 등의 사문서만으로도 유치권의 존재를 인정할 수 있다는 장점이 있다.

그러나 이 견해는, 공사계약서 등에 관한 공사대금채권 등의 서류가 정확하지도 않은 유치권의 피담보채권으로 유치권의 존재를 인정받은 경우, 차후에 진성 유치권이 아님이 밝혀진 경우에는 다시 원상회복 및 손해배상청구 등의 문제점이 제기되게 되므로 법률관계가 매우 복잡하게 얽히게 되는 문제점이 있다. 이 견해에 의하면 법정담보물권인 유치권의 피담보채권을 일반채권처럼 보아서 별도의 집행권원을 요구하는 것은 법학 이론상으로 맞지 않다는 비판을 받을 수 있다고 한다.

그러나 위에서 살펴본 양설의 주장을 분석

① 담보 부동산 경매 (경매를 통해 부동산 담보권 실행을 말한다. 이하의 장에서 같다)의 방법

② 담보 부동산 수익 집행 (부동산에서 생기는 수익을 피담보채권의 변제에 충당하는 방식으로 부동산 담보권 실행을 말한다. 이하의 장에서 같다)의 방법

26) 齊藤和夫, “留置權競賣 考 : 民執法195條の根本問題の檢討”, 法學研究, 慶應義塾大學法學研究會齊藤和夫, 2007, 80卷 12号, p.93.

27) 齊藤和夫, 前掲論文, p.93.

28) 齊藤和夫, 前掲論文, p.89.

해 보더라도, 유치권자가 집행법원에 유치권의 권리신고를 하는 경우 현재와 같이 명확하지 않은 유치권의 증명이 아니라 집행권원을 통하여 그것을 증명토록 하는 것이 바람직할 것이다.

IV. 개선방안

1. 현황조사 제도의 개선

집행법원에 유치권의 신고가 접수되면 집행법원에서는 매각물건명세서상에 유치권의 신고 접수가 되었다는 사실관계를 공시하여야 한다. 이 경우 집행법원은 현황조사 단계에서 유치권에 관한 실체적인 유치권의 존부에 관한 판단까지 내리지 않는다.

경매 매수인이 입찰을 받아 매각대금을 납부 후에 유치권자를 대상으로 인도명령을 신청한 때에 집행법원에서는 인도명령의 결정을 발하기 전에 유치권신고인이 제출한 소명자료로 유치권의 성립여부가 불분명하다고 생각되면 심문을 하여 성립여부 및 피담보채권의 진정성 여부를 판단할 것이며, 이 경우 유치권의 존재여부가 불분명하다고 판단되는 때에는 인도명령의 결정을 발하게 될 것이다.

그러나 매각기일 이전의 단계에서는 아직은 매수인이 정해지지 않은 단계이므로, 이 경우 집행법원은 매각물건명세서상에 “000로부터 000부동산에 대하여 유치권신고가 있었으나 그 성립여부는 불분명함”이라고 기재하고 매각하는 것이 일반적이다.²⁹⁾ 따라서 입찰희망자들은 이러한 형태의 유치권신고내용을 이유로 낙찰 후 유치권의 피담보채권을 인수해야 하는 부담

문에 입찰참가여부 또는 입찰가격을 정하는데 어려움을 겪고 있는 것이 현실이다.

경매절차에서 유치권자가 이해관계인으로 취급되기 위해서는 유치권의 존재를 증명해야 하는데(민사집행법 제90조 제4호), 집행법원에 유치권을 주장하는 자 스스로 그 권리를 증명하여 이를 신고해야 하고,³⁰⁾ 유치권을 주장하는 자는 배당요구의 종기까지 그 권리를 증명해야 한다.³¹⁾ 그러나 그 권리를 증명하는 방법에는 특별한 형식을 요하지 않는다.³²⁾

따라서 개선방안으로 집행관의 유치권에 대한 현장조사를 실질적인 조사권을 가지고 보다 적극적이고 실질적으로 이뤄지도록 하기위하여 입법적 보완책이 필요하다.

