
부동산경매에서 유치권 제도 개선에 관한 연구 - 절차법을 중심으로 -

황희상* · 박창수**

A Study on the Improvement of the Lien System in Real Estate Auction
- Focused on the Procedural Law -

Hee-Sang Hwang* · Chang-Soo Park**

요 약

본 연구는 부동산 경매에서 유치권 제도의 문제점을 파악하고 이를 바탕으로 절차법적측면을 중심으로 개선방안을 제시하고자 하였다. 부동산경매에서 유치권의 문제점을 해결하기 위해서는 집행법원은 부동산의 점유관계에 있어서 일정한 기준을 정할 필요성이 있고, 유치권의 성립여부를 판단하여 첫 매각기일에 공시하는 것이 타당하다. 또한 부동산 경매절차에서 유치권 권리신고를 의무화하는 제도적 개선이 요구되며, 유치권에 대한 현황조사를 강화하고, 매각물건명세서에 유치권에 관한 사항을 포함하여 보다 공신력을 부여해야 할 필요성이 있다. 더불어 허위 및 과장 유치권자에 대해서는 법적 처벌을 보다 강화하여 부동산경매절차에 있어서 유치권의 법적 안정성을 도모 할 필요가 있다.

ABSTRACT

This study was intended to identify the problem of the lien in relation to the real estate auction and present its improvements in terms of procedural laws. To resolve the problem of the lien in the real estate auction, it is valid that the Vollstreckungsgericht needs to set the certain standard in relation to the possession of real estate and notify it at the first date of sale by judging whether the lien can be established. And the institutional improvement is required to obligate one to report the lien in the procedures of the real estate auction and reinforce the survey of the present condition of the lien. And it is necessary to impose the more public confidence on the statement of sale by including the matter of the lien in it. In addition, it is necessary to reinforce legal punishment to the false and fictitious lienholder and establish the legal stability of the lien in the process of the real estate auction.

키워드

Real estate, real estate auction, procedural law, substantial law
부동산, 부동산경매, 유치권, 절차법, 실체법

* 전주대학교 대학원 부동산학과 박사과정(bur21@naver.com)

** 교신저자 : 전주대학교 부동산학과 교수(jjpcs8888@hanmail.net)

접수일자 : 2011. 08. 30

심사(수정)일자 : 2011. 09. 26

게재확정일자 : 2011. 10. 12

1. 서론

1.1. 연구 배경과 목적

부동산은 일반적으로 다른 재화에 비해 그 가치가 큰 편이고, 해당 부동산 위에 각종 권리관계가 설정되어 있어 법률관계가 복잡한 편이다. 이에 따라 부동산 경매절차에서는 각종 불확실성이 존재하고 있는데, 그 대표적인 사례가 유치권제도 라고 할 수 있다.

부동산경매에서 유치권제도의 불합리성은 경매 부동산을 매수인이 안심하고 매수하는 것이 어렵고 나아가 저가 매각으로 인해 압류채권의 만족을 곤란하게 만들어 부동산 경매절차를 어지럽히는 대표적인 요인이 되고 있다[1].

『민사집행법』상 유치권에 관한 규정은 제91조 제5항(인수주의와 잉여주의의 선택)과 제274조(유치권 등에 의한 경매)가 전부이며, 유치권을 효율적으로 관리하기 위한 제도적 절차가 미흡하다고 할 수 있다.

유치권은 경매절차에서 해당 부동산이 매각되어도 소멸하지 않고 남아 인수되는 권리이다. 즉, 유치권은 매수인이 인수해야 하는 권리임에도 불구하고 제3자가 그 존부를 쉽게 알 수 없으며 더 나아가 신고의 무도 없다. 또한 경매절차에서 유치권의 조사 등을 소홀히 하여 이해당사자는 유치권의 성립여부, 인수할 채권의 범위 등에 대하여 쉽게 알 수 없어 불확실성이 크다. 이에 따라 매수희망자는 입찰을 포기하거나 매각가격이 충분히 떨어지기를 기다리게 되어 시간을 낭비하게 되고, 경매를 받더라도 유치권자의 인도 거절로 부동산 이용에 제한을 받는다.

