

거래비용 관점에서 부동산경매제도의 발전과정 분석

Analysis on the Developmental Process of the Real Estate Auction Institution
from the Perspective of Transaction Cost

조 덕 훈*

Cho, Deok Hun

目 次

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| I. 서론 | V. 제3기(2002.7~2018.8)의 경매제도 분석 |
| II. 이론적 배경 및 선행연구 | VI. 결론 |
| III. 제1기(1945.8~1990.8)의 경매제도 분석 | <abstract> |
| IV. 제2기(1990.9~2002.6)의 경매제도 분석 | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The objective of this study is to analyze whether the real estate auction institution has been operated developmentally or not in the dimension of vitalizing the real estate auction market.

(2) RESEARCH METHOD

This research applied the perspective of transaction cost which was the core concept in the new institutional economics. This research analyzed the working direction of transaction cost in the real estate auction techniques or contents which were introduced or revised in the three periods from the emancipation of 1945 to the present August, 2018.

(3) RESEARCH FINDINGS

As a result, many real estate auction techniques or contents were introduced and modified continuously to activate the real estate auction market by reducing the transaction cost in each step of the period for more than seventy years.

* 주 저 자 : 세종사이버대학교 부동산자산경영학과 부교수, 도시계획학 박사, chodun@sjcu.ac.kr

▷ 접수일(2018년 9월 7일), 수정일(1차 : 2018년 9월 27일, 2차 : 2018년 9월 28일), 게재확정일(2018년 12월 11일)

2. RESULTS

Nevertheless, it was revealed that continuous improvement of real estate auction institution would be needed in future for the real estate auction market to be activated well through the reduction of transaction cost.

3. KEY WORDS

- Real Estate Auction Institution, Transaction Cost, New Institutional Economics, Civil Procedure Act, Civil Execution Act

국문초록

본 연구의 목적은 부동산경매제도가 과연 부동산경매시장을 활성화하는 차원에서 발전적으로 운영되어 왔는지를 분석하는 것이다. 이를 위하여 신제도주의 경제학의 거래비용 관점을 적용하였다. 부동산경매관련 절차법제를 중심으로 1945년 해방이후 2018년 8월 현재까지를 총 3기로 구분하고, 경매진행절차를 3단계로 나누어 각각의 시기에 도입되거나 수정 시행된 경매기법 내지 내용들의 거래비용 작용방향을 분석하였다.

분석결과, 부동산경매제도가 시행된 70여 년 동안 부동산경매시장이 활성화되도록 거래비용을 감소시키는 경매기법들 내지 내용들이 각각의 시기별 단계에서 지속적으로 도입되고 적용되었다. 그럼에도 불구하고, 거래비용의 감소를 통한 부동산경매시장의 활성화를 위하여 향후에도 부동산경매제도의 지속적인 개선이 필요함을 확인하였다.

핵심어 : 부동산경매제도, 거래비용, 신제도주의 경제학, 민사소송법, 민사집행법

I. 서론

우리나라 부동산경매시장의 규모는 2017년 말 기준으로 20조원에 이르며¹⁾, 경매진행건수도 10만 7천여 건이나 된다²⁾. 이는 2017년 실질 국내총생산(GDP)의 1.3%를 차지하는 규모로서 결코 적지 않는 경제적 비중을 지니고 있다. 바로 이 점에서도 부동산경매시장 활성화의 필요성을 찾아볼 수 있다.

사실, 부동산경매시장은 법원이 매도자 역할을 하고, 수많은 입찰자들이 매수자 역할을 함으로써 부동산경매물건이 거래되는 시장이

다. 부동산경매물건은 채무자로부터 금전채권에 대한 집행권원을 가진 채권자나 담보권을 가진 채권자가 채권의 회수를 위하여 법원에 경매신청한 부동산이다. 경매신청된 부동산에 대해 법원은 감정평가와 현황조사 등을 수행한 후, 매각기일을 정하여 최고가매수인(낙찰자)에게 매각하고, 최고가매수인이 납부한 매각대금으로 채권자와 이해관계인들의 금전채권을 만족(배당)시키며, 남은 금액이 있다면 채무자에게 되돌려 준다.

이러한 일련의 부동산경매절차가 공정하고 신속하며 경제적으로 진행될 때³⁾, 입찰자인 매

1) 연합뉴스포맷, “신한銀, 20조 부동산 경매시장 공략…킬러상품으로 키운다”, 2018.03.06.

2) 지식육선 경매분석센터, “통계로 살펴 본 2017 법원경매 결산 & 2018 전망.” 2017.12.26. 사실, 부동산경매 진행건수가 2017년도에는 10만 7천여 건이었지만, 2013년도에는 23만여 건이나 되었다. 2017년 들어 경매건수가 절반 정도 줄어든 이유는 저금리 기조의 장기화로 부동산대출의 연체율감소가 가장 큰 원인으로 분석되었다.

수인은 물론이고 채권자와 임차인 등의 이해관계인들도 최대한 만족할 수 있고, 심지어 채무자도 금전적 이득을 볼 수 있다. 만일, 부동산경매 물건이 불확실한 요인들로 인해 수차례 유찰을 거듭한다면 그 만큼 매각(낙찰) 가격이 낮아지고, 낮아진 매각대금으로는 채권자와 이해관계인들의 금전채권을 모두 만족시키지 못하고, 채무자 또한 한 푼도 받지 못하는 결과가 발생할 수 있다. 즉, 부동산경매시장이 활성화될수록 채권채무관계가 원활하게 해결되고 경제순환이 잘 되어 사회적 후생(social welfare) 수준이 높아지게 된다.

그런데, 부동산경매시장은 부동산의 여러 특성으로 인해 정보비대칭성(information asymmetry) 등이 많이 작용하는 불완전경쟁 시장이다. 부동산정보가 부동산경매시장의 참여자들 사이에 비대칭적으로 존재하여 사회적으로 바람직하지 않는 결과가 발생할 가능성이 매우 크다. 따라서, 정부가 부동산경매제도를 효율적으로 도입하여 집행할 당위성이 있다. 다행히도, 우리나라는 부동산경매제도를 시행하고 있는 바, 과연 효율적으로 운영되어 왔는지 더 개선할 내용은 없는지를 분석할 필요가 있다. 1945년 해방이후 지금까지 부동산경매제도가 수차례 변화되면서 시행되어 왔는데, 과연 부동산경매시장을 활성화하는 차원에서 발전적으로 운영되었는지 구체적으로 분석할 필요가 있다.

이러한 부동산경매제도의 발전과정 분석을 위하여, 본 연구는 신제도주의 경제학에서 주장하는 거래비용(transaction cost) 시각을 적용하고자 한다. 부동산경매시장도 부동산경매물건이 거래되는 시장으로서 거래를 방해하는 거래비용이 존재하기 마련이고, 이러한 거래비용을

부동산경매제도가 어느 정도 감소시켜주느냐에 따라 부동산경매시장의 활성화정도가 달라질 것이다. 구체적인 주요 연구대상은 부동산경매관련 법제도로써 경매관련 절차법인 민사소송법·(구) 경매법·민사집행법이며, 분석 시기는 1945년부터 2018년 8월 현재까지이다. 이를 토대로 우리나라 부동산경매제도의 발전과정을 분석하고 시사점을 제시하고자 한다.