그런데 이와 같이 집행법원이 형식적인 심사만을 거쳐 매각물건명세서에 기재된 유치권이 신고된 경매사건은 i) 계속하여 유찰이 반복되는 원인이 되고 있고, ii) 이에 따라 가격이 엄청나게 하락하는 결과를 낳고 있어서, 경매절차가 장기화되고 있다. iii) 그러므로 채권자와 채무자에게 엄청난 고통을 주고 가혹한 결과를 안겨주게 된다. 매수자 역시 엄청난 고통을 겪게 된다.

따라서, 현행 현황조사명령의 서식에 “부동산의 점유관계에 있어서 유치권의 성립 여부에 관한 법률적 판단”을 포함 시키는 것이 타당하다고 본다. 그리고 집행관으로 하여금 이러한 유치권자에 대한 실질적이고 철저한 조사를 하여 그 보고서를 제출하도록 함에 있어서 이러한 집행관의 현황조사보고의 흠결 등으로 인하여 현실적으로 손해가 발생하였다면, 집행관에게 손해배상책임의 의무를 부과하도록 하여야 할 것이다.

29) 즉 매각물건명세서상에는 다음과 같이 기재 된다. i)유치권 있음, ii)유치권 성립여지 있음, iii)공사대금 000원에 기인한 유치권신고가 있으나 그 성립여부 및 범위 불분명, iv)000로부터 유치권신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함.

30) “경매신청등기 후 그 목적 부동산에 대한 권리취득자로서 등기를 하고 그사실을 스스로 집행법원에 제출 증명하여야 강제집행절차에 있어서의 이해관계인이 되고 압류가 경합된 후행의 경매신청기록에 이해관계인으로 표시되었다고 하더라도 권리취득자가 그 사실을 집행법원에 증명하였다고 볼 수 없어 강제집행절차에 있어서의 이해관계인이 될 수 없다(대법원 1994.9.14. 자 94마1455 결정).”

31) 한 승, “주석민사집행법(Ⅲ)”, 한국사법행정학회, 2004, p.318.

32) 한 승, 상계서, p.319.

2. 유치권 권리신고의 의무화

현행 민사집행법의 규정을 살펴볼 때에 경매부동산에 유치권을 주장하는 자는 집행법원에 권리신고를 반드시 하여야 한다는 규정이 없다. 따라서 유치권의 권리신고는 반드시 하지 않아도 되는 임의규정으로 해석이 된다.

유치권자는 현행법상 우선변제권이 없기 때문에 권리신고 하여도 이해관계인으로만 취급될 뿐 배당절차에서 배당을 받을 권리는 없다. 이같이 유치권자가 권리신고를 하여야 할 법적인 의무가 없고 집행법원 역시 유치권신고를 강제하지 않고 있으며 유치권자 역시 권리신고 여부에 대하여 중요성을 인식하지 못하고 있는 실정인 것이다. 따라서 유치권제도에 대한 개선방안의 출발점으로서 유치권의 권리신고를 의무화 하여야 한다.³³⁾

유치권자의 권리신고는 최저매각가격의 산정, 매각물건명세서 작성 등의 근거자료가 되고, 경매절차 내에서의 효력을 제한하고 경매절차의 공익성을 우선시하는 점에서 매수인에게 대항할 수 있는 유치권자의 권리신고기한을 배당요구의 종기까지로 보아야 한다.³⁴⁾

그러나 법원실무에서는 유치권에 대한 권리신고 및 채권신고 절차를 강행규정으로 두지 않고 있어서 매각절차의 이해당사자들에게 불확실성을 키우는 원인이 되고 있다. 이는 유치권을 인수주의로 규정하면서도 인수해야 할 유치권의 존부조차도 알 수 없는 중대한 입법적인 흠이다.³⁵⁾

경매신청 시 유치권자가 존재하는 것으로 신고될 경우 유치권자의 권리신고이전이라도 이해관계인으로 취급하여 채권신고의 최고를 통하

여 유치권의 유무에 대하여 적극적으로 확인하는 절차를 거쳐 이해관계인을 조기에 확정하여 경매절차의 안정을 도모할 필요가 있다.³⁶⁾

따라서 유치권자가 경매부동산에 유치권을 주장하려면 권리신고 및 배당요구의 종기일까지 자신의 유치권을 반드시 신고하여야 한다는 권리신고의무 제도를 도입하여 이를 입법화 하여야 할 것이다.

