

부동산경매의 최저매각가격제도에

관한 고찰

Study on the System of Minimum Sale Price
in Real Estate Auction

(Kim, Hack-Hwan)*

次

- | | |
|----------------|----------------------------------|
| I. 서론 | IV. 최저매각가격제도의 개선 |
| II. 최저매각가격의 결정 | 1. 최저매각가격제도의 존재 논란 |
| III. 외국의 사례 | 2. 일본의 최저매각가격제도의 변경 과정
에서의 논의 |
| 1. 미국 | 3. 기준매각가격제도의 도입 방안 |
| 2. 독일 | |
| 3. 일본 | V. 결론 |

< Abstract >

Further, we should examine a method for illustrating a certain case, the outcome of the revision of Germany's Civil Law, which does not have any defects.

From the perspective of legislation description, these examinations might not be desirable in that they make the definition of defect broader to cause a certain degree of imbalance with other concepts or definitions. Therefore, we should seek a method for mitigating the imbalance by a concise illustration if it is possible.

It is desirable that the following issues are resolved legislatively: (1) the tedious conflict between a theory of legal liability, and a theory of non-performance liability, on the legal feature of warranty liability against defects, (2) the conflict between objective theory, and subjective theory, on the concept of defect, and (3) different views on legal obstacle.

In addition, we required to revise the backward system and provisions of Korean Civil Law to adapt them to current reality and finally to adjust them to the global standard, keeping an eye on the tendency of legislation.

Keywords : Warranty liability against defects, defects of goods, revision of civil law, suitability of contract, and concept of defect

* , 숭실사이버대학교 부동산학과 교수

< Abstract >

Under the consciousness of the above issues, this research aims to examine the definition of the concept of defect regarding the revision of provisions of Korean Civil Law on warranty liability against defects and several issues to be considered on the definition. In particular, we examined the tendency of foreign legislation, focusing on the draft of a proposed revision of Japan's Civil Law (the Law of Obligations) Revision Committee.

Basically, this research agrees to the definition of the concept of defect in Japan's draft, "In a contract for the purpose of providing a person with goods, Defect of Goods stands for the conditions of furnished good(s) (e.g. the lack of performance, quality and quantity of goods, etc.) which do not satisfy the contract, based on the parties' agreement and the purpose and feature of contract (onerous contract, gratuitous contract, etc.)."

However, we are required to examine the definition of the concept of defect in which legal obstacle and, psychological and environmental defects are included.

I. 서론

부동산경매에서 최저매가가격이란 당해 사건의 매각기일에서 당해 부동산을 그 가격보다 저가로 매각할 수 없고, 그 가격 이상으로 매각함을 요하는 가격으로 법원이 정한 기준가격이다. 「민사집행법」에서는 최저매가가격은 감정인의 평가에 따라 집행법원이 정하도록 하고 있다. 최저매가가격제도는 부동산의 공정·타당한 가격을 유지하여 경매에서 부당하게 염가로 매각되는 것을 방지함과 동시에 매수신고인에게 기준을 제시하여 매각의 공정성을 기하려는 데 그 취지가 있다.

말하자면 최저매가가격제도는 ① 최저매가가격에 미달하는 매수신청을 인정하지 않음으로써 헐값에 매각되는 것을 방지하여 소유자, 채권자의 이익을 보호하고, ② 매수인에게 부동산 가격에 대한 정보를 제공함으로써 열린 경매 제도를 실현하고, ③ 무잉여에 의한 경매취소를 예상하는 판단기준이 된다고 하는 기능과 특징을 가지고 있다.

그런데 최저매가가격에 의한 첫 매각기일의 매각율은 15%, 제2회 매각기일의 매각율은 34.5%이다(2012년 기준: [표 1]).

[표1] 4년간 기일별 매각율



: 법무부, 보도자료(2013. 5. 2.)

또한 2001년부터 2015년까지의 경매통계를 보면, 전체 매각기일의 매각율도 30%대에 머무르고 있다. 다만 평균 매각가율은 79.33%로 비교적 높은 편이다[표2].

기간	진행건수	낙찰건수	낙찰율	총낙찰가	낙찰가율	평균용찰자
2001년	394,132	125,921	32.0%	13조4147억원	62.3%	3.4
2002년	262,840	89,125	33.9%	9조6976억원	70.0%	3.3
2003년	293,042	91,397	31.2%	8억8135억원	70.5%	3.1
2004년	421,416	126,509	30.0%	10조6532억원	66.0%	3.3
2005년	429,295	143,870	33.5%	13조3350억원	66.2%	3.8
2006년	363,991	129,857	35.7%	13조5464억원	69.7%	3.9
2007년	268,056	98,519	36.8%	11조5140억원	72.9%	3.7
2008년	266,925	92,777	34.8%	11조6227억원	72.0%	3.4
2009년	291,143	101,184	34.8%	15조9931억원	69.1%	3.6
2010년	251,053	86,041	34.3%	14조9862억원	67.7%	3.5
2011년	220,576	78,599	35.6%	15조1107억원	69.8%	3.5
2012년	218,146	71,013	32.6%	14조3704억원	67.4%	3.3
2013년	229,750	76,119	33.1%	16조5513억원	67.8%	3.7
2014년	202,145	72,261	35.8%	16조4759억원	70.1%	4.0
2015년추정 (12월10일)	152,000 (143,854)	57,000 (53,805)	37.4%	14조8200억원 (14조 86억원)	71.4%	4.3

기간 : 2001년1월~2015년10월 대상: 주거, 업무상업, 토지, 공업지역: 전국

자료: 지지옥션, 보도자료(2015. 12. 12.)