II. 이론적 배경 및 선행연구

부동산을 포함한 상품과 서비스가 교환되는, 즉 거래가 이루어지는 현실의 세계가 과연 신고전학과 경제학이 상정하는 완전경쟁시장의 조건들에 부합되는가? 부동산의 비동질성, 부동산시장 참여자들 사이의 정보비대칭성, 시장진입장벽의 존재 등은 부동산경매시장이 완전경쟁시장과 거리가 있음을 보여준다. 그렇다면, 이처럼 불완전경쟁시장의 특징을 가진 부동산경매시장이 효율적으로 작동되도록 도입된 부동산경매제도는 어떠한 논리로 분석할 수 있을까? 여러 논리가 가능하겠지만, 신고전학과 경제학의 주요 가정들을 완화하여 경제 및 사회현상을 좀 더 현실성있게 설명하고자 하는 신제도주의 경제학이 핵심개념으로 사용한 거래비용(去來費用)의 관점에서 보다 적절히 분석가능하다⁴⁾⁵⁾.

거래비용의 관점을 신제도주의 경제학의 대표적 학자인 노스(North)⁶⁾⁷⁾의 주장을 통해 설명하면, 거래비용을 감소시키는 제도(institution)를 잘 설계한 국가일수록 경제발전이 이루어진다. 노스는 영국과 네덜란드 등의 서구역사를 연구하면

3) 현행 민사소송법에서는 민사소송의 이상으로 "법원은 소송절차가 공정하고 신속하며 경제적으로 진행되도록 노력하여야 한다"고 명시하고 있다.

4) 하연섭, 제도분석: 이론과 쟁점(제2판). 다산출판사, 2011, pp.78~84.

5) 정용덕 외, 합리적 선택과 신제도주의, 대영문화사, 1999, pp.52~78.

6) North, D. C., *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

7) North, D. C., "Economic Performance Through Time", in Mary C. Brinton and Victor Nee (eds.), *The New Institutionalism in Sociology*, New York: Russell Sage Foundation, pp.247-257, 1998.

서, 이들 국가가 정치적·경제적으로 성장할 수 있었던 것은 거래비용을 줄이는 방향으로 정치적·경제적 제도를 지속적으로 발전시켰기 때문임을 강조하였다. 사실, 이러한 거래비용의 관점은 코즈(Coase)⁸⁾⁹⁾와 윌리엄슨(Williamson)¹⁰⁾¹¹⁾의 주장을 토대로 하고 있다. 이러한 신제도주의 경제학자들은 기존 신고전학과 경제학¹²⁾과는 달리, 현실세계에 존재하는 기업 등의 경제제도들은 거래비용을 절약하기 위해 등장한 것임을 강조한다. 시장에서 거래비용이 존재하기 때문에 기업 등의 경제제도가 탄생하였다는 것이다. 현실세계의 거래비용은 물리학에서 말하는 마찰(friction)과 같음을 주장한다.

이와 같이, 거래비용의 관점에서는 한 국가가 어떠한 제도를 갖느냐에 따라 거래비용의 크기가 달라지고, 시장참여자들 사이의 거래비용을 경감시켜주는 제도를 잘 설계한 국가일수록 지속적인 성장이 가능함을 주장한다. 그렇다면, 거래비용은 구체적으로 무엇을 말하는가? 거래비용을 코즈는 탐색과 정보비용, 상담과 의사결정비용, 감시와 이행비용으로 정의하였고, 달만(Dahlman)¹³⁾은 불완전한 정보로 인해 발생하

는 자원의 손실로 정의하였으며, 윌리엄슨은 계약의 초안을 작성하여 협상하고 안전판을 만드는 사전적 비용과 계약이행을 감시하고 담보를 제공하는 등의 사후적 비용으로 정의하였다. 그 밖에 노스는 거래비용을 재화에 대한 재산권을 정의하고 보호하며 실행하는데 소요되는 비용으로 정의하였다¹⁴⁾. 이러한 논의를 토대로 할 때, 거래비용은 거래를 위해 소요되는 제반 비용으로서 정보탐색과 측정비용, 협상비용, 계약체결비용, 계약유지 및 감시비용, 계약집행비용, 분쟁조정비용, 행정소요비용 등이라고 정의될 수 있다.

신제도주의 경제학의 거래비용 시각은 신고전학과 경제학과는 달리 좀 더 현실적으로 경제 및 사회현상을 설명할 수 있고, 제도분석도 가능하다. 이러한 거래비용의 관점을 가지고 분석한 지금까지의 연구들을 보면, 연구영역에서는 민간영역¹⁵⁾과 공공영역¹⁶⁾에 걸쳐 두루 연구되었고, 분석방법에서는 정량적 분석은 물론 정성적 분석도 수행되었다¹⁷⁾¹⁸⁾¹⁹⁾. 다만, 부동산경매제도와 관련하여 문제점과 개선방안에 대한 연구는 많이 진행되었음에도 불구하고²⁰⁾²¹⁾²²⁾²³⁾²⁴⁾²⁵⁾, 연

8) Coase, R. H., "The New Institutional Economics", *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, Vol.140, 1984, pp.229~231.

9) Coase, R. H., "The Nature of the Firm: Influence", in *The Nature of the Firm: Origins, Evolution and Development*, ed. by Oliver Williamson and Sidney G. Winter, 1993, pp.61~74.

10) Williamson, O. E., *The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracting*, New York: The Free Press, 1985.

11) Williamson, O. E., "Transaction Cost Economics and Organization Theory", in Neil J. Smelser and Richard Swedberg (eds.), *The Handbook of Economic Sociology*, Princeton: Princeton University Press, 1994, pp.77~107.

12) 신고전학과 경제학은 시장에서 교환(거래)이 이루어질 때 거래비용이 전혀 없다고 가정한다.

13) Dahlman, C., *The Open Field System and Beyond: A Property Right Analysis of an Economic Institution*, Cambridge: Cambridge University Press, 1980.

14) 유동운, 신제도주의 경제학, 선학사, 1999, pp.153~154.

15) Lieberman, M., "Determinants of Vertical Integration: An Empirical Test", *Journal of Industrial Economics*, Vol. 39, 1991, pp.451~466.

16) Horn, M., *The Political Economy of Public Administration*, Cambridge and New York: Cambridge University Press, 1995.

17) 이용기 외, "인터넷과 모바일 뱅킹의 채널선호에 대한 비교 분석: 거래비용이론관점에서", e-비즈니스연구, 국제e비즈니스학회, 2008, 9권 2호, pp.25~46.

18) 지광석·김태윤, "규제의 정당성에 대한 모색: 시장실패의 치유 vs. 거래비용의 최소화·경감", 한국행정학보, 한국행정학회, 2010, 44권 2호, pp.261~289.

19) 이근주, "거래비용 관점에서 본 민간위탁 비용결정모형: 탐색적 연구", 행정논총, 서울대 한국행정연구소, 2010, 48권 2호, pp.119~143.

구방법론상 거래비용 관점을 이용한 연구는 아직 초기단계이다.

그렇다면, 이러한 거래비용 관점에서 부동산경매제도의 발전과정을 분석하고자 하는 본 연구의 분석틀은 어떠한가? 크게 두 가지 분석틀로 연구를 진행하고자 한다. 첫 번째는 부동산경매제도의 시기구분을 통해, 시기별로 거래비용의 작용방향을 분석한다. 즉, 시기별로 거래비용이 증가하였는지 혹은 감소하였는지를 전제적인 거래비용의 관점에서 그 방향만을 검토한다. 시기구분은 1945년 8월 해방이후 2018년 8월까지 부동산경매관련 절차법(민사소송법, 경매법, 민사집행법)의 제정과 개정을 중심으로 설정하였다. 제1기는 1945년 8월부터 1990년 8월까지 민사소송법과 경매법이 제정·도입된 시점까지를, 제2기는 경매법이 폐지되고 민사소송법으로 통합·운영된 1990년 9월부터 2002년 6월까지를, 제3기는 민사소송법과 민사집행법으로 각각 분리·정착된 2002년 7월부터 2018년 8월까지를 설정하였다²⁶⁾.