결국 부동산경매제도에서 유치권제도의 불확실성은 경매절차의 지연과 낙찰가의 저하를 초래하고, 인도와 관련한 분쟁을 유발하게 된다. 채무자 등은 이 점을 악용하여 제3자와 통모하여 집행방해의 수단으로 가장의 유치권자를 내세우기도 한다[2].

유치권은 법리상 유치적 권리만 있을 뿐 우선변제권이 없으며, 유치권을 신고하여 이해관계인이 되어도 배당신청을 할 수 없다. 그러나 인수주의에 의해 사실상 최우선변제권을 가진다. 유치권의 사실상 최우선변제는 선행하는 담보물권의 권리를 침해하여 선의의 제3자에게 불측의 손해를 가할 수 있다. 따라서 유치권은 공평의 원칙에서 출발하여 점유자의 이익을 우선적으로 보호하기 위해 채권자 평등의 원칙을 깨뜨

리는 결과로 나타난다.

유치권의 개념은 다른 물건과 비교하여 매우 추상적이라 할 수 있다. 이러한 측면은 물건과 채권과의 견련성문제, 피담보 채권의 존부문제, 피담보채권의 적정성문제등을 확인하고 평가 하는데 많은 어려움이 있다.

현행 부동산경매에서는 허위 유치권 행사가 만연하고 있는 실정이다. 실제로 부동산 경매절차에서 유치권의 성립에 대하여 법원에서 인정되지 않는 사례는 전체 유치권 신고건수의 80~90%에 이르고 있다[3].

유치권은 결과적으로 과도한 권리를 부여하여 타 이해관계인이나 매수인에게는 결코 공평하지 않은 절대적 권리로 작용하고 있다. 그 결과 정당한 유치권에 대한 보호는 미흡하고, 이해당사자들은 유치권이 부당한 유치권인지 여부에 대한 정보가 부족하여 경매절차에 대한 불신이 팽배하다.

이에 본 연구는 부동산 경매에서 유치권 제도의 문제점을 파악하고 이를 바탕으로 절차법적 측면을 중심으로 개선방안을 제시함으로써 부동산경매 제도의 안정화에 기여하는 것이 목적이다.

1.2. 연구 범위와 방법

경매제도는 크게 실체법적 측면과 절차법적 측면으로 고찰 할 수 있으나 본 연구에서는 가능한 절차법적 측면을 주요대상으로 한정하고자 한다.

유치권제도의 불합리한 점을 개선하는데 있어서 실체법적측면과 절차법적측면의 구분은 매우 중요한 의미를 가진다. 일반적으로 실체법은 정의, 법적안정성, 법적합목적성의 목적을 가진다. 따라서 실체법상의 문제에 대한 개선의 안은 논리성과 타당성이 있다 하여도 실체법의 목적에 반하는 것이 되어 쉽게 바꿀 수 없게 된다. 그러나 절차법적측면은 신속성과 효율성이 주된 목적이기 때문에 만약 논리성과 타당성이 전제된다면 개선의 당위성이 충분하다고 할 수 있다.

이에 본 연구는 부동산경매에 있어서 유치권의 문제점을 파악하고 개선방안을 제시하기 위하여 기존의 국내외 연구논문, 보고서, 학술지, 간행물, 단행본을 바탕으로 문헌고찰 방법으로 연구를 진행하고자 한다.

II. 유치권에 관한 이론 고찰

2.1. 유치권의 의의

『민법』 제320조 제1항에서는 “타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다”고 규정하고 있다.