이와 같이 부동산경매 통계에서 알 수 있듯이 첫 매각기일의 매각율이 매우 저조하고, 평균매각가율은 80%에 미달하고 있다. 그렇지만 우리나라와 유사한 경매절차를 갖춘 일본의 경우, 첫 매각기일의 매각율이 약 90%에 이르고 있다.

가급적 첫 매각기일의 매각율을 높이는 것이 경매절차의 비용절감, 경매의 효율화와 안정화 측면에서도 바람직하다고 볼 수 있다. 정부(법무부)에서도 2013. 10. 8. 부동산 경매절차의 신속성을 제고하기 위하여 최저매가가격제도를 변경하는 「민사집행법」 일부 개정법률안을 국회에 제출한바 있었다. 그러나 이 법률안은 검토보고서의 문제점 지적과 회기만료로 폐기되고 말았다.

따라서 본고에서는 현행법상 최저매각제도와 외국의 관련 제도를 고찰하고, 최저매가가격제도의 문제점과 그 개선방안을 검토하였다. 개선방안에서는 일본의 최저매가가격제도의 변경 과정에서 논의된 중심을 중심으로 하였다.

II. 최저매각가격의 결정

법원은 감정인의 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정한다(민사집행법 제97조 제1항). 감정인의 평가액을 그대로 최저매각가격으로 정하여야 하는 것은 아니다. 그러나 감정인의 평가액을 증감하여 최저매각가격을 정함에는 그럴만한 합리적인 이유가 있어야 한다. 실무에서도 원칙적으로 감정인의 평가액을 그대로 최저매각가격으로 정하고 있는 것이 통례이다.¹⁾

법원은 최저매각가격을 정함에 있어 별도로 결정문을 작성하지 않고 매각기일 공고에 최저매각가격을 기재하면 된다.

다만 실무상 감정가와 다르게 최저가를 정하거나 또는 정해진 저감율을 벗어난 가격으로 정하는 경우에 예외적으로 결정문을 작성하여 가격의 산정근거를 밝히고 있다.

최저매각가격이란 그 이상의 가격으로만 목적 부동산을 매수할 수 있는 기준가격을 말하며 그 이하의 매수가격에는 매각허가가 되지 아니한다(대결 67.9.26. 67마 796). 이는 법정의 매각조건이며 이해관계인 전원의 합의에 의해서도 바꿀 수 없다.

그러나 거래의 실상을 반영하거나 경매절차를 효율적으로 진행하기 위해 필요한 경우 사법보좌관은 배당요구의 종기까지 매각조건을 바꾸거나 새로운 매각조건을 설정할 수 있다(민사집행법 제111조 제1항). 따라서 이해관계인의 합의로 변경할 수 없는 것(최저매각조건)도 직권으로 변경할 수 있다.²⁾ 다만, 매각에 의한 소유권의 이전과 같은 경매의 근본에 관한 매각조건은 변경할 수 없다.

최저매각가격은 한번 결정된 이상 함부로 변경할 것은 아니다. 그러나 경제사정 등의 변동으로 처음의 최저매각가격을 그대로 유지함이 사회통념상 부당하거나 평가의 전제로 된 중요한 사정에 관하여 변경이 생긴 경우 또는 최저매각가격의 결정 후에 그 기초가 된 평가에 잘못이 있음이 판명된 경우에는 재평가를 하여 이를 다시 정하여야 할 것이다.

평가에는 잘못이 없으나 그 취지를 오인하여 최저매각가격의 결정을 잘못된 경우에도 최저매각가격을 다시 정하여야 한다.

새매각의 경우에는 「민사집행법」 제91조 제1항의 규정에 어긋나지 아니하는 한도에서 법원은 최저매각가격을 상당히 낮추고 새 매각기일을 정하여야 한다(동법 제119조).

최저매각가격의 결정에는 집행에 관한 이의를 신청할 수 있다(동법 제16조 제1항. 그러나 「민사집행법」 제121조 제5호를 들어서 매각허가에 대한 이의나 항고사유로 삼을 수 있으므로 집행에 관한 이의를 인정할 필요가 없다는 반대설 있음). 다만 이에 대한 집행에 관한 이의는 매각기일까지로 한정하고, 매각허가 이후에는 매각허가에 대한 이의(동법 제121조) 또는 매각허가 결정에 대한 항고로 다룰 수 있다.

감정인의 평가 자체에 대하여는 집행에 관한 이의를 할 수가 없고, 그 이후에 그러한 평가 결과를 토대로 최저매각가격을 결정한 후에 그 결정에 대하여만 집행에 관한 이의를 할 수 있다.

III. 외국의 사례

1.

미국에서는 각 주에 따라 민사집행제도가 상이하다. 그러나 법원에 의한 경매(사법적 경매, judicial (in-court) foreclosures)보다는 사경매(비사법적 경매, non-judicial (out-of-court) foreclosure)가 주를 이룬다.

예컨대, 캘리포니아주의 담보권 실행으로 인한 부동산 경매 사건 중 대다수는 수탁자에 매각수권(power of sale)에 따른 사경매이며, 예외적으로 행하여지는 법원 경매에서조차도 법원의 관여는 제한적이다. 캘리포니아주의 경우 법원 경매는 채권자가 부족금청구판결(deficiency judgment)을 하는 경우에만 행하여진다.³⁾

미국 대부분의 주에서는 최저매각가격제도에 상당하는 제도는 존재하지 않는다. 따라서 특히 사경매는 소송절차를 필요로 하는 법원 경매에 비해 매우 빠르고 저렴하게 진행되지만, 지나치게 낮은 가격으로 매각될 수 있다.