두 번째는 부동산경매의 진행절차 단계별로 나누어, 각 단계에서 도입되거나 수정된 주요 경매기법 내지는 내용들에서 거래비용의 작용방향을 분석한다. 본 연구에서는 부동산경매의 진행절차를 크게 3단계로 구분하였다. 첫째 단계는 부동산경매물건의 채권자로부터 법원에 경매신청이 이루어져 부동산이 압류되는 단계이다. 둘째 단계는 압류된 경매부동산을 법원이 일반입찰자를 대상으로 매각을 준비하고 매각을 실행

하는 단계이다. 셋째 단계는 경매부동산의 매수인이 매각대금을 납부하면, 이 대금을 채권자를 포함한 이해관계인에게 배당하고 최종적으로 경매부동산을 매수인에게 인도하는 단계이다.

이와 같이, 본 연구는 70여 년 동안 시행되어 온 부동산경매제도의 발전과정 분석을 위해 크게 3개의 시기와 3개의 단계로 구분하였다. 각각의 시기와 단계에서 도입·시행된 주요 부동산경매기법 내지는 내용들을 기술할 때, 본 연구는 당시의 상황을 최대한 살리기 위해서 그 시점의 경매용어들을 그대로 사용하였다²⁷⁾.

Ⅲ. 제1기(1945.8~1990.8)의 경매제도 분석

일제강점기에서 1945년에 해방된 우리나라는 극심한 사회적 혼란을 겪었던 바, 부동산경매관련 법제도를 완전히 새롭게 정비할 여력이 안되었다. 따라서, 일제강점기때부터 적용되었던 조선민사령과 일본민사소송법을 미군정법령 제21조와 대한민국헌법 제100조에 의거 당분간의용(依用)하였다. 그러다가 비로소 1960년에 들어서 부동산강제경매를 규정한 민사소송법이 제정되고, 이어서 1962년에는 부동산임의경매²⁸⁾를 규정한 경매법도 제정되었으나, 두 법 모두 1990년 8월까지 거의 개정없이 시행되었다²⁹⁾. 이에, 이 시기를 부동산경매관련 법제도

20) 고준석, 부동산경매 활성화를 위한 법제개선에 관한 연구, 동국대 박사논문, 2006.

21) 허문수·이장석, "부동산경매제도의 활성화방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제42집, pp.149~160.

22) 신봉환, 부동산경매제도의 개선방안에 관한 법적 연구, 동아대 박사논문, 2011.

23) 전장현, "부동산경매에서 즉시항고에 대한 매수인의 보호방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp.101~115.

24) 김진우, 우리나라 부동산경매제도의 변천과정과 특성에 관한 연구, 강남대 박사논문, 2015.

25) 이용득·강정규, "부동산경매에서 유치권 개선방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집, pp.62~76.

26) 참고로, 김진우(2015)는 우리나라 부동산경매제도의 변천과정을 1912.4.1~1960.6.30, 1960.7.1~1990.8.31, 1990.9.1~2002.6.30, 2002.7.1~2013.12.31이라는 총 4기로 구분하여 일제강점기부터 2013년까지를 분석하였다.

27) 따라서, 제1기와 제2기의 어려운 경매용어들은 제3기의 내용을 서술한 본 연구의 후반부에서 보다 쉽게 이해될 수 있다.

28) 부동산강제경매는 법원으로부터 집행권원에 집행문을 부여받아 채무자 소유의 부동산을 압류하고 현금화하여 그 매각대금으로 채권자의 금전채권을 만족시키는 강제집행절차이다. 부동산임의경매는 담보권의 실행을 위한 경매로서 집행권원이 필요 없고 저당권·전세권·가

의 제정·도입기라고 할 수 있다. 민사소송법과 경매법을 중심으로 제1기의 경매진행절차 단계별 주요 경매기법 내지 내용을 거래비용 관점에서 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 경매신청 및 압류단계에서 주요 경매기법 내지 내용별 거래비용의 작용방향이다. 이 단계에서 법원은 경매절차의 개시를 결정한 부동산에 대하여 다른 강제경매의 신청이 있어도 다시 개시결정을 하지 못하도록 규정하였다. 즉, 이중경매의 금지 기법이 사용되었다. 불필요하게 동일 부동산에 대해 이중으로 경매신청이 불가하도록 하고, 나중에 신청한 경매에 대해서는 경매집행기록에 첨부하도록 함으로써 경매가 경제적이고 효율적으로 진행되게 하여 거래비용을 낮추는데 기여하였다.

아울러, 경매신청이 되면 법원은 타당성을 검토한 후 경매개시결정을 하고 곧바로 부동산 등기부에 경매개시결정등기를 하여 경매대상부동산의 소유자인 채무자가 해당 부동산을 처분하지 못하도록 압류 조치한다. 이처럼, 등기를 통해 제3자가 선의의 피해를 보지않도록 조치함과 아울러 경매진행 도중에 해당부동산이 매각되지 않고 안정적으로 보전되도록 하여 경매종료 이후에 경락인에게 소유권이 무사히 이전될 수 있도록 한다. 이를 통해 거래비용을 낮추고 부동산거래의 안정성을 높였다.

둘째, 매각준비 및 매각단계에서 주요 경매기법내지 내용별 거래비용의 작용방향이다. 이 단계에서는 경매부동산에 대해 가능한 한 많은 입찰자들이 참여할 수 있도록 집행법원이 경매부동산에 대한 정확한 정보제공과 원활한 경매진행을 목표로 한다. 제1기에서 사용된 주요 경매기법들은 최저경매가격 결정, 경매조서 작성, 경매기일과 경락기일의 지정, 경매기일의 공고, 1기일 1회 입찰제, 호가경매 적용, 경락대금의

지급기일 지정, 배당요구의 종기 지정, 공유자의 우선경락권 부여 등이다.

이들 기법들 중에서, 감정인의 평가를 토대로 한 최저경매가격의 결정, 부동산표시와 압류채권자 표시 등이 명시된 경매조서의 작성, 언제 경매가 시작되고 언제 경락자를 결정할 것인지의 구체적인 날짜의 지정, 법원과 부동산소재지의 시·구·읍·면의 게시판에 게시되는 경매기일의 공고, 경매기일의 특정 시간대에 입찰을 한번만 시행하는 1기일 1회 입찰제, 해당부동산에 관련된 여타채권자들로 하여금 배당요구를 경락기일까지 하여야만 채권회수가 가능하도록 제한한 배당요구의 종기 지정 등의 기법들은 경매부동산의 정보를 제공하고 경매가 원활하게 진행될 수 있도록 경매의 거래비용을 감소시키는 역할을 한다.

반면, 경매법정에서 경매브로커의 담합과 방해가 가능한 호가경매 매각방식의 적용, 경락대금을 납부해야하는 특정 지급기일의 지정으로 그 이전에 채무자의 채무변제가 이루어지면 지급까지의 경매절차가 무위로 돌아가서 경락인의 지위가 불안정해질 수 있는 경락대금의 지급기일 지정, 공유물 지분의 부동산이 강제경매로 신청되었을 경우에 지분공유자가 경매기일까지 채무자의 지분을 우선매수하겠다고 신고할 경우 다른 최고가경매신고에 불구하고 해당부동산을 우선적으로 경락받을 수 있는 공유자의 우선경락권 등은 원활한 경매진행을 예측하기 힘들게 하여 거래비용을 증가시킬 수 있다.

