

<박사학위논문 소개>

임차인의 대항력과 배당요구가 주택경매의 낙찰가 및 낙찰 기간에 미치는 영향*
- 주택유형과 주택경기 및 보증보험 가입한도의 상호작용 -

The Impact of Tenant's Opposing Power and Distribution Demand on Auction Prices and Duration

저 자: 박 철 호 (Park, Chulho)**

지도교수: 김 준 형 (Kim, Jun-Hyung)***

대항력은 임차인의 주거 안정을 보호하기 위한 핵심 장치로 인식되어 왔다. 임차인은 대항력을 통해 보증금 회수권과 거주권을 함께 보장받으며, 해당 주택이 경매로 진행되더라도 보증금을 회수할 수 있어야 한다.

그러나 대항력이 경매 절차에서 임차인의 권리를 실질적으로 보호하고 있는지 검토할 필요가 있다. 대항력이 있더라도 낙찰가율이 하락하거나 낙찰까지 소요되는 기간이 길어지면 보증금 회수에 문제가 발생할 수 있기 때문이다. 임차인의 대항력이 갖는 효과는 대항력 유무뿐만 아니라 배당요구 여부, 그리고 낙찰대금에서 보증금 전액이 회수되는지 여부에 따라 다르게 나타날 수 있다.

이러한 효과는 주택가격 하락과 보증보험 가입한도의 축소라는 시장환경 및 제도 변화로 인해 더욱 심화될 수 있다. 주택가격이 하락하면 낙찰가격도 낮아져 임차인의 보증금 회수 규모가 감소할 수 있다. 또한 보증보험 가입한도가 축소되는 경우 신규 임차인으로부터 받을 수 있는 보증금액이 낮아져 낙찰가격에 부정적인 영향을 미쳐 주택가격 하락과 유사한 결과로 나타날 수 있다.

나아가 이러한 대항력 효과는 주택유형에 따라서도 다르게 나타날 수 있는데, 아파트에 비해 다세대·연립은 높은 전세가율을 보이고 있어 낙찰가격이 하락할 경우 보증금 회수를 더욱 어렵게 만들 수 있다. 이에 본 연구는 경매 절차에서 대항력 있는 임차인의 보증금 회수 규모와 회수 기간을 분석하여 보증금 회수 지

연을 초래하는 요인을 규명하고, 이를 바탕으로 대항력 제도의 개선을 위한 정책적 방안을 제시하는 데 그 목적이 있다.

연구 방법은 대항력 유무, 배당요구 여부, 보증금 전액 배당 여부의 조합에 따라 임차인을 5개 집단으로 유형화하고, 각 유형이 낙찰가율과 낙찰 소요 기간에 미치는 영향을 분석하였다. 낙찰가율은 보증금 회수 규모를, 낙찰 소요 기간은 보증금 회수 기간을 보여주는 지표로 활용하였다. 주택경기 변동과 보증보험 가입한도 변화가 각 임차인 유형과 어떻게 상호작용하는지를 검토하였으며, 이러한 상호작용 효과를 다시 주택유형별로 비교하였다. 분석 대상은 서울, 경기, 인천 지역에서 2019년부터 2023년 사이 경매개시결정이 이루어진 물건으로 하였다. 2024년 12월까지 낙찰된 물건뿐 아니라 낙찰되지 않은 물건도 포함하였다. 분석에는 낙찰가율을 종속변수로 한 다중회귀모형과 관찰기간 동안 낙찰되지 않은 중도절단 자료로 반영한 콕스 비례위험 생존모형을 사용하였다.

분석결과, 보증보험 가입한도가 축소될 때 모든 임차인의 유형에서 전반적으로 낙찰가율이 하락하고 낙찰 소요 기간이 지연되는 것으로 나타났다. 특히 유찰 횟수가 증가하여 최저가격이 대항력 있는 임차인의 보증금보다 낮아지는 경우, 보증금 회수 규모의 감소와 회수 기간의 지연이 더욱 크게 나타났다. 이는 유찰이 거듭될수록 낙찰자가 부담하는 임차인의 보증금액도 증가하는 구조로 인해, 낙찰가율이 하락하고 낙찰 소

* 본 논문은 필자의 명지대학교 박사학위 논문인 박철호(2026), '임차인의 대항력과 배당요구가 주택경매의 낙찰가 및 낙찰 기간에 미치는 영향 - 주택유형과 주택경기 및 보증보험 가입한도의 상호작용-'을 요약한 것임.

** 본 학회 종신회원, 명지대학교 부동산학 박사, pch_auction1@naver.com

*** 본 학회 종신회원, 명지대학교 부동산학과 교수, junghkim@gmail.com

요 기간이 지연되기 때문에 해석된다. 주택가격이 하락하는 시기에도 동일한 집단에서 보증금 회수에 어려움이 가장 크게 발생하는 것으로 나타났다. 이러한 차이는 주택유형에 따라서도 다르게 나타났다. 보증금 회수 규모의 감소와 회수 기간의 지연이 동시에 나타나는 임차인 집단에서 다세대·연립의 경우 그 효과가 더 크게 나타나, 대항력으로 인한 임차인 보호가 가장 취약한 집단임을 확인하였다.