이러한 문제점 때문에 주에 따라서는 경매 후 일정 기간(1년이 가장 많고, 짧은 주에서는 6달 긴 주에서는 2년) 내에 소유자 등은 매수인에게 낙찰 금액(주에 따라서는 낙찰 금액에 대한 이자 상당액을 더한 금액)을 지불하고 경매 부동산의 소유권을 되찾을 수 있을 것으로 하는 제도를 두고 있다.

또한 경매를 실행하더라도 낙찰 금액이 피담보채권액에 미치지 못하는 경우, 소유자를 보호하기 위해 담보권자가 피담보채권액의 부족부분 전부에 대한 청구를 할 수 없고, 피담보 채권액과 담보 부동산의 적정 가격과의 차액에 대해서만 청구할 수 있도록 하는 제도를 두고 있다.

2. 독일

독일에서는 채권자가 법원경매에 의해 부동산담보권을 실행하는 것을 원칙으로 하고 있으며, 민사집행법(Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung; ZVG)에서 경매절차를 규정한다. 경매신청에 있어서는 잉여주의 원칙(Deckungsprinzip)이 적용된다. 경매신청 채권자의 청구권에 우선하는 권리 및 경매 매각대금에서 공제하여야 할 절차비용을 상각하기에 족한 경매신청만이 허용된다(최저경매

1) 「법원실무제요 민사집행」(II:부동산집행), 법원행정처, 2014, p.160.

2) 김상수, 「민사집행법」, 법우사, 2015, p.192.

3) <http://www.realtytrac.com/real-estate-guides/foreclosure-laws/california-foreclosure-laws/>

신청가격, geringstes Gebot).⁴⁾

따라서 최저매신청가격(geringstes Gebot)은 인수주의 하에서는 부동산의 평가액과는 무관하게 결정되는 것이므로 이른바 매각 조건에 해당한다. 이와는 별도로 집행 법원은 부동산의 가격(거래가격, Verkehrswert)을 확정하지만(ZVG §74a Abs.5), 첫 매각기일에 행하여진 최고가 경매신청(das abgegebene Meistgebot)이 경매 부동산가격의 일정 부분에 달하지 못할 때에는 매각을 불허하거나 불허할 수 있다.

이것은 부동산의 가격(거래가격)을 전제로 한 매각 가격의 규제이며, 최저매각가격제도라고 할 수 있다. 최고가 경매신청이 경매 조건에 따라 존속하는 권리의 원금 금액을 포함하여 토지가격(거래가격)의 70%를 밀도는 경우(unter sieben Zehnteilen des Grundstückswertes), 그 최고가 경매신청에 의해 전체 또는 일부가 상환되지 않는 청구권의 주체는 70%를 넘으면 자신의 권리가 상각될 수 있을 것으로 예상되는 경우에 한하여 매각 불허가(Versagung des Zuschlags)를 신청할 수 있다(ZVG §74a Abs.1). 이 규정은 제85조 a와는 달리 우선 채권자의 보호를 목적으로 하는 규정(Gläubigerschutzbestimmung)이다.⁵⁾

또한 민사집행법 제85조a에서는 경매 조건에 따라 존속하는 권리의 원금 금액을 포함한 매각 기일에 행하여진 최고가 경매신청이 토지가격의 50%(die Hälfte des Grundstückswertes)보다 낮아서는 안된다고 한다. 이것은 집행 채무자 보호를 목적으로 하는 규정(Schuldnerschutzbestimmung)이며, 직권으로 매각이 허용되지 않는 것이다.

그러나 이러한 최저매각가격에 대한 규제는 제2회 매각기일(neue Versteigerungstermin)에서는 고려되지 않는 점이 특징이다(ZVG §74a Abs.4, §85a Abs.2).

최저매각가격과 관련하여 부동산에서 만족을 얻을 권리를 가진 채권자 저렴한 가격으로 담보 부동산을 경락한 후, 부족액에 대한 채권을 행사하는 것에 대해서는 규제를 하고 있다(ZVG § 114a).

3.

일본은 부동산경매는 법원에 의한 경매제도가 원칙이다. 경매절차에 관해서는 「민사집행법」에서 규정하고 있다. 종래 최저매각제도를 두고 있었다. 최저매각가격제도는 집행 법원이 최저 매각 가격을 정하고, 이를 밀도는 금액에 대한 매수 신청을 인정하지 않는 제도였다.

그러나 「민사집행법」을 개정하여 2005년 4월부터 매각기준가격제도와 매수가능가격제도로 변경하였다. 매각기준가격제도를 도입한 이유는 1회 매각기일에 매각율을 높여 부동산집행을 효

율화하기 위한 것이다.

「민사집행법」의 개정으로 최저매각가격제도가 매각기준가격제도로 변경되었지만, 집행 방해와 담합 등에 의한 헐값에 매각되는 것을 방지 할 필요성에서 일정 가격 이상의 가격으로만 매수 신청을 허용하는 점에서 최저가격제도의 틀은 유지되고 있다고 볼 수 있다.

