돈되는 알짜 경매 사례 분석

야누스의 두 얼굴, 유치권

투자에는 항상 위험이 도사리고 있다. 경매도 마찬가지다. 경매 참가자는 경매 물건이 지니고 있는 함정에 빠지지 않기 위해 반드시 알아야 할 사항이 있다. 그중 대표적인 게 유치권이다. 잘만 알면 수익도 올리고, 위험도 피할 수 있는 유치권에 대해 알아보자.

글 이정환 에디터 박준형

유치권은 당사자의 의사와 관계 없이 일정 요건이 충족되면 당연히 성립한다. 유치권은 부동산 등기부에 공시되지 않기 때문에 철저하게 등기부등본을 분석한 입찰자도 이용권 제한이라는 함정에 빠지기도 한다.

법원 경매를 준비하는 투자자들은 경매 물건의 기록인 현황 조사서나 물건 명세서 등에 유치권 신고가 되어 있는 경우를 쉽게 발견할 수 있다. 유치권 신고가 많은 이유는 법원이 해당 유치권 신고에 따른 현장 실사를 나가는 일이 거의 없기 때문이다. 이와 더불어 실무적으로 유치권 신고가 매우 쉽다는 점도 작용하고 있다.

유치권 신고를 하는 이유는 무엇보다도 해당 매물의 낙찰 가격을 저감할 수 있기 때문이다. 유치권을 주장하는 투자자는 이러한 정황을 이용해 당해 매물을 아주 저렴하게 취득하거나 낙찰자와의 협상을 통해 적정 금액에 확보할 수 있다. 이 때문에 허위 유치권 신고도 빈번히 발생하고 있는 게 경매의 현실이다. 또한 입찰자들은 해당 매물의 외관이나 법원 감정 평가서 및 현황 조서 정도에 의존해 유치권을 파악할 수밖에 없기 때문에 유치권이 설정되어 있으면 골치 아픈 물건으로 생각해 입찰을 쉽게 포기하는 경향이 있다.

유치권 분석 통한 투자 수익 극대화, 위험 최소화

경매 참가자가 유치권의 성립 요건과 법적 효과를 정확하게 이해한다면 허위 유치권 신고로 인해 수차례 유찰된 매물을 낙찰받은 후 유치권부존재확인의 소를 통해 유치권 인수 없이 저가에 낙찰받을 수 있다. 만일의 경우 유치권이 성립하는 경우에도 적절한 대응을 통해 상당한 고수익을 실현할 수도 있다. 따라서 유치권은 경매의 함정인 동시에 고수익 실현의 또 다른 기회일 수 있다.

위험과 기회라는 양면성을 지닌 유치권의 성립 여부와 법적 효과에 대해 경매 참가자는 관련 법조문의 해석과 판례를 통해 정확한 판단을 할 수 있어야 한다. 이러한 과정을 통해 경매 참가자는 입찰 전 유치권이 성립하지 않는 매물을 선별해내는 판단력과 낙찰 후 유치권 성립 시 대응 전략을 세울 수 있기 때문이다.

먼저, 경매 입찰 여부를 좌우하는 유치권의 개념과 성립 요건을 관련 조문과 판례를 유기적으로 결합해 살펴보자. 유치권이란 법정 담보 물권의 하나로 타인(채무자 또는 제3자)의 물건 또는 유가 증권을 불법행위 없이 점유한 자에게 그 물건이나 유가 증권에 관해 생긴 채권이 변제기에 있는 경우 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가 증권을 유치할 수 있는 권리다(민법 320조).

경매 낙찰자, '유치권 실행을 위한 경매' 시 투자한 돈 다 날릴 수도 있다

경매 참가자는 유치권 성립 요건과 판례를 실전 경매 투자에 적용해 유치권 신고가 되어 있는 해당 매물의 유치권 성립 여부를 판단할 수 있을 것이다. 따라서 경매 투자자는 사전 판단에 의해 유치권이 성립하지 않을 때는 최소한의 가격에 낙찰받을 수 있고, 유치권이 성립한다면 인수해야 할 유치권자의 청

구 금액을 확인한 후 이를 감안해 입찰할 수도 있다.
또한 경매 참가자는 낙찰 후 신고된 유치권의 실체와 채권 금액을 입증하기 어려운 유치권자의 현실적 상황을 감안해 낙찰 후 인도 명령과 '유치권존부확인의 소'를 통해 적당한 선에서 합의해 유치권을 소멸시킬 수도 있다.