따라서 유치권은 일정한 요건이 존재하는 경우에 당연히 권리가 생기는 법정담보물권이다. 즉, 유치권이 성립되면 채권의 완전한 변제를 받을 때까지 채무자, 양수인, 경락인 등 누구에게나 유치하고 있는 물건이나 유가증권의 인도를 거절 할 수 있다. 또 매각대금에서 우선변제 받을 권리는 없지만 점유이전을 거부할 수 있는 유치효력에 의하여 먼저 성립한 물권보다 실질적으로 우선변제권을 보장받을 수 있는 효력이 있을 수 있다[7].

또한, 유치권은 어떤 물건을 법률적 또는 사실적 관계로 점유하게 된 자가 그 물건과 관련이 있는 채권을 가지게 되었을 때에 자기의 채권의 변제를 받을 때까지 물건을 계속하여 점유할 수 있는 권리를 일컫는다. 예컨대 시계를 수선한 자는 그 수선료를 지급받을 때까지 그 시계의 인도를 거절할 수 있고, 임차인이 자신의 임차물에 필요비, 유익비를 지출 하였다면 그 비용을 상환 받을 때까지(민법 제626조 제1항) 그 임차물을 그대로 점유할 수 있는 따위가 그것이다[4].

2.2. 유치권의 성립요건

유치권의 성립요건과 효과는 다른 담보 물권에 비해 비교적 단순하다. 이에 대해 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 유치권을 주장하는 채권이 유효해야 한다. 둘째, 채권과 점유하는 물건 간에 건련성이 있어야 한다. 즉, 채권이 유치의 대상이 되는 물건에 관하여 생긴 채권이여야 한다. 셋째, 물건을 점유하고 있는 자의 채권이 변제기에 있어야 한다. 넷째, 타인 소유의 물건이나 유가증권을 점유하고 있어야 한다. 즉, 유치권자는 타인 소유의 물건이나 유가증권을 적법하게 계속하여 점유하고 있어야 하며 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없다. 다섯째, 유치권 배제 특약이 없어야 한다.

이와 같이 유치권은 타인 물건의 점유자에게 그 물건에 관하여 생긴 채권이 있는 경우에 변제를 받을

때까지 그 물건을 유치할 수 있게 하는 제도로서, 물건점유자의 채권에 우월적 지위를 부여하고 있다. 따라서 물건과 건련성이 있는 채권이 존재하는 경우에는 소유자의 소유물반환청구권에 대해서도 대항할 수 있는 인도 거절권을 부여하고 있다.

2.3. 부동산경매에서 유치권 공시

2.3.1. 권리신고

현행경매제도는 유치권 자에 대하여 유치권에 대한 채권신고를 강제하고 있지 않기 때문에 경매절차의 이해당사자들에게 불확실성을 키우는 원인이 되고 있다[5]. 즉, 유치권자는 경매절차에서 유치권에 대한 신고 여부를 임의로 선택할 수 있기 때문에 유치권을 신고할 경우에만 이해관계인이 되어 경매절차에 참가할 수 있는 권리를 보장 받을 수 있다

유치권자가 유치권 권리신고서를 제출하면, 법원은 형식적인 심사를 거쳐 매각물건명세서에 유치권이 있음을 기재하게 된다.

특히 유치권신고의 경우 특별한 형식을 요하지 않기 때문에 유치권주장자의 신고가 있는 경우 경매법원은 이를 받아 줄 수밖에 없기 때문에 정당한 권원의 유무와 관계없이 채권이 성립된 것과 같이 매각물건명세서상에 “유치권 성립여지 있음”등의 문구를 표기 하여 경매참가자들의 주의를 환기하고 있다[12].

2.3.2. 법원의 현황조사

현황조사는 집행관에 의하여 경매대상 부동산의 현상, 점유관계, 차입 또는 보증금의 액수 등 주로 임차인에 대한 조사에 비중을 두고 있다.