셋째, 배당 및 인도단계에서 주요 경매기법 내지 내용별 거래비용의 작용방향이다. 경매부동산에 대해 경락허가가 확정되면 경락인은 경락대금을 법원에 지급하고, 법원은 경락대금을 배당기일에 경매신청자(압류채권자)와 관련 채권자들에게 배당을 한다. 경락대금이 채권자들

등기담보권 등의 담보권을 실행하여 피담보채권의 만족을 얻는 절차이다. 자세한 내용은 '법원행정처, 법원실무제요 민사집행II, 2014'를 참조하기 바람.

29) 경매법 제1조 제2항에 의하면, 경매에 관하여 경매법에 특별한 규정이 없는 경우에는 그 성질이 허하는 한 민사소송법 중 강제집행에 관한 규정을 준용한다고 명시되어 있다. 자세한 내용은 법제처 국가법령정보센터, 민사소송법(1960.4.4 제정)과 경매법(1962.1.15 제정) 참조, <http://www.law.go.kr>.

의 금전채권을 만족시킬 만큼 충분하다면 문제가 없으나, 채권자들을 만족시키지 못할 만큼 충분하지 못한다면 민사소송법, 경매법, 민법, 상법, 기타 특별법에 의해 배당을 한다. 배당으로 저당권 등 해당부동산에 대한 권리가 소멸되기도 하지만, 유치권이나 선순위주택임차권 등은 경락인에게 인수되기도 한다. 배당순위에 대해 민사소송법은 기본적으로 채권자평등주의를 적용하여 배당요구를 광범위하게 인정하였다. 그런데, 허위유치권자와 허위주택임차권자 등의 폐단을 해소하기에는 한계가 있었고, 이를 시정하기 위해 '간이절차에 의한 민사분쟁사건처리 특례법'을 도입하였으나 역시 한계에 직면하였다. 그만큼 경매절차의 불확실성을 해소하여 거래비용을 감소시키는 데에는 역부족이었다.

해당부동산의 경락인은 경락대금을 전액 지급하면 부동산의 인도를 청구할 수 있다. 부동산을 인도받아야 비로소 경락인의 의도대로 사용, 수익, 처분이 가능하다. 그런데, 해당부동산의 소유자인 채무자를 포함한 점유자들이 경락인에게 부동산의 인도를 거부하는 경우가 있다. 이런 경우에 제1기에서는 명확한 법적 규정이 없다. 다만, 민사소송법에 "채무자가 인도를 거부한 때에는 경락인이나 채권자의 신청에 의하여 법원은 집달리(執達吏)로 하여금 그 부동산을 관리인에게 인도하게 할 수 있다"고 명시되어 있을 뿐이다. 해당부동산을 관리인에게 인도하게 할 수 있는 것이지 경락인에게 인도하는 것은 아니다. 따라서, 이 시기의 부동산 인도는 상당기간 동안 법적 근거보다는 판례이론에 따라 이루어졌다³⁰⁾. 법적 근거가 부족한 상태에서 부동산의 인도가 이루어지는 만큼, 부동산경매절차의 불확실성과 불안정성은 존속되기 마련이고, 이에 따라 부동산경매의 거래비용 감소에는 한계가 있다.

이처럼, 제1기의 부동산경매제도는 민사소송법과 경매법을 중심으로 경매관련 기법들과 내용들이 대거 제정·도입되었다. 도입초기이기

때문에 법제도적으로 완비되지 못한 부분도 많았고 비체계적이고 비효율적으로 운영되는 부분도 많아서 일반대중들이 부동산경매에 참여하기에는 저조할 수밖에 없었다. 이 시기는 그만큼 부동산경매절차에서 거래비용이 컸다고 판단할 수 있다. 그럼에도 불구하고, 공식적으로 부동산경매가 법제화되어 채권자와 채무자간 자력구제 대신에 법테두리 내의 합법적인 구제가 이루어짐으로써 사회적 혼란을 방지하고 경제적 효율성을 증진시켰다는 점에서 의의가 크다. 즉, 부동산경매의 법제화가 없었다면, 채권자와 채무자 사이의 큰 거래비용 때문에 사회·경제적 갈등이 해결되지 않고 지속되었을 것인데, 법제화로 인해 거래비용을 감소시켜 채권채무관계를 원만하게 해소하는데 기여하였다.

IV. 제2기(1990.9~2002.6)의 경매제도 분석

강제경매와 임의경매를 각각 규율한 민사소송법과 경매법이 분리된 상태로 30여년 동안 운영되어 오면서 구조적 문제점과 불합리성이 노출되었는 바, 이에 대해 개선필요성이 계속해서 제기되었다. 1983년에 민사소송규칙을 제정하면서 경매관련 강제집행제도를 정비하려고 시도하였으나 규칙이 갖는 한계에 봉착하였고, 그동안의 사회경제적 변화에 대응하여 신용사회의 기반조성을 위해 경매법을 폐지하고 그 내용을 민사소송법에 흡수·통합하였다³¹⁾. 따라서, 이 시기는 민사소송법에서 강제경매와 임의경매 모두를 포함하여 통합·운영한 시기라고 할 수 있다. 제2기에 추가 도입되거나 변경된 경매진행절차 단계별 주요 기법 내지 내용을 거래비용과의 관계에서 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 경매신청 및 압류단계에서의 주요 내

30) 비록 1983년에 제정된 민사소송규칙에 의해 인도명령관련 규정이 명시적으로 도입되었으나, 실효성은 미흡하였다.

31) 법제처 국가법령정보센터, 민사소송법(1990.1.13) 일부개정 이유, <http://www.law.go.kr>.

용이다. 제2기에 들어서도 제1기의 주요 기법들인 경매개시결정등기 및 압류조치는 별다른 변화없이 시행되었고, 따라서 이들의 경매진행절차에서 거래비용 감소효과에 대한 차이도 거의 없었다고 할 수 있다. 그러나, 이중경매관련 조치와 경매신청의 취하에서는 다소 차이가 발생한다. 제1기에서는 처음부터 이중경매를 금지하는 조치를 취했는데 비해, 제2기에서는 좀 더 유연하게 대처하는 방법을 사용하여 예기치 못한 상황에 대처함으로써 거래비용을 감소시키고자 하였다. 즉, 이중경매신청으로 압류의 경합이 있는 경우, 법원은 다시 경매절차의 개시결정을 하고, 먼저 개시결정한 집행절차에 따라 경매를 진행하도록 하였다. 다만, 개시결정한 경매신청이 취하되거나 그 절차가 취소 또는 정지된 때에는 동법에서 정한 우선권을 해하지 않는 한도 내에서 뒤의 강제경매개시결정에 의하여 절차를 속행하도록 규정하였다.

경매신청의 취하와 관련해서도 제1기의 민사소송법상 강제경매 규정에서는 경매신청의 취하로 압류의 효력이 소멸된다고 명시되어 있고, 경매법상 임의경매 규정에서는 추가로 경락기일 이전에는 최고가경매신고인의 동의를 받아야 하고 경락기일 이후에는 최고가경매신고인 및 이해관계인³²⁾ 전원의 동의를 받아야 경매신청의 취하가 가능하다고 명시되어 있다. 이러한 경매신청의 취하내용이 제2기에 들어서는 민사소송법에 의해 강제경매와 임의경매를 불문하고 통일되고 간소화되어 거래비용이 감소되도록 하였다. 즉, 제2기에서는 경매신청의 취하로 압류의 효력이 소멸됨은 물론이고, 매수신고가 있는 후에 경매신청을 취하할 때는 최고가매수신고인과 차순위매수신고인의 동의가 있도록 하였다.