3. 유치권 신고서 열람제도의 개선

집행법원은 매각물건명세서·현황조사서 및 감정평가서의 사본은 법원에 비치하여 누구든지 볼 수 있도록 하여야 한다(민사집행법 제19조 제2항). 이는 매수희망자들에게 입찰부동산에 관한 정확한 정보를 제공함으로써 예측하지 못한 손해를 입는 것을 방지하고 매각의 참여를 유도하여 강제집행 제도의 기능을 제고시키려는 것이다.³⁷⁾

부동산 위에 위와 같은 권리를 가지고 있는 것만으로 당연히 이해관계인이 되는 것은 아니고 집행법원에 스스로 그 권리를 증명할 자만이 비로소 이해관계인이 된다.³⁸⁾ 그러나 유치권의 신고서류에 관하여 집행법원에서는 민사집행법 제90조에 의한 매각절차의 이해관계인에 한하여 경매기록의 열람을 허용하고 그 밖의 자에 대하여는 열람을 허용하지 않는다.³⁹⁾

입찰희망자는 민사집행법 제90조에 의한 이해관계인의 지위를 가지지 못하므로 유치권신고서와 그 입증자료에 대해 매각허가결정전까지는 사전열람 및 공개가 허용되지 않는다.

다만, 입찰희망자가 경매입찰을 받은 후에는 당해 경매사건의 매수인이 되는 것이므로 민

33) 박성민, "부동산경매에서의 유치권에 관한 연구", 창원대학교 박사학위논문, 2007, p.196.

34) 김기찬, "부동산경매에서 유치권의 개선에 관한 연구", 건국대학교 박사학위논문, 2008, p.161.

35) 사법연수원, 민사집행법, 2005, p.127.

36) 김명엽, 전제논문, p.168.

37) 대법원, 법원실무계요 민사집행법(II), 법원행정처, 2003, p.159.

38) 대법원 1994. 9. 14 선고, 94마1455 결정.

39) 대법원, 법원실무계요 민사집행법(II), 전제서, p.167.

사집행법 제90조에 의한 이해관계인의 지위를 갖는다. 따라서 경매입찰을 받은 매수인은 유치권신고서류를 적법한 방법으로 등사신청(열람 복사)을 할 수 있을 것이다.

따라서 입찰희망자가 집행법원에서 사전에 '유치권신고현황'을 알아내는 방법이 전혀 없다는 사실을 접할 때 참으로 답답한 현실이고 실무적인 문제가 많이 있어 보인다. 최고가매수신고인이 매각허가결정을 받아 매수인의 지위를 득해야 후에야 비로소 유치권 권리신고서를 등사신청 할 수가 있기 때문이다.

따라서 이러한 불편한 문제를 해결하기 위해서는 집행법원에서 매각기일 7일 전에 열람 제시하는 사건기록부(매각물건명세서 및 현황조사보고서, 감정평가서)에 유치권의 권리신고서를 첨부하여, 경매입찰을 희망하는 일반인 누구에게나 열람 및 등사신청을 할 수 있도록 실무적인 보완이 되어야 할 것으로 보인다.

4. 집행권원의 제출에 관한 개선

현행 민법상의 유치권 규정은 최근에 정부 입법안의 방법으로 개정작업의 움직임이 보인다. 그러나 허위·가장 유치권의 신고로 인한 부작용으로서 현실과의 차이가 너무 커져 있는데도 불구하고, 민법제정 후 아직까지도 지금의 현실에 맞게 개정작업이 이루어 지지 아니하고 있는 실정이다.

이러한 문제점은 관례와 경매실무에서 절차상의 운용으로 그때 마다 보완을 하여 왔으나, 이에 관한 근본적인 해결은 바로 입법적인 방법으로 접근할 수 있을 것이다.

법원실무에 있어서 경매를 집행하는 집행법원의 경매담당법관이나 집행관 등의 경매담당 실무자들도 유치권의 피담보채권에 관하여 집행

권원의 필요성을 강조하고 있다.