이때 현황조사는 경매법원이 집행관에게 명하여야 하며, 집행관이 없는 때에는 지방법원장이 미리 정한 바에 따라 법원사무관 등에게 조사를 명할 수 있다(집행관법 제11조). 현황조사명령의 발령이 위법한 경우 이에 대하여 불복이 있는 자는 집행에 관한 이의를 신청할 수 있다(민사집행법 제16조 제1항).

이와 같이 현황조사명령에는 점유관계에 관하여 조사를 하도록 되어 있으나 실제 현황조사는 다소 형식적인 면에 치우쳐 임차인을 면담하지 못하는 경우 “폐문부제로 점유관계 불명확” 등의 사유를 기재하고 종료하는 경우가 많다.

따라서 유치권의 존부 및 유치권자의 진정성 등의 확인은 기대하기 어려울 실정이다.

2.3.3. 법원의 매각물건명세서

매각물건명세서는 사법보좌관에 의해서 작성되며 현황조사보고서를 근거로 매각물건인 부동산에 대하여 부동산의 표시, 점유관계와 관계인 진술, 매각으로도 효력을 잃지 않는 권리, 가처분, 지상권, 유치권 등을 기재한 서면으로 공신력은 없고 법원의 인식을 기재한 사실서면의 성격을 가진다.

이러한 매각물건명세서는 현황조사보고서와 감정평가사서본과 함께 매각기일의 1주 전부터 비치하여 누구든지 열람할 수 있도록 하고 있다.

그러나 최근의 실무경향은 매각물건 명세서·현황조사보고서·감정평가서의 기재 내용을 전자통신매체(대법원 홈페이지의 법원 경매정보)에 공시함으로써 그 사본의 비치에 갈음하고 있다. 또한 비치기간 중 법원의 집무시간 내에서는 법원 경매계에 방문하는 누구라도 무료로 자유로이 열람할 수 있으나 복사권은 인정되지 않고 있다[12]. 또한 물건명세서를 비치하지 않았거나 비치 기간을 지키지 않은 경우 중대한 하자로 보아 매각허가에 대한 이의사유가 되며, 직권에 의한 매각불허가 사유가 된다.

III. 유치권에 대한 절차법상의 문제점 및 개선방안

3.1. 유치권에 대한 절차법상의 문제점

3.1.1. 유치권 공시의 문제

위에서 살펴본 바와 같이 부동산경매절차에서 유치권의 성립요건은 매수희망자를 비롯하여 이해당사자들에게 매우 중요하게 영향을 미칠 수 있다. 그런데 유치권에 관한 내용을 알 수 있는 방법은 집행관의 ‘현황보고서’ 또는 사법보좌관이 작성하는 ‘매각물건명세서’, 감정인의 ‘감정평가서’에 의존하거나 매수신청을 희망하는 자가 직접 현장을 방문하여 탐문할 수밖에 없다[5].

또한, 우리 법률은 “유치권의 목적이 된 물건의 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.”(민사집행법 91조 5항)라고 규정

하여 인수주의를 취하는 한편, 공시 방법에 있어서는 등기가 아니라 단순히 점유에 의한 유치권을 보장하고 있다.

유치권에 관한 권리관계가 등기부에 명시되지 않기 때문에 권리분석이 어려울 뿐만 아니라 이러한 공시제도의 취약점을 악용하여 유치권 신고금액의 조작이나, 공사비용의 과다청구, 시간의 지연을 통한 입찰방해의 수단으로 악용하는 부작용이 많이 발생하게 된다. 따라서 유치권의 신고가 있는 물건에 대하여는 유치권 성립의 진정성 여부에 관계없이 물건의 경락가가 하락 하는 것이 일반적 이다.[5]

현행 부동산경매절차상의 유치권 공시제도 미비는 경매절차의 이해 당사자인 채권자, 타 담보권자, 매수인 등에게 많은 손해를 줄 수 있다.