둘째, 매각준비 및 매각단계에서의 주요 내용이다. 제1기에 도입되었던 주요 기법들인 최저경매가격의 결정, 경매조서 작성, 1기일 1회 입찰제, 경락대금의 지급기일 지정, 배당요구의 종기지정, 경매기일과 경락기일의 지정 등은 별

다른 변화없이 제2기에도 시행되었다. 이에 따라 이들 기법의 거래비용에 대한 효과도 차이가 거의 없다고 할 수 있다. 그러나 제2기 들어 경매진행절차에서 거래비용을 보다 감소시킬 수 있는 수많은 기법들 내지는 내용들이 도입되거나 개선되었다.

대표적으로 부동산의 현황조사, 경매물건 명세서 작성, 최초 경매기일의 신문에 공고 의무, 경락허가결정에 대한 항고보증금 공탁, 차순위매수신고인 허용, 기일입찰 매각방식의 적용 등이다. 부동산의 현황조사는 법원의 경매개시 결정에 따라 집달관(현재의 집행관)이 부동산의 현상, 점유관계, 차임 또는 보증금의 액수, 기타 현황에 대해 조사하는 것이다. 부동산의 현황조사는 경매에 참여하는 일반 입찰자들에게 경매 부동산의 정보를 보다 정확하게 제공함으로써 부동산경매의 원활한 진행을 도와준다. 경매물건명세서는 부동산의 표시, 부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술, 등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로서 경락에 의해 그 효력이 소멸되지 아니한 것, 경락에 의해 설정되는 것으로 보게 되는 지상권이 기재되고, 이러한 사본을 법원에 비치해서 일반인들이 열람할 수 있도록 한 서류이다. 부동산의 현황조사와 마찬가지로 원활한 경매진행에 도움을 준다. 최초 경매기일의 공고 내용을 법원의 게시판 이외에도 신문에 게재하도록 하는 의무조치 또한 경매부동산의 정보를 널리 알려서 경매의 활성화에 기여한다.

경락허가결정에 대한 항고보증금의 공탁은 채무자나 소유자 또는 경락인이 경락허가결정에 대해 항고를 할 때에 보증으로 경락대금의 10%에 해당하는 현금이나 법원이 인정한 유가증권을 공탁하도록 하는 것이다. 이를 통해 경매절차의 지연이나 방해를 예방하기 위한, 즉 거래비용을 저감시키는 조치이다. 차순위매수신고인을 허용하는 기법 역시 대금지급기일에 최고가매수신고인의 의무불이행에 따른 경매절차의 지연을

32) 민사소송법(1963.12.17 시행) 상 경매절차의 이해관계인은 압류채권자와 집행력있는 정본에 의하여 배당을 요구한 채권자, 채무자, 등기부에 기입된 부동산상 권리자, 부동산 상 권리자로 그 채권을 증명하여 집행기록에 비부할 신고를 한 자로 규정되어 있다.

예방하기 위한 조치이다. 제1기의 호가경매 매각방식 대신에 제2기 들어 기일입찰 매각방식을 적용하였는 바, 이는 그동안 나타난 호가경매방식의 담합 폐해 등을 저감시키기 위한 조치이다. 정해진 입찰기일에 입찰표를 작성하여 집달관에게 제출하게 함으로써 보다 공정하게 경매가 진행되도록 하였다.

셋째, 배당 및 인도단계에서의 주요 내용이다. 제2기에 들어서면서 제1기에서 시행된 배당 및 인도관련 내용들이 좀 더 구체화되고 명확하게 규정되어 거래비용이 감소되도록 하였다. 이를 통해 경매진행절차를 좀 더 원활하게 하고 실효성을 제고하고자 하였다. 배당관련 내용을 먼저 살펴보면, 배당요구 채권자의 범위를 제1기보다 명확하게 하여 허위채권자의 경매진행절차의 방해와 악용을 예방하고자 하였다. 제1기의 민사소송법에서는 채권자의 범위에 아무런 제한을 두지 않았고, '간이절차에 의한 민사분쟁사건처리 특례법'에서는 채권자의 범위를 구체화시키려고 시도하였으나 허위채권자의 배당요구를 막는데 한계가 있었다. 이에, 제2기에서는 민법·상법 기타 법률에 의하여 우선변제청구권이 있는 채권자, 집행력있는 정본을 가진 채권자 및 경매신청의 등기 후에 가압류를 한 채권자만 경락기일까지 배당요구를 할 수 있다고 더욱 구체화하였다.

경매부동산의 인도와 관련해서도 제1기보다는 제2기 들어 경매진행절차의 공정성과 실효성을 높여서 부동산경매제도가 정착되고 활성화되도록 하였다. 제1기의 민사소송법에서는 인도명령에 대한 규정이 구비되지 않는 관계로 1983년에 민사소송규칙에서 인도명령을 명시하였다. 그러나 경매부동산의 소유자 내지 채무자 등이 경락인에게 인도를 거부한 경우에 대한 후속조치가 미흡하였다. 이에, 제2기 들어 민사소송법에서는 이러한 경우에 집달관에게 그 집행을 위임할 수 있도록 하였고, 인도명령의 재판결과에 대해서도 즉시항고할 수 있도록 하였다.

요컨대, 제2기의 부동산경매제도는 제1기보다 거래비용을 낮추는 데 기여할 수 있도록 여러 가지 경매기법들 내지 내용들이 새롭게 도입되거나 수정되었다. 30여년 동안 제1기에 도입되고 운영되었던 경매기법들과 내용들 중에서 제2기에도 거의 변화없이 시행되고 있는가 하면, 호가경매 매각방식처럼 더 이상 사용이 안되는 기법도 있고, 부동산의 현황조사와 경매물건 명세서 작성 등 새롭게 도입된 기법도 있다. 또한, 경매신청의 취하와 배당요구 채권자의 제한처럼 이전보다 개선된 기법도 있다. 이렇듯 제2기에는 거래비용을 감소시키는 여러 가지 기법들이 도입되고 운영되었다. 그럼에도 불구하고, 여전히 경매진행절차에서 여러 가지 불확실성을 해소하지 못하는, 예를 들면 유치권이나 상가임차권 등의 요인들이 존재하였고, 어려운 경매용어들로 인해 경매제도의 활성화가 미흡하였다.

V. 제3기(2002.7~2018.8)의 경매제도 분석

민사소송법의 강제집행절차에 관한 규정은 1960년에 제정된 이후 1990년에 경매법을 흡수하면서 일정부분 개정되었지만 사회경제적 발전을 담보하지 못하고, 신속하며 공정한 분쟁해결에도 부응하지 못하였다. 채무자 등의 제도남용에 의한 민사집행절차의 지연을 방지하지 못하여 효율적이고 신속한 권리구제방안을 마련함으로써 정의로운 신용사회 건설을 위한 법적 기반조성이 필요하였다³³⁾. 한편, 1997년 말에 발생한 IMF 외환위기로 인해 대량으로 발생한 부동산 부실채권의 효과적인 처리를 위해서도 그동안 운영되어온 부동산경매제도를 보다 효율적으로 개편할 필요성이 제기되었다.

이에 따라, 2002년 7월부터 2018년 8월 현재까지 일반적인 소송 및 판결절차에 대해서

33) 법제처 국가법령정보센터, 민사집행법(2002.1.26) 제정·개정이유, <http://www.law.go.kr>.