가끔 대범한 경매 참가자는 유치권이 성립하는 매물을 낙찰받아도 유치권자가 경락인에게 피담보채권의(=유치권자의 채권) 변제를 청구할 수 없기 때문에 (95다8713) 낙찰 후 '유치권존부확인의 소'를 제기해 유치권자를 괴롭히거나 시간을 끌어 결과적으로 점유를 상실케 해 유치권 소멸을 달성할 수 있다고 주장하기도 한다. 그러나 유치권자는 그의 채권 전액을 변제받을 때까지는 누구에게나 당해 유치물의 인도를 거절할 수 있다. 때문에 낙찰자는 해당 부동산을 이용할 수 없을 뿐 아니라, '유치권존부확인의 소'에서 패소했을 때는 설상가상으로 소송 비용 일체를 부담해야 한다. 또한 유치권자는 확정된 채권액을 통해 자신의 채권 확보를 위해 형식적 경매인 '유치권 실행을 위한 경매'를 실행할 수도 있다는 점도 유의해야 한다.
만약 소멸주의가 적용되지 않는 '유치권 실행을 위한 경매' 시 유찰을 거듭하여 유치권자의 채권액 이하로 낙찰할 경우 경매 참가자는 투자 비용 전액을 날릴 수도 있다. 따라서 유치권이 성립하는 매물을 낙찰받으려는 경매 참가자는 상황에 맞는 전략과 전술로 대응해야 하며, 최악의 상황도 고려해 입찰 가격을 결정해야 한다.

유치권 설립 요건

• 채권이 경매 목적 부동산 자체에 대해 발생한 채권이어야 한다.
판례를 살펴보면 임차인의 필요비와 유익비에 대해 유치권을 인정하나 이는 지출한 비용이 임차 건물의 가치를 증가시킨 한도(예 : 하수도, 도로 개설) 내에서 엄격히 인정한다. 따라서 임차인의 주관적 취미나 특수한 목적을 위해 지출한 비용 및 사진관 운영에 필요한 특수 장치, 다방 경영에 필요한 시설, 카페 영업을 위한 내부 시설 공사 등에 대해서는 유치권을 인정하지 않았다. 또한 임차보증금 반환청구권 및 권리금 반환에 따른 유치권 성립을 부정한 바 있다. 공사 대금의 경우 수급인(건물 시공자, 채권자)은 도급인(채무자)과 도급 계약 체결 시 완성된 건물의 소유권을 도급인에게 귀속시키기로 약정함으로써 건물에 관해 생긴 공사금 채권을 원인으로 유치권을 행사할 수 있다(97다8601, 2004다36352).
만약 확인된 유치권자가 당해 건물의 소유자인 경우 이 역시 타인의 건물을 점유한 자에게 인정되는 유치권은 성립하지 않는다. 따라서 경매 투자자는 이 점을 명확히 인식해 현실에 접목한다면 경매 투자로 고수익을 올릴 수 있다.

• 채권자는 목적 부동산에 대해 채권 변제를 받을 때까지 지속적으로 점유해야 한다.
유치권자가 점유를 상실하면 유치권은 즉시 소멸한다. 그러나 유치권자가 점유를 일시 상실했다가 후에 같은 물건을 다시 점유하게 되는 경우(예 : 점유회복의 소) 유치권을 취득한다. 유치권자의 점유는 직접 점유, 간접 점유(채권자를 위해 제3자가 점유하는 것), 채권자와 채무자가 공동으로 점유하는 경우를 불문한다. 따라서 현실의 경매 사안에서 가끔 볼 수 있는 경우로서 3층 상가 중 1층만을 유치권자가 점유하고 나머지 2층과 3층을 채무자가 점유할 때에도 유치권자는 유치권을 상실하지 않는다.
여기서 주목할 점은 유치권자가 건물의 일부만을 점유했을 때 경매 참가자는 낙찰 후 건물의 용도에 적합한 사용 수익이 가능한지의 여부를 꼭 따져봐야 한다는 점이다. 왜냐하면 유치권자의 일부 점유에도 불구하고 낙찰자가 당해 건물을 소기의 목적대로 사용, 수익할 수 있다면 수회 유찰을 거듭한 당해 매물을 적은 금액으로 낙찰받아 고수익을 실현할 수 있기 때문이다. 더불어 유치권자는 일부 점유를 통해 얻은 실질적 이득을 낙찰자에게 부당 이득으로 상환해야 할 의무가 있기 때문에(62다294) 낙찰자는 여러모로 수익을 올릴 수도 있다. 판례는 '채무자 소유의 부동산에 경매 개시 결정의 기입 등기가 경료되어 압류의 효력이 발생한 후에 부동산의 점유를 이전받아 유치권을 취득한 채권자에게 그 유치권으로 경매 절차의 매수인(낙찰자)에게 대항할 수 없다'라고 판시했다(2006다22050).

• 채권이 변제기에 있어야 한다.
채권의 변제기가 도래하지 않은 동안은 유치권이 성립하지 않는다.

• 유치권 발생을 배제하는 특약이 없어야 한다.
판례는 임대차, 사용대차 등의 계약 당시 원상 회복 의무, 원상 복구 의무 등을 약정하면 이는 유치권 발생을 배제하는 특약이라고 인정한다(95다 12927).