3.1.2. 권리신고 체계의 미흡

경매절차의 이해관계인에 대하여 민사집행법 제 90조 4호는 부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명하는 사람으로 규정하고 있다. 즉, 동 규정에 의하여 신고한 자는 소정의 이해관계인이 되지만 권리신고를 하지 않을 경우 이해관계인이 아니어서 경매절차에 관여할 수 없게 된다

이와 같이 권리를 보호하는 규정이 있음에도 불구하고 그 권리를 주장하지 않거나 또는 그 권리를 은폐하여 부당한 이득을 피한다면 법규범의 실효성은 크게 훼손될 수밖에 없다[9].

또한, 현행 민사집행법은 유치권과 관련하여 채권신고 절차를 두고 있지 않아 경매절차에 있어서 이해관계자들의 불확실성을 키우는 원인이 되고 있으며, 이러한 측면에서 이해관계인 등이 유치권자 및 그 내용을 확인할 방법이 사실상 제한되어 있음은 주지의 사실이다.

3.1.3. 유치권 현황조사와 보고방법의 형식화

법원은 채권자로부터 경매신청이 접수되면 경매개시 결정을 한 뒤 바로 집행관에게 부동산의 현황, 점유관계, 차입 또는 보증금의 액수, 그 밖의 현황에 관한 사항에 관하여 조사하도록 명하고 있다. (민사집행법 제85조 제1항). 그런데 부동산의 점유자와 소유자가 다른 경우에는 점유자, 점유권원, 점유기간, 점유부분을 조사하게 되어 있으나 실무에서 집행관이 작성

하는 현황조사보고서는 이를 간과하고 주로 임대차 부분에 치중하고 있다.

한편, 유치권은 일반적으로 그 액면이 크고 유치권 유무에 따라 경매 낙찰가, 이해관계인의 배당액이 달라지는 등 경매절차에 미치는 영향이 막대하기 때문에 유치권을 파악하기 위한 노력은 한층 강화되어야 하는데도 불구하고 현행 현황조사명령 제도는 유치권 파악을 위한 노력을 소홀히 하고 있는 것이 현실이다. [12].

매각물건명세서도 현황조사보고서처럼 입차인의 권리관계가 주요내용이며 법정지상권에 대해서는 별도의 기재항목(민사집행법 제 105조 1항 4호)이 있는 반면, 유치권관련 내용은 비교란에 “유치권 신고 있음, 성립 여부 불분명”이라는 기재가 주를 이루고 있다. 따라서 이러한 내용들은 매각물건명세서의 제도와 목적에 비추어 볼 때 그 효력을 매우 저하시킨다고 할 수 있다.

3.1.4. 유치권 남용의 문제

유치권의 성립을 주장하는 자는 나름대로 증빙할 수 있는 서류를 갖추어 신고를 하지만 그 권원을 증명하는 방법에는 특별한 규정이나 형식이 없어 허위나 과장 유치권의 신고의 남용을 유발하고 있다. 즉, 유치권신고서, 공사도급계약서, 영수증 등 간단한 서류만을 경매법원에 제출하면 이를 접수하여 매각물건명세서에 기재하게 된다.

그러나 이는 당연히 유치권자의 유치권 성립을 집행법원이 인정하는 취지는 아니고 단지 경매물건의 점유자로 기재하는 것에 불과하지만 최근에는 이러한 유치권신고의 수월성을 이용하여 유치권이 성립될 수 없는 사안에 대하여도 일단 유치권을 신고부터 하고 보는 경향이 늘어나고 있는 추세이다.

3.2. 유치권에 대한 절차법상의 개선방안

3.2.1. 유치권 성립의 명확한 공시

유치권의 성립여부가 불분명한 상태에서 경매가 진행되면, 거래안정이라는 측면에서 많은 문제점을 갖게 된다. 따라서 집행법원은 경매부동산상의 유치권의 진정성을 판단할 수 있는 제도적 장치 마련이 시급하며, 또한, 유치권의 실체를 조사하여 첫 매각기일 이내에 그 결과를 공시할 수 있는 법률적 뒷받침이 절실히 요구된다.