는 민사소송법이 담당하고, 부동산의 강제경매와 임의경매 등 민사집행절차는 민사집행법에서 단독으로 규율하도록 함으로써, 통일적이고 일관되게 법집행이 이루어지도록 하였다. 물론, 민사집행법은 보충적으로 민사소송법을 준용하도록 규정되어 있다. 따라서, 제3기를 민사소송법과 민사집행법제도의 분리·정착기라고 할 수 있다. 제3기 들어 변경되거나 추가된 경매진행절차 단계별 주요 기법 내지 내용을 거래비용과의 관계에서 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 경매신청 및 압류단계에서의 주요 내용이다. 제3기에도 제2기의 경매개시결정등기와 압류조치, 이중경매관련 조치, 경매신청의 취하 등은 별다른 변화없이 시행되었다. 이에, 이들의 거래비용 감소와 관련된 효과에서도 큰 차이가 없다고 할 수 있을 것이다. 무엇보다도 이 단계에서 가장 큰 변화는 경매용어의 순화이다. 그동안 일반인들이 이해하기 어려웠던 경매관련 용어들을 알아듣기 쉽게 변경하였다. 이를 통해, 경매진행절차에서 발생하는 거래비용을 감소시켜 일반인들이 경매시장에 쉽게 참여할 수 있도록 하여 경매시장의 활성화와 대중화에 기여하였다.

순화된 경매용어의 예를 몇 가지 들면 다음과 같다. 경매기일이 매각기일로, 경매조서가 매각기일조서로, 최저경매가격이 최저매각가격으로, 경락조서가 매각결정기일조서로, 경락허가가 매각허가로, 채무명의를 집행권원으로, 경락허부가 매각허가여부로, 일괄경매가 일괄매각으로, 경매물건명세서가 매각물건명세서로, 경락기일이 매각결정기일로, 경락대금이 매각대금으로, 경락인이 매수인으로, 집달관이 집행관으로 변경되었다³⁴⁾.

둘째, 매각준비 및 매각단계에서의 주요 내용이다. 제2기에서 사용된 주요 기법들인 부동산의 현황조사, 최저매각가격의 결정, 매각기일

조서와 매각물건명세서의 작성 등은 제3기에서도 별다른 변화없이 적용되어 경매진행절차에서 거래비용의 감소에 기여하였다. 제3기 들어 이 단계에서 다소 많은 변화가 이루어졌는 바, 그 내용들은 원활한 경매진행을 위해 거래비용을 낮추는 방향으로 개편되었다.

제2기에 진행되었던 기일입찰 매각방식에 기간입찰 매각방식의 추가가 하나의 사례이다. 기간입찰 방식의 도입으로 일반입찰자는 경매브로커의 개입을 배제한 채, 일정한 입찰기간 내에 우편으로 자유롭게 입찰에 참가할 수 있게 되었다. 1기일 2회 입찰기법의 도입도 경매진행을 좀 더 원활하게 하는 기능을 한다. 기존 1기일 1회 입찰에 따라 유찰시 새로운 매각기일을 다시 정하고 경매를 진행해야하기 때문에 경제적·행정적 낭비가 발생할 수 있는데 비해, 1기일 2회 입찰은 유찰시 당일에 즉각 입찰을 실시할 수 있어 거래비용을 감소시킬 수 있다. 배당요구의 종기를 제2기에서는 매각결정기일(과거의 경락기일) 이전까지로 지정하였는데, 제3기에서는 첫 매각기일 이전까지로 앞당긴 점도 경매절차의 불안정성과 평등주의의 단점³⁵⁾을 다소 보완하는 조치이다.

그밖에 매수신청보증금 납부방법의 변경, 매각대금 지급기한의 시행, 매각허가결정시 항고보증금 공탁의 적용대상자 확대, 신문공고에서 전자통신매체 공고로의 확대 등도 경매진행에서 거래비용을 감소시키는 기능을 한다. 제2기에서의 매수신청보증금은 매수가격의 10%에 해당하는 현금이나 법원이 인정하는 유가증권이었는데 비해, 제3기에서는 민사집행규칙에 의해 법원이 정한 최저매각가격의 10%로 통일되었고 매각방식별로 금전(현금) 내지 유가증권 혹은 법원의 예금계좌 입금증명서 등으로 이전보다 다양화되었다. 이에 따라, 경매진행에서 입찰자에 따라 매수신청보증금액이 달라지는 번거로

34) 법제처 국가법령정보센터, 민사집행법(2002.1.26) 참조, <http://www.law.go.kr>.

35) 배당시 평등주의 원칙은 경매에서 수많은 이해관계인의 참여를 허용하여 집행절차를 복잡하게 만들고 경매신청자인 압류채권자의 노력이 평가절하되는 단점이 있었다(신봉환, pp.138~139). 그 결과 경매진행절차가 불안정해지고 일반인들의 경매참여를 주저하게 만드는 부작용이 있었다.

움이 해소되고 거래의 편리성도 제고되어 거래 비용이 감소하였다. 경매 매각대금 지급과 관련하여 제2기에서는 반드시 정해진 기일에 법원에 납부하였는데 비해, 제3기에서는 대금지급 기한을 정하여 매수인이 그 기한 내에 아무 때나 납부하도록 하였다. 이렇게 함으로써 경매부동산의 소유권을 매수인이 안정적으로 취득하도록 매수인의 지위를 강화하였다. 제1기와 2기 때는 대금지급 기일 이전에 채무자가 채무를 변제함으로써 그동안 진행된 경매절차가 취소되어 악의적인 경매절차의 방해 행위가 가능하였다.

법원의 매각허가 결정에 대해 이의가 있어 항고를 하고자 할 경우 항고보증금으로서 매각대금의 10%를 공탁하도록 하였는데, 이러한 항고보증금 공탁의 적용대상자를 제2기에서는 경매부동산의 소유자내지는 채무자와 매수인으로 국한되었던 것을 제3기 들어 매각허가결정에 불복하는 모든 항고인으로 확대하였다. 이러한 조치를 통해 무분별한 항고를 감소시킬 수 있었다. 아울러, 경매부동산의 매각기일 공고방법에서 제2기에서는 법원게시판과 신문게재에 불과하였는데 비해, 제3기부터는 정보통신기술의 발전을 수용하여 전자통신매체를 이용한 공고도 추가되었다. 그만큼, 일반인들의 경매부동산에 대한 정보 구득이 용이해짐으로써 경매참가에 대한 거래비용이 감소될 수 있었다.

셋째, 배당 및 인도단계에서의 주요 내용이다. 제3기에서는 배당요구 채권자의 제한을 제2기보다 강화함으로써 경매진행절차를 안정화시키고 거래비용을 감소시키고자 하였다. 그러면 서도 동시에 사회정의 차원에서 사회적 약자이지만 그동안 보호받지 못했던 상가임차인들이 경매부동산으로부터 법적으로 배당을 받을 수 있도록 권리보호와 구제에도 노력하였다. 배당요구 채권자의 제한 강화 조치를 구체적으로 살펴보면, 제2기에서는 경락기일까지 배당요구를 한 채권자가 경매진행 도중에 언제든지 철회가 가능하였는데 비해, 제3기 들어서는 배당요구의 종기 이후에는 선순위 전세권자와 대항력있는 임차인 등이 배당요구의 철회를 못하도록 하였

다. 즉, 배당요구의 철회로 매수인이 인수해야 할 부담이 바뀌는 경우에는 배당요구를 한 채권자가 배당요구의 종기가 지난 뒤에는 이것을 철회하지 못하도록 규정하였다. 이로써 경매진행 절차의 불확실성을 줄이고 거래비용을 감소시키고자 하였다.

