

유치권제도의 개선방안을 위한 중요도 요인에 관한 연구*

A Study on the Importance Factors for Improvement Way of Liens System

박경철** · 정재호***

Kyoungchol Park · Jaeho Chung

Abstract

The purpose of this study was to identify the problems related to the amendment and preservation of the lien system and to suggest a feasible and efficient improvement plan. The Analytic Hierarchy Process (AHP) and descriptive statistical analyses were used in this study. The survey subjects were divided into three groups based on their expertise: "Administrative Experts, Practical Experts, and Financial Institution Experts" and compared to find the results. The results show that 1) the procedural aspect was the most important for the large classification, 2) the supplementary disclosure system was the most important for the legislative aspect, and 3) the supplementation of the abuse of the lien report was the most important for the intermediate classification. Furthermore, the study showed that the most important finding was the reinforcement of punishment for the right of false reporting and illegal acts, followed by the registration order system (the creditor alone application), and the registration system (bond, debtor, joint application).

The implications and suggestions of this study are as followed. With regard to the current lien system, illegal acts such as false liens and the misuse of multiple reporting were considered as the biggest problems. In terms of the effective improvement plan of the lien system, the misuse of reporting liens and improvement in the procedural aspects of reporting rights should be given top priority. Therefore, the most important course of action is to strengthen the punishment for false liens, improve the disclosure system and make it mandatory to report rights.

Keywords: Lien System(유치권), Debate on the Existence(존치논쟁), Expert Group(전문가집단), AHP(계층화분석법), False and Abuse Lien(허위 남용 유치권), Improvement Way(개선방안)

1. 서론

유치권은 법률상 당연히 성립하는 법정담보물권으로 공평의 원칙에 기한 것이다. 즉 타인의 물건 등을 점유하는 자가 그 물건에 관하여 생긴 채권을 가지고 있다면, 그 채권변제를 받을 때까지 그 물건의 반환을 거절할 수 있도록 하는 것이 공평의 원칙에 부합하기 때문에 유치권이 인정된다.

이 공평의 원칙에 기인한 형평성과 적합성에 불완전함이 현행 유치권제도의 문제로 제시되면서 이와 관련한 연구는 지속적으로 진행되어 왔다. 민법이라는 큰 틀에서 유치권이라는 물건권적 권리가 가지는 특성으로 인하여 각자 이해당사자 간에 발생하게 되는 사회학적 현상이기도 하다. 이러한 이해당사자 간의 분쟁을 법과 제도 하에서 조율하며 개선하기 위한 부단한 노력 또한 진행되고 있다. 하지만 많은 선행연구자들의 개선 노력

* 본 논문은 연구 진행 중인 박경철의 박사학위 논문을 보완 정리한 것임.

** 삼성금융부동산연구소 소장, 목원대학교 부동산학과 박사과정(주저자: pkc4882@hanmail.net)

*** 목원대학교 교수(교신저자: chung@mokwon.ac.kr)

들은 안타깝게도 한 차례의 실현도 이루어내지 못하고 있는 실정이다. 더불어 민법개정분과위원회를 통하여 국회에 상정된 민법개정시안마저 회기만료로 폐기되었다. 더 큰 문제점은 폐기된 민법개정시안의 내용 중에 공시제도 개선을 위하여 현행 유치권폐지와 관련한 부분에 연구자의 논쟁이 추가되었다는 사실이다. 결과적으로 제도를 개선해야 한다는 견해에는 이견이 없으나, 개선 이후 부작용과 실효성에 관련하여 이견이 대립되는 것이다.

본 연구의 목적은 유치권제도의 문제점을 현실성 있게 진단하고 실현 가능한 효율적 개선방안을 분석하고자 한다.

이를 위하여 다음과 같은 사전 예비조사와 실증분석을 실시하고자 한다.

첫째, 선행연구자의 연구 자료를 토대로 유치권제도의 종합적 불안요인과 개선을 위한 연구자의 제언을 분석한다.

둘째, 현행 유치권의 실태를 파악하기 위하여 유치권신고 현황 및 신고내용을 분석해 보고 오남용의 사례를 조사해야 할 필요성이 있다.

셋째, 유치권제도와 관련하여 유치권과 가장 밀접해 있는 현장밀집전문가의 진단이 필요하다고 판단된다. 이 전문가들을 대상으로 문제점의 핵심을 확인하고, 효율적 정착 방안을 도출해 내기 위한 실증분석을 실시하고자 한다.