집행 법원은 평가인의 평가에 따라 부동산 매각금액의 기준으로 될 가격(매각기준가격)을 정하도록 하고 있다. 부동산의 평가는 매각기준가격의 기초가 되므로 중요한 것이다. 따라서 종래에는 평가의 기준에 관해 「민사집행법」에 규정을 두고 있지 않았지만, 평가인의 평가가 시장가격을 반영하지 않는 경우가 있다는 지적을 받아 평가의 기준이 「민사집행법」에 추가되었다(동법 제58조).⁶⁾

종래에는 평가인의 평가의 기준에 관해 「민사집행법」에 특히 규정을 두고 있지 않았지만, 평가인의 평가가 시장가격을 반영하지 않는 경우가 있다는 지적을 받아 평가의 기준이 「민사집행법」 제58조에 추가되었다. 다만, 집행 법원은 필요하다고 인정하는 때에는 매각기준가격을 변경할 수 있다.

매각기준가격에 불복이 있는 당사자는 집행이의를 신청하게 된다(동법 제11조 제1항). 또 매각기준가격의 결정이 그 절차에 중대한 하자가 있었던 경우에는 매각불허가 사유로 된다(동법 제71조 제6호).

매수신청 금액은 매각기준가격에서 그 10분의 2에 상당하는 금액을 공제 한 금액(매수가능가격) 이상이어야 한다(동법 제60조).

따라서 매각기준가격제도는 최저매각가격을 기준 가격으로 변경하여 매각기준가격에서 20%에 상당하는 금액을 공제 한 가격 이상에서 매수신청을 인정하는 제도이다.

이에 따라 실제 매수신청시에는 매각기준가격의 80% 이상의 금액이면 매수신청이 가능하기 때문에 매수가능가격이라고 하는 것이다.

일본에서도 무익집행금지의 원칙을 규정하고 있는데(민사집행법 제63조), 무익여의 판단은 매수가능가격을 기준으로 한다.

IV. 최저매각가격제도의 개선

1. 최저매각가격제도의 존재 논란

최저매각제도는 채권자, 채무자, 담보부동산의 소유자 등 이해관계인의 이익을 보호하는 기능이 있다. 그러나 다른 한편으로 실세가격보다 높은 최저매각가격이 정해지기 때문에 매각되지 아니하는 경매부동산이 존재하는 경우가 발생하고 유찰의 원인이어서 무한한 반

4) ZVG §44 Abs.(1) Bei der Versteigerung wird nur ein solches Gebot zugelassen, durch welches die dem Anspruch des Gläubigers vorgehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten des Verfahrens gedeckt werden(geringstes Gebot).

5) Johann Kindl/ Caroline/ Meller-Hannich Hans-Joachim Wolf[Hrsg.], Nomos Kommentar Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 3 Aufl., Nomos, 2016, ZVG §74a Rn.1(S.1535).

6) , 「民事執行法·民事保全法」, 成文堂, 2012, p.121.

복을 야기하기도 한다. 또한 유찰이 되어 새 매각을 하게 되면 최저매각가격을 상당히 낮추고 새 매각기일을 정하도록 하고 있다(민사집행법 제119조).⁷⁾

따라서 최저매각가격제도를 유지할 필요성이 있는지에 관한 근본적 의문이 제기될 수 있다. 왜냐하면 부동산을 매각하는 경우, 부동산의 가격 형성은 경매시장에서도 시장원리에 맡겨 저야하며, 국가가 매매가격을 규제하는 것은 타당하다고 볼 수 없기 때문이다.

또 최저매각가격제도가 소유자(채무자)를 보호하기 위한 측면도 있지만, 낙찰가격이 시장가격을 밑도는 것은 소유자가 경매 절차의 원활한 수행에 협력하지 않는 것이 주된 원인인 경우도 있는데, 그런 경우에도 과연 매각 가격면에서 소유자의 이익 보호를 도모할 필요성이 있을까 하는 점이다.

나아가 최저매각가격제도도 채권자의 이익보호라는 측면도 있지만, 채권자의 보호는 채권자가 스스로가 당해 경매부동산을 매수할 수 있는 기회가 보장되면 충분할 수도 있기 때문이다. 따라서 최저매각가격제도를 폐지하더라도, 예컨대 채권자보호를 위한 조치가 필요하다면 최저매각가격을 정하는 여부를 채권자가 선택할 수 있는 제도로 변경하는 것도 검토될 수 있기 때문이다.⁸⁾

그러나 최저매각가격제도를 유지하는 것이 바람직하다고 보는 입장에서는 ① 이 제도 때문에 부동산 경매 절차가 원활히 진행되지 않는 것은 아니라는 점, ② 이 제도는 소유자, 채권자의 이익 보호를 도모하기 위한 것인데, 만약 폐지한다면 경매부동산이 헐값에 매각되어 소유자, 채권자의 이익이 침해 될 우려가 있다는 점, ③ 집행 방해가 근절되지 않는 상황에서 이 제도를 폐지하면 다양한 방법을 사용하여 매수 희망자의 매수신청을 방해하고, 헐값에 매수하려는 사람이 늘어날 것이라는 점을 논거로 든다.⁹⁾

또 일본에서 최저매각가격제도에 대한 개정을 검토한 배경은 버블경제 붕괴와 더불어 발생한 매각율의 대폭적인 저하(90%에서 거의 30%대)와 매각되지 않는 미제 사건의 증가를 해소하기 위해서 경매부동산의 매각을 용이하게 하고자 함이었다.