인도단계에서는 인도명령의 대상자와 조건에서 좀 더 개선이 되어 거래비용이 감소되도록 하였다. 제2기에서는 인도명령의 대상자가 경매부동산의 소유자 내지 채무자와 압류등기 이후의 점유자에 국한되어 압류등기 이전의 점유자는 인도명령의 대상에서 제외되었다. 아울러, 채무자 내지 소유자를 제외한 점유자를 대상으로 인도명령을 받으려면 반드시 심문절차가 수반되어야 해서 그 절차가 상당히 엄격하였다. 이에, 제3기에서는 인도명령의 상대방을 제2기의 대상자 이외에 매수인에게 대항할 수 있는 권원을 갖지 못한 모든 점유자로 확대하였다. 아울러, 이들 점유자에 대해 반드시 심문하지 않아도 되는 예외규정을 두었다. 이러한 조치들은 경매진행절차에서 거래비용을 감소시켜 일반인들의 부동산경매 참여의 기피 현상을 완화시키고 경매제도의 활성화에 기여하였다.

전반적으로, 제3기는 강제경매와 임의경매 관련 민사집행절차를 민사집행법으로 단일화함으로써 경매시장의 단순화, 투명화, 활성화를 도모하고자 하였다. 아울러, 제2기보다는 경매진행절차에서 거래비용을 감소시키는 기법 내지 내용들을 대폭 시행하였다. 제2기에서 시행된 기법들인 부동산의 현황조사와 경매물건명세서(지금의 매각물건명세서)의 작성 등은 제3기에 들어서도 지속적으로 시행되었지만, 기간입찰 매각방식과 1기일 2회 입찰기법, 대금지급 기한 기법, 인도명령 대상자의 확대, 경매용어의 순화 등의 시행은 제3기 들어 도입되거나 수정된 기법들로써 부동산경매의 거래비용을 현저히 낮추는데 기여하였다고 할 수 있다. 더욱이 2011년도에 폐지된 예고등기제 또한 거래비용을 감소시키는데 기여하였다. 예고등기제는 원래 제3자의 거래 안전을 위해 미리 경고하고자 도입된 법원

의 촉탁등기이었지만 경매낙찰가격의 하락과 경매진행절차 지연 등의 부작용을 초래하는 악영향이 컸다.

이러한 긍정적 기여에도 불구하고 제3기에서도 여전히 부동산경매의 진행절차에서 거래비용을 존속시키는 요인들이 존재한다. 바로 유치권을 둘러싼 분쟁이 대표적인 사례이다. 현행 유치권은 민법상 물권으로서 부동산등기부에 공시되지 않음에도 불구하고 부동산의 점유를 통해 우선변제를 받을 수 있어, 매수인에게 예측할 수 없는 손해를 입히기도 하고 원활한 경매진행을 방해하기도 한다. 그밖에 경매부동산의 조사와

관련하여 집행관의 권한 측면에서 여전히 한계가 있어 경매부동산의 정확한 정보제공을 위해 개선의 여지가 있다.

VI. 결론

부동산경매제도는 부동산경매시장의 참여자들 사이의 거래비용을 감소시킴으로써 경매물건이 원활하게 매각될 수 있도록 지원하는 역할을 한다. 부동산경매시장은 소위 불완전 경쟁시

〈표 1〉 시기별 부동산경매제도의 발전과정

구분	제1기(1945.8~1990.8) 법제도 제정·도입기	제2기(1990.9~2002.6) 법제도 통합·운영기	제3기(2002.7~2018.8) 법제도 분리·정착기
법제도의 구성 체계	<ul style="list-style-type: none"> 민사소송법 강제경매규율 경매법 입의경매규율 	<ul style="list-style-type: none"> 민사소송법 강제경매와 입의경매 통합규율 경매법 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 민사소송법 소송 및 판결절차 규율 민사집행법 강제경매와 입의경매 통합규율 (민사집행절차 규율)
경매 신청 및 압류 단계	<ul style="list-style-type: none"> 이중경매의 금지 경매개시결정등기 압류조치 경매신청의 취하 	<ul style="list-style-type: none"> 이중경매의 유연한 조치 경매개시결정등기 압류조치 경매신청의 취하조건 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 이중경매의 유연한 조치 경매개시결정등기 압류조치 경매신청의 취하조건 유지 경매용어의 대대적 순화
경매 진행 절차 별 주요 기법 또는 내용	<ul style="list-style-type: none"> 최저경매가격의 결정 경매조서 작성 경매기일과 경락기일 지정 경매기일의 법원계시판 공고 1기일 1회 입찰제 경락대금의 지급기일 지정 배당요구의 종기 지정 공유자의 우선경락권 부여 호가경매 매각방식 적용 경매신청의 담보 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 최저경매가격의 결정 경매조서 작성 경매기일과 경락기일 지정 경매기일의 신문공고 의무 1기일 1회 입찰제 경락대금의 지급기일 지정 배당요구의 종기 지정 공유자의 우선매수권 부여 기일입찰 매각방식 적용 매수신청보증금 납부 부동산의 현황조사 시행 경매물건명세서 작성 경락허가결정에 대한 항고보증금 공탁 차순위매수신고인 허용 	<ul style="list-style-type: none"> 최저매각가격의 결정 매각기일조서 작성 매각기일과 매각결정기일 지정 매각기일의 전자통신매체 공고 확대 1기일 2회 입찰제 추가 매각대금의 지급기한 시행 배당요구의 종기를 앞당김 공유자의 우선매수권 부여 기간입찰 매각방식 추가 매수신청보증금 납부방법의 변경 부동산의 현황조사 시행 매각물건명세서 작성 매각허가결정에 대한 항고보증금 공탁의 적용대상자 확대 차순위매수신고인 허용
배당 및 인도 단계	<ul style="list-style-type: none"> 배당요구 채권자의 범위를 광범위하게 인정 부동산의 인도에 대한 법적 근거 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> 배당요구 채권자의 범위를 더욱 명확하게 구체화함 부동산의 인도명령 규정 명시 	<ul style="list-style-type: none"> 배당요구 채권자의 범위를 더욱 더 강화함 부동산의 인도명령 대상자의 확대와 조건의 개선
평가	<ul style="list-style-type: none"> 부동산경매의 법제화로 거래비용 감소에 기여 경매제도의 비체계적 운영으로 아직은 거래비용이 큰 상태임 	<ul style="list-style-type: none"> 제1기보다 거래비용을 감소시키는 경매기법 내지 내용들의 시행 경매진행절차에서 불확실성 유발요인의 존속과 난해한 경매용어로 인해 여전히 거래비용이 적지 않게 존재함 	<ul style="list-style-type: none"> 제2기보다 거래비용을 감소시키는 경매기법내지 내용들의 대폭 시행 유치권분쟁 등 거래비용 유발요인이 여전히 존재함

장으로서 채권자와 채무자 및 일반인 등의 시장 참여자들 사이에 정보비대칭이 존재하여 거래비용을 낮추는 부동산경매제도의 역할이 매우 중요하다. 바람직한 부동산경매제도의 시행을 통해 부동산경매시장을 활성화하여야 채권채무관계의 원만한 해결과 사회후생수준의 증진을 도모할 수 있다. 이러한 연구배경 하에 본 연구는 거래비용 관점에서 해방이후 지금까지 부동산경매제도의 발전과정을 부동산경매관련 절차법제를 중심으로 총 3기로 시기구분하고, 경매진행 절차 단계별 주요 기법들 내지 내용들의 거래비용 작용방향을 분석하였다.