집행법원으로서 유치권에 관한 실제 조사권이 없기 때문에 유치권이 성립하는지 판단을 하기 어렵고, 허위 유치권 등으로 경매절차가 방해 또는 지연되는 사례가 많은 점을 고려하여 볼 때에, 집행법원의 경매담당판사의 견해에 의하면, "유치권의 피담보채권을 입증하기 위한 집행 문서에 대하여 유치권의 존재에 대한 확인판결이나 유치권의 항변이 인용된 확정판결 또는 공정증서가 이에 해당한다"⁴⁰⁾고 한다.

또한 집행법원의 실무자의 견해에 의하면, "허위 유치권자의 배당가입을 저지하기 위해서 변론절차를 통해 성립된 적법한 집행권원을 배당요구의 종기일까지 제출한 자로 제한할 필요가 있다"⁴¹⁾고 하고, 또한 "정당한 집행권원을 얻은 유치권자가 민사집행제도를 통해 자진하여 적극적 환가권능을 행사하려고 청산절차로 진입하는 것을 공익적 관점에서 인정될 수 있다"⁴²⁾고 하고 있으며, "강제경매 또는 담보권실행을 위한 경매절차에서 허위의 유치권이 남발되는 현실에서 정당한 집행권원을 가진 유치권자는 우대할 필요성이 있다"⁴³⁾고 한다.

따라서 본 논고에서 밝힌 유치권의 권리신고 제도에 관하여 위에서 살펴본 문제점을 해결하기 위하여 다음과 같은 입법적인 발전방향이 요구되고 있다.

따라서 민사집행법 제84조 제4항(법원사무관등은 제148조제3호 및 제4호의 채권자 및 조세, 그 밖의 공과금을 주관하는 공공기관에 대하여 채권의 유무, 그 원인 및 액수(원금·이자·비용, 그 밖의 부대채권을 포함한다)를 배당요구의 종기까지 법원에 신고하도록 최고하여야 한다)의 규정을, "법원사무관등은 제148조제3호 및 제4호의 채권자 및 조세, 그 밖의 공과금을 주관하는 공공기관에 대하여 채권의 유무, 그 원인

40) 이정엽, 전계논문, p.397.

41) 지석재, 전계논문, p.348.

42) 지석재, 상계논문, p.349.

43) 지석재, 상계논문, p.353.

및 액수(원금·이자·비용, 그 밖의 부채채권을 포함한다)를 배당요구의 종기까지 법원에 신고하도록 최고하여야 한다. 다만 유치권자가 집행법원에 권리신고를 하는 경우에는 유치권의 피담보채권에 관한 집행권원을 첨부하여야 한다”고 규정할 필요가 있다.

따라서 유치권자가 집행법원에 유치권의 권리신고를 하는 경우, 유치권의 존재를 증명하는 집행권원 등이 첨부되어야 할 것이다. 이 경우 집행법원에서는 경매물건의 매각물건명세서와 ‘경매신청권의 표시’란에는 승소판결의 사건번호와 내용에 관한 ‘청구채권’과 유치권 확인판결 등이나 유치권을 인용한 판결 등의 사건번호와 내용에 관한 ‘유치권’을 표시하게 하여야 할 것이다.⁴⁴⁾

V. 결 론

집행법원에서는 유치권의 권리신고가 있으면, 실제로 그에 관한 적법성과 정당성 여부를 묻지 않고, 유치권신고서를 당연히 접수 하여준다. 그래서 이를 악용하여 허위 유치권 신고를 하여 입찰희망자들의 매수참가를 못하게 만들어 놓고는 유찰을 시켜 매각가격의 하락을 초래하는 악순환이 벌어지고 있다.

법원실무에서 유치권에 관한 가장 큰 문제

중의 하나가 경매 집행법원에 신고하는 유치권의 권리신고에 관한 제도가 너무 허술하기 짝이 없다는 것이다. 따라서 무분별하게 유치권을 주장하게 되면 많은 피해를 양산하게 된다. 이에 대하여는 법령의 제도와 집행법원의 실무절차의 개선이 필요하다고 본다.

따라서 이 문제는 법해석론적으로도 좋은 결론을 도출할 수도 있을 것이나 입법적인 해결 방법이 아니고는 그 한계에 부딪힐 것으로 보인다. 그러므로 유치권의 권리신고의 문제점을 해결하는 근본적인 해결책을 도모하기 위해서는 유치권자가 자신의 피담보채권을 변제받기 위하여 집행법원에 유치권의 권리신고를 하는 경우에 반드시 집행권원의 소지를 필수요건으로 하는 입법론적인 접근방법으로서 해결을 하여야 한다고 본다.