특히 자료에 의하면 현행 유치권 신고의 80~90%가 허위 또는 과장 유치권이고 부동산경매에 관여하는 이해관계인이 다수인 점을 고려한다면 이는 반드시 개선하여 법적 안정성을 도모할 필요성이 강조되는 부분이라 할 수 있다.

한편, 우리 민법 제320조 제1항에서 규정하고 있는 의 유치권에 대한 내용은 매우 추상적이기 때문에 유치권에 대한 현상의 해석을 동 규정에만 의존하는 것은 한계가 있다.

따라서 실제 실무에서는 유치권과 관련한 사건들의 해석을 동 규정보다는 판례에 의존하는 경향이 높다. 그 동안의 판례는 유효한 채권, 채권과 부동산과의 견련성, 채권의 변제기 도래, 유치권의 소멸사유 등의 해석과 관련한 판례들이 주를 이루고 있다.

이러한 판례들은 유치권을 해석함에 있어 일정한 흐름을 형성하고 있는데, 이는 유치권을 주장하는 자의 소명자료에만 의하더라도 유치권의 성립요건에 해당하는지를 대부분 가려 낼 수 있게 된다.

『민사집행법』 제300조 제 2항은 “다툼이 있는 권리 관계에 대하여 임시의 지위를 정하기 위하여 할 수 있다.” 라고 규정하고 있다. 임시의 지위를 정하기 위한 가치분은 당사자 간에 현재 다투어지고 있는 권리 또는 법률관계에 대하여 그 상태를 그대로 방치하면 채권자에게 현저한 손해를 끼치거나 급박한 위협에 처하도록 하여 소송의 목적을 달성하기 어려운 경우에 당해 권리나 법률관계에 관하여 임시의 지위를 정하는 것이다[13].

따라서 법원경매에서 유치권 주장자는 의무적으로 가치분제도에 의한 가치 “유치권심리가처분”을 받아 신고하는 규정을 둔다면 허위유치권 및 과장유치권자의 대부분을 억제할 수 있을 것이다. 이를 정리하면 다음과 같다.

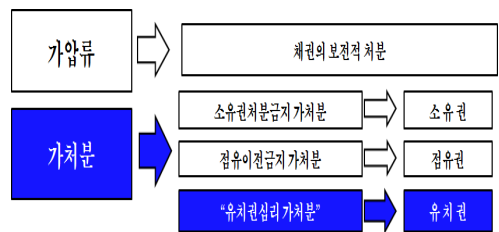


그림 1. 가치분제도의 흐름
Fig. 1 Trends of the injunction system

3.2.2. 권리신고의 체계화

부동산 경매절차는 채권자와 채무자의 이해 조정을 도모하고 집행절차를 신속하고 적절하게 하는 것이 주된 목적이므로 이해관계인의 권리와 의무를 파악하는 것이 무엇보다도 중요하다고 할 수 있다.

『민사집행규칙』 제 2조는 “집행법원은 집행처분을 하는 데 필요한 때에는 이해관계인, 그 밖의 참고인을 심문 할 수 있다.” 규정하고 있다. 이 규정에 의하면 집행법원은 매각물건 명세서를 작성함에 있어서 필요한 경우 유치권을 주장하는 자에 대하여 심문을 할 수 있을 것이다. 이를 통하여 허위유치권이나 과장된 유치권은 어느 정도 사전에 예방할 수 있다[5].

나아가 유치권 권리신고 또는 채권신고를 최고 할 수 있는 제도를 의무화 할 필요성이 있다. 이러한 규정이 신설되면 유치권의 존재를 명확하게 할 수 있어 유치권의 이해관계자들은 좀 더 법적안정성을 확보한 상태에서 합리적인 의사결정을 할 수 있을 것이다.