분석결과, 제1기(1945.8~1990.8)는 강제경매를 규율한 민사소송법과 임의경매를 규율한 경매법으로 이원화된 경매관련 법제도의 제정·도입기로 명명될 수 있다. <표 1>에서 보듯, 제1기는 부동산경매의 법제화로 거래비용의 감소에 기여하였지만, 경매제도의 비체계적 운영으로 아직은 거래비용이 큰 상태라고 평가할 수 있다. 2기(1990.9~2002.6)는 경매관련 법제도의 통합·운영기로서 경매법이 폐지되고 강제경매와 임의경매를 민사소송법에서 통합적으로 규율하였다. 제2기는 제1기에 비해서 거래비용을 감소시키는 경매기법들 내지 내용들이 다수 시행되었다. 그러나, 경매진행절차에서 불확실성을 유발하는 요인들이 여전히 존속하였고 일반인들이 이해하기 어려운 경매용어들로 인해 거래비용이 적지 않게 존재하였다.

제3기(2002.7~2018.8)는 경매관련 법제도의 분리·정착기로서 강제경매와 임의경매의 민사집행절차를 민사집행법에서 통합적으로 규율하였다. 반면, 민사소송법은 소송 및 판결절차만을 담당하였다. 제3기는 제2기에 비해 거래비용을 감소시키는 경매기법들 내지는 내용들이 대폭 시행되었다. 하지만, 유치권 분쟁 등 거래비용을 유발하는 요인들이 여전히 존재하고 있다.

이처럼, 해방이후 지금까지 70여년이 넘는 동안 부동산경매제도가 시행되면서 부동산경매시장이 활성화·대중화되도록 거래비용을

감소시키는 경매기법들 내지 내용들이 지속적으로 도입되고 적용되었다. 그만큼, 시간이 지남에 따라 부동산경매제도가 발전되어 왔다고 말할 수 있다. 그럼에도 불구하고, 여전히 개선되어야 할 점들이 남아 있다. 예를 들면, 유치권을 둘러싼 채권자와 채무자 및 매수인 등과의 분쟁은 거래비용을 증가시켜 여전히 경매진행절차를 불안정하게 만들고 있다. 따라서, 거래비용의 감소를 위하여 유치권관련 규정이 명확하게 명시될 필요가 있다. 아울러, 부동산의 현황조사과정에서 집행관의 요구에 불응할 경우에 대한 강제규정이 미비하여 부동산현황에 대한 정확한 정보제공에 한계가 있고, 이러한 정보부족은 거래비용의 증가요인이 되는 바, 이에 대한 개선이 필요하다.

부동산경매의 매각방식에서도 아직은 기일입찰이 주된 방식이어서 일반입찰자가 정해진 일시에 경매법원에 참석해야만 한다. 이러한 번거로움이 경매진행에서의 거래비용 증가요인으로 작용한다. 따라서, 이제는 제4차 산업혁명시대를 맞이하여 일반 대중들이 가능한 한 많이 편리하게 경매에 참여할 수 있도록 공개처럼 전자입찰 매각방식의 도입을 검토할 때이다. 또한, 배당에서 채권자 평등주의 원칙이 적용되어 경매신청자인 압류채권자의 노력에 비해 그 성과가 적어 경매신청의 기피원인이 되고 경매활성화의 저해요인이 되는 바, 외국의 입법례를 검토하여 이에 대한 개선이 필요하다. 이러한 일련의 개선을 통해 부동산경매 진행절차에서 거래비용을 감소시키고, 이를 통해 경매활성화를 도모할 필요가 있다.

본 연구의 의의는 부동산경매제도의 발전과정을 시기 구분하여 신제도주의 경제학의 거래비용 관점에서 분석하였다는 점이다. 그렇지만, 거래비용을 세분화하여 정확하게 측정하면서 분석하지 않고 총체적으로 개략적인 방향성만을 논하는 탐색적 수준에서 다소 주관적으로 연구가 진행되었다는 점은 한계로 남는다.

따라서, 향후 연구는 부동산경매와 관련된 실증자료를 통해 거래비용을 측정하여 엄밀하게

분석할 필요가 있다. 이를 통해 부동산경매제도의 개선방안을 좀 더 과학적으로 도출할 필요가 있겠다.

參考文獻

- 고준석, 부동산경매 활성화를 위한 법제개선에 관한 연구, 동국대 박사논문, 2006.
- 김진우, 우리나라 부동산경매제도의 변천과정과 특성에 관한 연구, 강남대 박사논문, 2015.
- 법원행정처, 법원실무제요 민사집행II, 2014.
- 신봉환, 부동산경매제도의 개선방안에 관한 법적 연구, 동아대 박사논문, 2011.
- 유동운, 신제도주의 경제학, 선학사, 1999.
- 이근주, “거래비용 관점에서 본 민간위탁 비용결정모형: 탐색적 연구”, 행정논총, 서울대 한국행정연구소, 2010, 48권 2호.
- 이용기 외, “인터넷과 모바일 뱅킹의 채널선호에 대한 비교 분석: 거래비용이론관점에서”, e-비즈니스연구, 국제e비즈니스학회, 2008, 9권 2호.
- 이용득·강정규, “부동산경매에서 유치권 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
- 전장현, “부동산경매에서 즉시항고에 대한 매수인의 보호방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 정용덕 외, 합리적 선택과 신제도주의, 대영문화사, 1999.
- 지광석·김태윤, “규제의 정당성에 대한 모색: 시장실패의 치유 vs. 거래비용의 최소화·경감”, 한국행정학보, 한국행정학회, 2010, 44권 2호.
- 지지옥선 경매분석센터, “통계로 살펴 본 2017 법원경매 결산 & 2018 전망”, 2017.12.26.
- 하연섭, 제도분석: 이론과 쟁점(제2판), 다산출판사, 2011.
- 허문수·이창석, “부동산경매제도의 활성화방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제42집.
- Coase, R. H., “The New Institutional Economics”, *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, Vol.140, 1984.
- Coase, R. H., “The Nature of the Firm: Influence”, in *The Nature of the Firm: Origins, Evolution and Development*, ed. by Oliver Williamson and Sidney G. Winter, New York: Oxford University Press, 1993.
- Dahlman, C., *The Open Field System and Beyond: A Property Right Analysis of an Economic Institution*, Cambridge: Cambridge University Press, 1980.
- Horn, M., *The Political Economy of Public Administration*, Cambridge and New York: Cambridge University Press, 1995.
- Lieberman, M., “Determinants of Vertical Integration: An Empirical Test”, *Journal of Industrial Economics*, Vol. 39, 1991.
- North, D. C., *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge: Cambridge University Press, 1990.
- North, D. C., “Economic Performance Through Time”, in Mary C. Brinton and Victor Nee (eds.), *The New Institutionalism in Sociology*, New York: Russell Sage Foundation, 1998.
- Williamson, O. E., *The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracting*, New York: The Free Press, 1985.
- Williamson, O. E., “Transaction Cost Economics and Organization Theory”, in Neil J. Smelser

34 거래비용 관점에서 부동산경매제도의 발전과정 분석

and Richard Swedberg (eds.), *The Handbook of Economic Sociology*. Princeton: Princeton University Press, 1994.

법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>.

연합인포맥스, “신한銀, 20조 부동산 경매시장 공략...킬러상품으로 키운다”, 2018.03.06.
<http://news.einfomax.co.kr/news/articleView.html?idxno=3437382>.