이상의 결과는 임차인을 보호하기 위해 도입된 대항력이 오히려 경매 절차에서 낙찰을 방해하여 보증금 회수를 어렵게 만들 수 있음을 시사한다. 따라서 이러한 대항력의 한계를 보완할 수 있는 다음과 같은 제도적 개선이 필요하다.

첫째, 현재 「전세사기피해자법」은 대항력을 통해 보증금을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우 피해자 적용대상에서 제외하고 있다. 그러나 이러한 기준은 경매 시장 내에서 보증금 회수 가능성과 회수 기간을 충분히 반영하지 못하는 한계를 가진다. 본 연구의 결과에 따르면 경매 절차에서 최저가격이 대항력 있는 임차인의 보증금보다 낮아지는 경우에는 대항력을 갖춘 임차인이라도 전세사기 피해자로 인정할 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다.

둘째, 법원은 경매개시 사실을 임차인에게 안내문으로 발송하고 있는데, 이 안내문에 배당요구의 정확한 의미와 대항력 유무에 따른 법적 효과를 상세히 설명할 필요가 있다. 구체적으로 대항력 있는 임차인에게 배당요구 여부에 따라 거주권과 보증금 회수방식이 달라진다는 점을, 대항력 없는 임차인에게 배당요구가 보증금을 회수할 수 있는 유일한 수단이라는 점을 고지하여야 한다.

셋째, 전세가율 관리 방안에 대한 검토가 필요하다. 본 연구에서 분석한 결과에 따르면, 주택가격 하락과 보증보험 가입한도의 축소는 낙찰가율을 낮추고 낙찰 소요 기간을 지연시키는 것으로 나타났다. 이러한 문제는 전세가율이 높은 주택에서 더욱 심화되었다. 이에 신규 임대차 계약 및 갱신 계약 시, 아파트는 KB 시세를, 다세대·연립은 공동주택 공시가격을 기준으로 해당 지역의 평균 낙찰가율을 반영한 전세가율 상한을 설정하고, 이를 초과하는 임대차는 규제할 필요가 있다. 임대차 기간 중에도 1년 단위로 시세를 점검하여 전세가율이 규정 비율을 초과하면 임대인이 그 초과분에 해당하는 보증금을 임차인에게 반환하도록

하는 제도 개선이 요구된다.

넷째, 주택유형에 따른 차등적인 제도 개선이 필요하다. 아파트보다 전세가율이 높은 다세대·연립에서 임차인의 보증금 회수 위험이 더 크게 나타나는 만큼, 전세가율 규제 시 주택유형별로 차등화된 기준을 적용할 필요가 있다. 구체적으로는 해당 지역의 주택유형별 평균 낙찰가율을 반영하여 전세가율 상한을 설정할 필요가 있다. 뿐만 아니라 「전세사기피해자법」 적용 시에도 주택유형을 고려할 필요가 있다. 현재 피해자 적용 보증금액이 5억원 이하로 규정되어 있으나, 아파트는 이를 초과하는 경우가 있을 수 있으므로 보증금 기준을 주택유형에 따라 조정할 필요가 있다.

본 연구는 임차인을 대항력 유무, 배당요구 여부, 보증금 전액 배당 여부의 조합에 따라 세밀하게 유형화하여 분석하였다는 점에서 대항력의 효과를 실증적으로 규명한 탐색적 연구로서의 의의를 가진다. 아울러 주택경기 변동과 보증보험 가입제도 축소가 낙찰가율 및 낙찰 소요 기간에 미치는 영향이 임차인의 유형에 따라 어떻게 달라지는지 상호작용 분석을 통해 실증적으로 검토하였으며, 관찰 기간 동안 낙찰되지 않은 중도절단 자료까지 포함하여 장기간 유찰 중인 경매 물건의 특성을 함께 검토하였다는 점에서도 학술적 기여가 있다.

다만, 보증금 가입제도 축소 정책의 관찰 기간이 약 20개월에 그쳐 분석 기간이 짧다는 한계가 있다. 분석 대상 지역도 서울, 경기, 인천으로 한정하였으나 대항력 있는 임차인의 보증금 회수 문제는 지방 도시에서도 발생할 수 있으므로 분석 범위를 확장한 후속 연구가 필요하다. 아울러 주택유형을 아파트와 다세대·연립으로 한정하였는데 단독주택, 다가구주택 등에 대한 연구도 이루어질 필요가 있다.

주제어 : 대항력, 배당요구, 부동산경매, 보증보험 가입
한도, 주택경기, 주택유형, 낙찰가율

Keyword : Opposing Power, Demand for
Distribution, Real Estate Auction,
Guarantee Insurance Limits,
Housing Market Conditions, Housing
Type, Winning Bid Rate