그러나 법 개정이 되었을 즈음에는 이미 부동산경매시장이 회복되었고, 최근에는 매수가능가액 이상 매각기준가액 이하에서 낙찰되는 사례는 거의 대부분 없는 것으로 조사되고 있다. 매각율은 지역별로 다르지만, 2010년 이후의 매각율은 도쿄와 오사카에서는 95% 이상으로 추이되고 있다고 한다.¹⁰⁾

그렇지만 우리의 부동산 경매시장을 보면 첫 매각기일의 매각율이 낮고 최저매각가격에서 20% 내지 30% 저감된 2회 또는 3회 매각기일에 매각되는 사례가 많다. 그리고 특히 부동산시장이 침체기에는 임야나 모텔 등의 전체 매각율이 저조한 편이다. 경매시장의 전체 평균 매각율도 30% 대에 머무르고 있다. 이는 일본이 최저매각가격제도의 변경을 검토했을 때의 평균 매각율과 유사하다.

부동산경매에서는 채무자의 이익도 보호하여야 하지만 채권자가 채권을 회수하기 위한 최후의 수단인 경매에서도 여러 번의 유찰을 거듭하고 결국 무익집행이 되어 매각할 수 없게 되는 것은 불행한 일이다.

그런데 최저매각가격제도는 민사집행 절차를 신속하게 진행하여 매각을 촉진한다고 하는 관점에서 보면 문제가 있을 수 있다. 그러나 최저매각가격제도를 폐지하고 시장경제 원리에 전적으로 맡기는 것도 역시 문제가 있을 수 있다. 경매부동산의 매각은 사인간이 자유로운 약정에 의한 일반 부동산 거래와는 다른 이해관계인의 이익보호 등을 고려할 필요가 있기 때문이다. 따라서 최저매각가격제도의 기본 이념은 존중하면서도 매각을 활성화하는 방법을 모색하는 것이 바람직하다.

2. 최저매각가격제도 변경과정에서의 논의

1) 3개의 안

일본에서는 최저매각가격제도의 변경을 검토하는 과정에서 3가지 방안이 논의되었다. ① 최저매각가격제도를 유지하는 안, ② 최저매각가격제도를 유지하면서도 채권자 등의 선택에 의해 최저매각가액에 달하지 않는 매수신청도 인정하는 안(수정안), ③ 최저매각가격제도를 폐지하는 안이다.¹¹⁾

2) 유지안

최저매각가격제도를 유지하는 안은 집행 방해가 근절되지 않고 더 교묘한 방법으로 행하여질 수 있는 현실을 고려하여야 할 것이며, 문제는 오히려 최저매각가격이 적정한 시장가격을 반영하지 않기 때문에 매각할 수 없는 사례가 있다고 한다. 따라서 경매 부동산의 평가제도를 검토하는 것이 합리적이라고 보는 것이다.

3) 수정안

수정안은 지하면서, 채권자 등의 선택에 따라 최저매각가격에 미달하는 매수신청도 인정하지는 것이다. 또 매각을 실시한 결과 최저매각가격에 미달하는 가격으로 낙찰되었을 때에는 낙찰가격과 최저매가가격의 차액분의 채권은 소멸하게 하는 것이다.

이 안은 최저매각가격제도가 가지는 기능을 살리면서도 통상의 절차에서는 매각이 곤란할 수 있는 경매 부동산의 매각을 촉진할 수 있도록 하기 위해서는 채권자 등에게 부동산 경매절차에서 선택의 여지를 인정하고 그 선택에 따라 최저매각가격에 미달하는 매수신청도 인정하려는 것이다.

이 수정안은 매각에 의해 발생하는 경매 부동산상의 권리의 변동에 대해 이해관계인이 법정매각조건과 다른 합의를 할 수 있음을 근거로(일본 민사집행법 제59조 제5항), 원래 법정매각조건

7) 「민사집행법」, 법우사, 2015, p.194.

8) 法務省民事局 事官室, 民事訴訟法及び民事執行法の改正に関する要綱中間試案の補足説明, 2003, p.33.

9) 法務省民事局事官室, 民事訴訟法及び民事執行法の改正に関する要綱中間試案の補足説明, 2003, p.33.

10) 平野哲郎, 「実践民事執行法民事保全法」, 日本評論社, 2013, p.162.

11) 法務省(法制審議会民事訴訟・民事執行法部会), 民事訴訟法及び民事執行法の改正に関する要綱中間試案, 2003, pp.6-7; 法務省民事局事官室, 民事訴訟法及び民事執行法の改正に関する要綱中間試案の補足説明, 2003, pp.36-43.

이 압류 채권자, 채무자 기타 이해관계인의 이익을 공정하게 보호하는 것이므로 이해관계인 모두의 의사의 합치가 있다면 개별적인 경우에는 법정매각조건과 다른 조건으로 매각하는 것 적절하다고 하는 전체에 선 것이다.

그러나 이 수정안은 최저매각가격이 정해져 있기 때문에 이해관계를 가지는 채권자 등에 동의 여부를 판단할 수 있는 기회를 줄 수 있다고 생각되지만, 그 구체적인 절차를 검토함에 있어서는 부동산 경매절차 전체를 지연시키지 않도록 할 필요가 있다. 또한 부동산 경매절차에서 배당이 실시 될 때까지 배당을 받을 수 있는 금액은 확정되지 않기 때문에 최저매각가격이 정해진 단계에서는 이해관계를 가지는 채권자 등에 해당되는지 여부는 어디 까지나 채권의 예상액에 근거한 것이므로 이해관계를 가지지 않는 것으로 된 채권자에게 불복신청을 인정하는 것도 검토할 필요가 있다. 나아가 부동산 경매 절차의 어느 단계까지 이해관계를 가지는 채권자 등의 동의에 의해 최저매각가격에 미달하는 매수신청을 인정할 것으로 하여야 하는가 하는 문제도 있다.