다만, 채권신고 최고의 경우 실체법의 해석과 관련하여 위헌여부가 문제될 수 있으나 유치권자체의 제한이 아니라 민사집행 절차 중에 권리행사를 하라고 촉구하는 것이고 권리행사를 성실하게 하지 않을 경우 불이익을 주겠다는 것이다. 따라서 유치권자의 재산권을 침해하는 것이 아니므로 위헌이 아니라고 본다[5].

3.2.3. 유치권 현황조사 개선

『민사집행법』 제 85조 1항은 “법원은 경매개시결정을 한 뒤에 바로 집행관에게 부동산의 현상, 점유관계, 차입 또는 보증금의 액수, 그 밖의 현황에 관하여 조사하도록 명하여야 한다.” 라고 규정하고 있다. 동 조항에 의하여 집행관은 조사할 권한이 있음에도 불구하고 유치권의 성립요건에 관하여 조사하지 않고 외관만으로 판단한 후 법원에 보고한다.

유치권은 점유만으로 공시의 기능을 다하기 때문에 객관적이고 합리적인 방법으로 점유를 표시하는데 한계가 있다. 따라서 부동산에 관한 점유현황을 보다 적극적으로 파악할 필요가 있고, 현황조사 당시 드러나지 않은 점유권은 경매절차에서 그 권리를 주장할 수 없도록 하는 방안을 모색하여야 한다.

특히 점유는 유치권에 있어서 성립요건이자 존속조

건이므로 점유상태에 대해서는 직접 및 간접 점유인의 여부, 시건장치만 되어 있고 장기간 방치되어 있는지 등 그 유형별로 보다 철저한 조사가 이루어져야 한다.

일본의 경우 진술을 거부하는 경우 “진술 등 거부죄”로 형벌을 과하여 현황조사를 철저히 할 수 있는 제도적 장치가 마련되어 있다[1]. 따라서 우리나라도 그 실효성을 확보하기 위해서는 제도적 보완이 요구된다.

3.2.4. 허위·과장 유치권 신고자에 대한 처벌 강화

유치권에 관한 소송이 종료되더라도 허위·과장 유치권자는 점유하고 있는 부동산을 인도해 주면 그만이라는 생각이 만연되어 더욱 악용하고 있다[10].

허위의 공사대금채권으로 부동산 경매과정에서 유치권을 신고한 자에게 형법상 경매방해죄를 인정한 사례가 있다[11]. 동 판례에 의하면 피고인들이 공모하여 허위의 채권을 가장하여 유치권 신고를 함으로써 위계의 방법으로 경매의 공정을 해한 사실을 인정할 수 있다는 취지의 판결이다.

따라서 허위·과장 유치권 신고자에게는 형사상 사문서위조죄(형법 제231조), 경매방해죄(형법 제315조), 업무방해죄(형법 제314조), 사기죄(형법 제347조) 등을 적용할 필요성이 있다.

III. 결 론

허위 유치권행사는 입찰하는 사람으로 하여금 유치권에 부담을 느끼게 하여 결국 계속해서 유찰되게 함으로써 허위로 유치권을 행사하는 측과 밀접한 관련이 있는 이해관계인 측에서 저렴하게 낙찰 받거나, 아니면 저렴하게 낙찰 받은 측과 협의하여 금전을 보상받고자 하는데 목적이 있다[7]. 이로 인해 부동산 사용의 효율성이 저하되고 부동산의 가치 하락으로 국가 경제에 손실을 초래하고 있다.

이에 본 연구에서는 부동산 경매에서 유치권 제도의 문제점을 파악하고 절차법적 측면에서 개선방안을 제시하고자 하였다.

유치권은 점유의 효력으로서 물건의 인도를 거절할 수 있는 권능을 가진 법정담보물권이기 때문에 부동산

산이라 하여도 등기를 요하지 않는 특성을 가지고 있다. 이러한 실제법적 측면의 한계는 경매에 참여하는 이해관계인들에게 부동산경매의 불확실성을 증대시키고 있다.