넷째, 유치권제도 효율적 개선방안을 위한 전문가집단을 상대로 사전 예비조사를 실시한다. 조사한 자료에 근거한 기술적 통계분석을 통한 효율적 개선방안을 확인하고, AHP(의사결정 계층분석)를 이용한 중요도를 파악하고자 한다.

시간적 범위는 2010년부터 2019년까지 최근 10년간의 자료를 검토하였으며, 공간적 범위는 충청권 대전지방법원 관할(대전, 천안, 논산, 공주, 홍성)법원과 청주지방법원 관할(청주, 충주, 제천, 영동)법원을 대상 지역으로 선정하고, 이 지역을 중심으로 활동하는 부동산 전문가 집단을 설문대상으로 선정하고자 한다.

내용적 범위는 현재 유치권의 대상인 동산, 부동산, 유가증권 가운데 부동산 유치권과 관련한 것으로 한정한다. 현행 유치권 제도의 선행연구를 중심으로 개념 정리 및 이론을 정립하고, 이 제도가 가지는 문제점의 특성을 파악한다. 이를 바탕으로 개별적 특성 간의 상관관계를 분석하고, 현장밀집 전문가를 분야별 세 개의 전문가 집단인 '행정전문가, 실무전문가, 금융기관전문가'로 나누어 검증을 실시한다.

사전예비조사와 실증분석을 종합하여 실효성 있는 개선방안을 제언하여 부동산 거래질서를 확립하고, 유치권제도가 올바르게 정착할 수 있도록 하는 것이 본 연구의 목적이다.

2. 이론과 선행연구 고찰

민법 제320조 제1항에 “유치권에 대하여 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.(제320조)”라고 규정하고, 제2항에서 “전항의 규정은 그 점유가 불법행위로 인한 경우에 적용되지 아니한다.”고 규정하고 있다.

우리 민법은 1958년 2월 22일 법률 제471호로 공포되어 1960년 1월 1일부터 시행되었다. 그중 물권법을 포함한 재산법 분야는 지금까지 50여 년 동안 전면 개정 없이 그 모습을 보존해 왔다(권영준, 2019). 유치권은 신의칙 또는 공평의 원칙을 법적기초로 하는 물권적 인도거절권이며 「민사집행법」 제91조의 인수주의로 인하여 우선변제권이 없음에도 경매 낙찰자를 포함한 모든 사람에게 대항할 수 있는 배타적 권리를 행사한다(이홍열, 2015).

즉, 상대방에게 물건을 인도할 의무가 있는 자라고 하더라도 물건에 관하여 발생한 채권이 발생한 경우에는 일반적으로 그에게 물건인도의무의 이행만을 강요하는 것은 부당하기 때문에 채권의 만족을 얻을 때까지 해당 물건의 인도를 거절하고 계속 점유할 수 있다는 것이 유치권제도의 기본 취지이다(이영준, 2004).

민법상 유치권의 성립요건으로는 ① 유치권자가 타인의 물건이나 유가증권을 적법하게 점유하여야 하고, ② 피담보채권이 그 목적물에 관하여 생긴 채권이여야 한다. 즉 그 목적물과 채권 사이에는 ‘전련관계’가 존재해야 하며, ③ 피담보채권은 변제기에 도달하여야 한다. ④ 점유가 불법점유인 경우(제320조 제2항), ⑤ 채권이 변제기에 도달하지 아니한 경우, ⑥ 당사자간의 유치권을 배제하기로 한 특약이 있는 경우에는 유치권이 성립하지 않는다.

유치권에 관한 민법 제320조 개정안과 그 취지를 2011년 민법개정시안을 중심으로 정리하였다. 유치권으로 담보되는 채권의 사실관계에 대한 이견과 허위 유치권 문제는 입법적 해결방안을 찾고자 하였다. 유치권은 질권, 저당권과 같이 담보물권 가운데 하나인데도 동산물권의 공시방법인 점유로써 공시하는 것은 부동산 공시제도와 맞지 않다는 입장이다(김재형, 2012).