따라서 이 수정안은 이해관계인의 동의를 얻는 절차 때문에 부동산 경매 절차 전체를 지연시키지 않도록 하는 관점에서 더 검토할 필요가 있다. 그 밖에도 ① 채권자 소유자의 이익은 보호되지만 최저매각가격에 미달하는 매수신청이 인정되면 집행 방향을 조정할 우려가 있으므로 이에 대한 조치를 강구하여야 할 것은 아닐까, ② 조세채권과 같이 법률로 정해진 객관적 요건을 충족할 수 없는 한 소멸되지 않는 유형의 채권(일본 국세징수법 제153조 등)과의 관계를 어떻게 정리할 것인가, ③ 이와 관련 각 채권자의 채권의 소멸액을 명확하게 공시하는 절차를 어떻게 구성할 것인가 등의 제 문제점에 대한 검토도 필요하다.

3) 폐지안

최저매각가격제도를 폐지하는 안은 매수신청 금액에 대한 제한을 가하지 않는 것을 원칙으로 하면서도 제1순위 저당권자의 신청에 따라 집행법원이 정하는 참고가액에 미달하는 매수신청을 인정하지 않는 것으로 한다는 것이다. 또 채무자, 저당권자 등은 일정 기간 내에 낙찰가액을 넘는 가액으로 매수신청을 할 수 있고 그 중에서 가장 높은 가액으로 신청한 자를 매수인으로 하는 것이다.

이 안은 부동산가격의 형성은 시장원리에 맡기는 것이 원칙이므로 집행법원이 그 하한을 정할 필요는 없고, 시장원리가 작동하지 못하는 경우 불이익을 받는 자에 대해서는 구제를 받을 수 있도록 별도의 조치를 강구하면 된다는 전체에 선 것이다.

이 안에서는 집행 법원은 최저매각가격이 아니라 참고가액을 정한다. 이 참고가액도 평가인의 평가에 따라 정해지지만, 최저매각가격과는 달리 참고가액에 미달하는 매수신청도 인정된다. 다만, 제1순위 저당권자의 신청에 의해 참고가액에 미달하는 매수 신청을 인정하지 않는 것으로 할 수 있다는 것이다. 그리고 참고가액은 무잉여 여부에 대한 판단기준이 된다.

그러나 이 폐지안은 참고가액에 미달하는 매수신청을 인정한다면, 참고가액에서 잉여가 발생할 가능성이 있는 경우에도 결과적으로 우선채권자가 전액 변제를 받지 못할 가능성도 있기 때문에 우선채권자의 권리보호 조치가 필요할 것이라는 문제가 있다. 또한 참고가액에 의하는 경우

집행방행의 우려가 있고, 불이익에 대한 구제수단으로 채무자, 저당권자 등의 매수신청제도를 인정하지만 자력이 없는 채무자에게는 현실성이 없고 매수신청기간을 장기로 하면 매수인의 지위가 불안정하게 될 수 있다는 문제가 있다.

2. 도입 방안

1) 일본의 기준매각가격제도 도입

일본에서는 최저매각가격제도의 문제점을 해결하기 위하여 일본에서는 3개의 안이 검토되었으나, 3개의 안 모두 문제점이 있는 것으로 지적되었다.

그래서 2004년 민사집행법 개정에서는 종래의 최저매각가격제도의 기능을 유지하면서도 매수신청을 용이하게 하는 제도로 바꿔 보다 원활하게 경매부동산을 매각할 수 있도록 하기 위해 기준매각가격제도를 도입한 것이다. 즉 부동산의 평가에는 사안의 성질상 당연히 일정 정도의 폭이 수반된다고 하는 사정에 착안하여 최저매각가격을 매각기준가격으로 바꾸는 동시에 새롭게 매수신청가액은 매각기준가격의 8할인 매수가능가액 이상이어야 한다고 하였다.¹²⁾

2) 법무부의 기준매각가격제도 도입 안

우리 법무부에서도 일본의 예에 따라 최저매각가격제도를 기준매각가격제도로 변경하는 「민사집행법」 일부 개정법률안을 국회에 제출한바 있었다. 법무부는 개정 배경으로 역시부동산경매의 신속성을 제고하기 위하여 첫 매각기일의 매각율을 높이고자 하는 것이다. 부동산 경매에서 낮은 낙찰률은 경매절차를 장기화하여, 채무자의 이자 부담을 증가시키고, 채권자의 자금회수를 지연시키는 등의 문제를 초래하고 있으며, 경매실무상, 유찰 이후 다음 매각기일은 3~5주 후에 열리고 있어 그 기간 동안의 지연이자와 추가 집행비용이 발생한다는 것이다.