따라서 부동산경매에서 유치권의 문제점을 해결하기 위해서는 집행법원은 부동산의 점유관계에 있어서 일정한 기준을 정하여 유치권의 실체를 엄격하게 판단하여 첫 매각기일 이내에 그 결과를 공시하는 것이 타당하다고 할 수 있다. 또한 부동산 경매절차에서 유치권 권리신고를 의무화하는 제도적 개선이 요구되며, 유치권에 대한 현황조사를 강화하고, 매각물건명세서에 유치권에 관한 사항을 포함하여 보다 공신력을 부여해야 한다. 이와 더불어 허위 및 과장 유치권자에 대해서는 법적 처벌을 보다 강화하는 등 민·형사적으로 적극적인 조치가 이루어질 필요가 있다.

이상에서 본 연구에서 제시한 개선방안은 부동산 경매에서 유치권제도를 보다 효율적으로 운영 할 수 있을 것이다. 그러나 앞서 언급한 바와 같이 유치권의 실제법적 측면의 한계를 극복하기 위 하여는 논의와 연구가 지속적으로 이루어질 필요가 있다.

참고 문헌

[1] 이시윤, "신민사집행법", 박영사, 2009.
 [2] 김영진, "유치권과 저당권의 효력관계", 인천법조, 제 7집, pp. 213-228, 2005.
 [3] 김진경, "부동산경매에 있어서 유치권자의 지위에 관한 연구", 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2007.
 [4] 김상용, "물권법", 법문사, 1999.
 [5] 김만웅, "유치권의 공시기능 강화방안에 관한 연구", 한국토지법학회 토지법학, 제26권, 제1호, pp. 111-144, 2010.
 [6] 배한수, "부동산 경매범죄로서의 허위유치권에 관한 연구", 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2010.
 [7] 최광석, "부동산 유치권", 도서출판 LTS, , 2009.
 [8] 정영수, 기우일, "부동산경매실무절차에 있어서 유치권의 문제점과 대책에 관한 소고", 대한부동산학회지, 제24권, pp. 91-118, 2006.
 [9] 심현섭, "법의 효력과 실효성", 법학, 제44권, 제 4호, pp. 364-386, 2003.
 [10] 황종술, 민규식, "부동산 경매절차상 허위·과장

유치권 근절을 위한 대책", 주거환경, 제6권, 제 2호, pp. 97-118, 2008.

[11] 대법원, 2008. 2. 1. 선고 2007도6062 판결.
 [12] 김기찬, "부동산경매에서 유치권의 개선에 관한 연구", 건국대학교 대학원 박사학위논문, 2008.
 [13] 정선주, "가처분절차에서 소명", 한국민사소송법학회지, 제 13권, 제 2호, pp. 240-276, 2009.

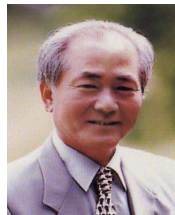
저자 소개



황희상(Hee-Sang Hwang)

1997년 2월 동국대학교 경영대학원 부동산학과 졸업(경영학석사)
 2011년 2월 전주대학교 대학원 부동산학과 (박사과정)

2011년 전주대학교 부동산학과 강사
 1998년 부동산학개론 편저(기공사)
 2011년 B,U,R, 공인중개사 사무소 운영(현)
 ※ 관심분야 : 부동산경매, 공장중개



박창수(Chang-Soo Park)

1971년 전북대학교 법정대학 졸업(법학사)
 1984년 건국대학교 행정대학원 졸업(부동산 석사)

1991년 전주대학교 행정대학원 졸업(부동산정책 박사)
 2010년 공인중개사 시험위원회 위원
 2011년 전주대학교 부동산학과 교수
 2011년 한국주거환경학회 고문
 ※ 관심분야 : 부동산정책