따라서 이상에서 제시한 논고에서 살펴본 바와 같이 유치권자가 집행법원에 유치권의 권리신고를 하기 위하여 집행법원에 제출하여야 하는 집행권원 등에는 “유치권의 존재를 증명하는 확정판결이나 가집행이 선고된 확정판결, 지급명령신청에 의한 확정된 결정문이나 소액사건 제기를 통한 확정된 이행권고 결정문 및 이들과 동일한 효력이 있는 조서 등(조정조서 또는 청구인락조서)이나 유치권의 존재를 증명하는 공증인이 작성한 ‘공정증서’ 등의 집행권원을 필수요건으로 하여야 할 것으로 보인다.

參考文獻

- 김기찬, “부동산경매에서 유치권의 개선에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 2008.
 김만용, “유치권의 공시기능 강화방안에 관한 연구”, 토지법학, 한국토지법학회, 2010, 제26-1호.
 김명엽, “부동산경매절차상 유치권 제도의 개선에 관한 연구”, 입법정책, 한국입법정책학회, 2008, 제2권 제2호.
 김영두, “부동산유치권의 문제점에 관한 연구”, 토지법의 이론과 실무 : 지엄 이선영박사 회갑기념 토지법의 이론과 실무, 법원사, 2006.
 김응용, “이론·사례 유치권 실무연구”, 유로, 2007.

44) 김응용, 전게서, p.134.

- 김정선·유정석, “유치권자가 신청한 경매에서 잉여주의 적용여부”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집.
 대법원, 민사집행실무, 법원행정처, 2004.
 박두환, 민사집행법 제2판, 법률서원, 2002.
 박성민, “부동산경매에서의 유치권에 관한 연구”, 창원대학교 박사학위논문, 2007.
 대법원, 법원실무제요 민사집행법(II), 법원행정처, 2003.
 사법연수원, 민사집행법, 2005.
 신국미, “유치권자에 의한 경매(민법 제322조)에 관한 의문”, 재산법연구, 한국재산법학회, 2008, 제25권 제1호.
 오시영, “부동산 유치권 강제집행에 대한 문제점과 입법론적 고찰”, 토지법학, 한국토지법학회, 2007, 제23-2호.
 이시윤, 신민사집행법, 박영사, 2009.
 이용득·강정규, “부동산경매에서 유치권 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
 이재성·이시윤·박우동·김상원, “주석민사집행법(V)”, 한국사법행정학회, 2007.
 이정엽, “부동산경매와 유치권”, 부동산소송 실무자료, 유로, 2010, 제4집.
 장 건, “유치권자가 신청한 경매에서 잉여주의 적용여부”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
 _____, “유치권자가 신청한 경매와 다른 경매절차와의 경합”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
 지석재, “유치권에 의한 경매”, 사법논집, 법원도서관, 2011, 제51집.
 차문호, “유치권의 성립과 경매”, 사법논집, 법원도서관, 2006, 제42집.
 최동홍·유중선, “부동산경매에서 유치권신고의 의무화”, 법조, 법조협회, 2010, 제59권 제4호 통권 제643호.
 추신영, “가장유치권의 진입제한을 위한 입법적 고찰”, 민사법학, 한국민사법학회, 2009, 제44호.
 한 승, “주석민사집행법(III)”, 한국사법행정학회, 2004.
 현문길·정재호, “부동산시장과 경매시장 및 경기변동 간의 상호 연관성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집.
 高木多喜男, 擔保物權法, 第4版, 有斐閣, 2005.
 吉野衛・三宅弘人(編集代表), 註釋民事執行法(3), 文唱堂, 1983.
 石渡哲, 留置權による競賣の賣却條件と換價金の處理, 白川和雄 先生古稀記念, 民事紛争をめぐる法的諸問題, 信山社出版, 1999.
 齊藤和夫, “留置權競賣考: 民執法195條の根本問題の検討”, 法學研究, 慶應義塾大學法學研究會, 2007, 80卷12号.