따라서 법원은 감정 평가액을 고려하여 매각기준가격을 정하도록 하고, 최저매각가격은 매각기준가격에서 그 가격의 20퍼센트에 해당하는 금액을 공제한 금액이 되도록 하겠다는 것이다. 최저매각가격 기준을 20% 하향조정된 것은, 경매실무상 유찰시마다 다음 회 최저매각가격을 20% 감경하고 있고, 일반적으로 최종 매각가가 감정평가액의 70% 정도에서 결정되고 있는 사정 등을 고려한 것이다.¹³⁾

그러나 이 개정안에 대한 법제사법위원회 전문위원의 검토보고서는 유찰 방지를 위한 최저매각가격이 적절히 하향될 필요성이 있으므로 이를 입법적으로 해결하려는 개정안의 취지는 타당한 측면이 있다고 하면서도 문제점을 지적하여 부정적 의견으로 검토하였다.¹⁴⁾

첫째, 현행 규정에서도 최저매각가격을 정함에 있어 법원에게 재량을 부여하고 있으므로 굳이 이원화된 가격제도를 도입할 필요성이 있는지 의문이라는 것이다.

12) ほか, 民事執行法(別冊法 セミナ-227, 新基本法コンメンタル), 日本評論社, 2014, p.183(伊東智和執筆).

13) 법무부, 보도자료, 2013. 5. 12.자

14) 법제사법위원회, 검토보고서(민사집행법개정법률안; 정부 제출 제7210호), 2014, pp.7-9

둘째, '현행법의 최저매각가격'을 '매각기준가격'이라는 개념으로 대체하면서 새로이 '매각기준가격'으로부터 20% 저감된 금액을 '최저매각가격'이라고 할 경우 '현행법상의 최저매각가격'을 기준으로 하고 있는 다른 규정(예 : 「민사집행법」 제102 조)이 적용되는 사안에서 부작용이 발생할 우려가 있다.

즉, 법원이 정한 최저매각가격으로 압류채권자의 채권에 우선하는 부동산의 모든 부담과 절차비용을 변제하면 남는 것이 없다고 인정될 경우 매각절차가 취소될 수 있는데, 개정안에 의하면 현행보다 20% 가격이 낮아지게 되므로 남을 것이 없어질 가능성이 더욱 높아지고 무잉여로 인한 경매 취소가 증가될 수 있다. 현행법에 의하면 개정안의 최저매각가격보다 20% 높은 최저매각가격(개정안의 매각기준가격)을 기준으로 압류채권자보다 우선하는 채권 등을 모두 변제하면 잉여가 발생하지 않을 것으로 예상되는 경우에 경매절차의 취소를 결정하게 되는 반면, 개정안에 의하면 현행법상의 최저매각가격 보다 20% 낮은 금액에 의하여 잉여가 발생하지 않을 가능성이 생겨야만 경매를 불허하거나 중지하게 된다.

따라서 개정안의 타당성 여부는 무잉여로 인한 경매취소 증가 등의 부작용 발생 여부, 경매 실무를 개선하기 위한 법제도적 장치를 마련한다는 측면에서의 개정실익 등을 종합적으로 검토하여 판단할 필요가 있다고 한다.

3) 기준매각가격제도 도입의 타당성 검토

기준매각가격제도가 일본에서는 도입되었으나, 이 제도로 변경할 실익이 있는지에 대해서는 의문이 제기되고 있다. 기준매각가격제도 도입에 대한 반대 논거는 경매법원에 최저매각가격 결정에서 재량이 인정되기 때문에 이원화된 가격제도를 도입할 필요가 없다는 점과, 무잉여로 인한 경매취소의 증가에 대한 우려이다.

경매법원에 최저매각결정에서 재량이 인정되지만 감정인의 감정가격을 기초로 정한다. 감정가격은 최저매각가격의 출발점으로서 이후 매각절차의 핵심적인 기초가 되므로 감정평가는 가능한 한 정확하고 자세하게 작성하도록 하고 있다(민사집행규칙 제51조). 이 점에서 감정인은 매각부동산평가에 관한 집행법원의 보조자의 지위에 있다.¹⁵⁾

따라서 법원에서는 재량으로 최저매각가격을 정할 수 있지만, 실무상은 감정가격을 그대로 최저매각가격으로 정하고 있다. 그리고 유찰될 때마다 최저매각가격을 법원에 따라 20% 또는 30%씩 저감하고 있다. 이러한 실무관행상 첫 매각기일부터 감정가격에서 20%나 30%를 저감하여 최저매각가격을 정하기는 어렵다고 볼 수 있다. 이런 점 때문에 부동산 경매시장이 활황이거나 특별한 경우를 제외하고는 대개 경매 매수신청 희망자들도 일단 첫 매각기일에는 지켜보고 매수신청을 하지 않는 경우가 대부분이다.

이러한 결과는 첫 매각기일의 매각율을 낮추는 결과로 되고, 매각지연에 따른 비용 증가를 초래하게 된다. 따라서 법원에서 매각가격 결정에 대한 재량이 있다고 하더라도 그 범위를 정해주고 첫 매각기일에서 매수신청이 증가할 수 있도록 최저매각가격을 탄력적으로 운용하

는 것이 바람직하다.

기준매각가격제도를 도입하면 최저매각가격제도보다 무잉여로 인한 경매취소의 가능성은 증가할 수 있다. 그렇지만 당해 부동산이 첫 매각기일에서 유찰되면 최저매각가격이 저감되기 때문에 무잉여에 의한 집행취소 문제는 발생한다. 첫 매각기일의 매각율이 15%에 머무르고 있는 현실에서는 무잉여에 의한 집행취소 우려보다는 매각을 제고를 고려할 가치가 더 크다고 생각된다. 최저매각가격제도에서도 무잉여에 의한 집행취소는 시기의 문제에 불과하며, 첫 매각기일 후 제2회 이후의 매각기일에서 무잉여에 해당된다면 어떤 면에서는 성과 없는 절차를 되풀이 한 것이며 채권자는 물론 매수신청 희망자에게 더 허탈감을 안겨주는 결과로 될 수도 있다.

다만 기준매각제도를 도입하여 기준매각가격을 무잉여 판단의 기준으로 삼는다면 첫 매각기일부터 무잉여로 인해 집행취소가 되는 사례는 증가할 수 있기 때문에 이에 대한 보완방안도 검토할 필요가 있을 것이다.

우리 「민사집행법」에서는 최저매각가격으로 압류채권자의 채권에 우선하는 부동산의 모든 부담과 절차비용을 변제하면 남을 것이 없겠다고 인정한 때에는 압류채권자에게 이를 통지하여야 하고, 압류채권자가 우선채권의 부담과 비용을 변제하고 남을 만한 가격으로 스스로 매수신청을 하지 아니하면 경매절차가 취소된다(동법 제98조).

그러나 일본 「민사집행법」은 압류채권자가 스스로 매수신청하는 경우 뿐만 아니라, 절차비용의 예상액을 초과하는 경우에는 압류채권자가 우선채권자(매수가능 가액으로 자기의 우선채권의 전부의 변제를 받을 수 있는 가능성이 있는 자를 제외한다)의 동의를 얻은 것을 증명 한 때에도 무잉여로 인한 경매취소를 할 수 없도록 제한하고 있다(동법 제63조).

IV. 결 론

채권자가 경매를 신청한 경우, 법원에서는 감정인의 평가를 기초로 최저매각가격을 정한다. 그렇지만 경매의 전체 평균 매각율은 30% 대로 낮으며, 특히 첫 매각기일의 매각율은 10%대에 그치고 있다. 첫 매각기일에 매각이 되지 않으면 유찰될 때마다 가격을 20% 또는 30%를 저감하여 경매를 진행한다.

실무에서는 매각기일을 일괄하여 지정하고 있는데, 일괄 지정하는 매각기일의 횟수는 4회 정도로 하고 있다(채판예규 제969호; 수회 매각 및 매각결정기일 일괄 지정방식에 의한 부동산매각절차 진행시 유의사항).

유찰로 새로운 매각기일이 계속 될수록 채권자의 채권회수는 늦어지고, 무잉여가 되면 경매 자체가 취소될 수 있다. 그렇게 되면 부동산경매가 사실상 채권자가 채권을 회수하기 위한 최후의 수단으로서 기능을 다하지 못하는 것과 다를바 없다. 또한 집행비용도 증가는 물론 채무자의 원

15) 「법원실무재요 민사집행」(II: 부동산집행), 법원행정처, 2014, p.162.

리금 부담도 증가하게 된다. 따라서 경매는 이해관계인의 이익을 보호하면서도 신속 원활하게 행하여지도록 하는 것이 바람직하다.

현행 최저매가가격제도는 그 긍정적 기능에도 불구하고 부동산경매의 신속성 제고라는 관점에서는 문제가 있다. 따라서 그러한 문제점을 개선하여 첫 매각기일에서의 매각율을 높이기 위해서는 일본에서 채택한 기준매각제도의 도입을 검토할 필요가 있다. 매각기준가격제도의 도입에 대해 기준가격을 정하는데 대한 법원의 재량과 무잉여 사례의 증가 등을 이유로 문제가 있다고 지적하는 것은 타당하지 않다고 생각한다.

기준매가가격제도는 최저매가가격제도의 기본적인 틀을 유지하면서 최저매가가격제도의 문제점도 어느 정도 해결할 수 있다. 따라서 기준매가가격제도로의 변경이 바람직하다고 본다.

법무부에서도 최저매가가격제도를 기준매각제도로 변경하면, 첫 매각기일 낙찰율이 약 50% 정도까지 상승하고, 경매에 소요되는 시간 역시 약 1개월 정도 단축할 수 있으며, 이로 인해, 채무자는 지연이자(연 20% 가량) 등의 부담이 경감되고, 채권자 역시 보다 신속한 채권회수가 가능하게 될 것이라는 기대효과를 제시하기도 하였다.

1. 김상수, 김상수, 「민사집행법」, 법우사, 2015.
2. 법원행정처, 「법원실무제요 민사집행」(Ⅱ:부동산집행), 법원행정처, 2014.
3. 신현기, 「민사집행법」[각론 상: 부동산집행], 법률서원, 2003.
4. 법무부, 보도자료(2013. 5. 12.) 법무부 홈페이지, <http://www.moj.go.kr>.
5. 법제사법위원회, 검토보고서(민사집행법개정법률안: 정부 제출 제7210호), 2014.
6. 生熊長幸, 「民事執行法・民事保全法」, 成文堂, 2012.
7. 池田弥生ほか, 民事執行法(別冊法學セミナー227, 新基本法コンメンタール), 日本評論社, 2014.
8. 平野哲郎, 「實踐民事執行法民事保全法」, 日本評論社, 2013.
9. 法務省民事局參事官室, 民事訴訟法及び民事執行法の改正に関する要綱中間試案の補足説明, 2003.
10. 法務省(法制審議會民事訴訟・民事執行法部會), 民事訴訟法及び民事執行法の改正に関する要綱中間試案, 2003.
11. Johann Kindl/ Caroline/ Meller-Hannich Hans-Joachim Wolf(Hrsg.), 「Nomos Kommentar Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung」, 3 Aufl., Nomos, 2016..
12. <http://www.realtytrac.com/real-estate-guides/foreclosure-laws/california-foreclosure-laws>