노종철(2012)은 민법이 두고 있는 부동산유치권제도는 그 자체의 기능을 가지고 있다고 한다. 즉 유치권은 채권담보를 위한 담보 물권으로서의 기능과, 목적물의 점유를 채권자에게 돕으로써 채무자에 대한 심리적 압박을 가하는 채권추심의 기능을 갖는다. 제도가 가지는 이념적 기초인 공평의 원칙 실현에도

의문을 제기함으로써 부동산 유치권을 포기하고 그 제도의 기능을 대체할 수 있는 보충적 연구를 제시하였다. 부동산 유치권 제도의 폐지방법으로 민법 제320조 제1항 “타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건이나 유가증권을 유치할 권리가 있다.”고 규정한다. 여기서의 물건은 부동산과 동산 모두를 의미하는 것으로 유치권은 부동산물권, 동산물권으로 성립한다. 본 항에서의 물건을 동산으로 개정하면, 부동산 유치권의 법적, 제도적 근거는 없게 되고, 동산유치권제도만이 남게 된다고 부동산유치권 폐지의견을 제안하였다(노종천, 2012).

등기된 부동산 유치권 폐지의 찬성입장을 피력하였다. 민법개정시안이 채택한 방안을 형식적으로 약정저당권과 법정저당권의 중간 형태로 보았다. 등기부동산에 대한 유치권은 공평의 원칙에 바탕을 둔 채권자보호를 위한 제도임이 분명하지만 필요 이상의 사회, 경제적 비용을 부담하고 있는 부분도 사실이다. 그 폐해는 부동산유치권이 공시되지 않는 점에 기인한 것이므로 근본적으로 등기부동산 유치권을 폐지하고 저당권설정청구권이라는 법정채권을 인정하는 것이 등기에 의한 공시원칙에 적합한 것으로 판단하였다(남효순, 2013).

저당권설정청구권 제도 도입 개정안을 중심으로 검토를 진행하였다. 부동산유치권을 전면적으로 폐지하지는 입장은 부동산유치권이 건축 관련 법률관계에서 발생하는 문제점들이 대부분이고, 이런 건설업계의 현실을 반영하지 못한 것이며, 채권자권리보호 측면보다 공시방법에서의 일관성 추구의 측면을 더 고려하여 부동산유치권을 폐지하려는 입장으로 분석하였다. 유치권제도의 도입취지 및 그 본질까지도 부인할 수 있다는 점에서도 합리적이지 못하다고 주장하였다. 부동산경매절차에서 유치권자가 피담보채권을 변제받을 수 있도록 유치권에 우선변제권을 부여한다. 민사집행법 제91조 제5항을 삭제하고 소멸주의 원칙의 채택을 들었다(이찬양, 2019).

기존 연구는 공시와 관련한 등기제도, 점유의 문제 개선을 위한 소멸주의도입과 우선변제권 부여, 유치권 권리신고 절차의 개선, 신고납용의 문제를 개선하기 위해 허위가장 유치권 처벌강화가 필요하다는 의견이 많았다.

3. 분석방법

1단계 현행 유치권의 실태를 파악하기 위하여 유치권신고 현황 및 신고내용을 분석해 보기 위한 사전 예비조사를 실시하였다. 조사대상지역은 충청권으로 선정하고, 2019년도의 충청

권관할법원에 신고된 유치권신고 내용을 전수 조사하였다. 2단계 유치권제도의 문제점과 개선방안의 영향요인 분석을 위하여 현장중심에서 문제를 경험하고 있는 실무밀접 전문가들의 검증 실시하였다.

설문대상은 현장에서 실무와 밀접해 있는 전문가를 대상으로 하였다. 유치권에 대한 법률적 지식과 실무적 경험이 있는 전문성이 요구되기 때문에 일반인을 대상으로 하기에 문제가 있다고 판단하였기 때문이다. 다음과 같이 세 개의 집단으로 분류하였다. 첫 번째, 실무 전문가집단으로 변호사와 법무사, 부동산 컨설팅 전문가로 구성하였고, 두 번째, 행정 전문가집단으로 민사집행과 공무원과 등기와 공무원, 세 번째로 금융기관을 대상으로 선정하였다.

설문조사는 2020년 8월 23일부터 9월 10일까지 조사를 실시하였고, 총 72건 응답 자료를 바탕으로 기술통계분석을 실시하였다. 설문은 조사 대상들의 인구 통계적 특성을 알아보기 위하여 직업, 종사기간, 전문가 집단을 항목으로 선정하였다. 유치권제도의 효율적 개선방안을 검증하기 위한 전문가들의 개선문항의 중요도를 검증하기 위한 AHP 중요도 분석을 하였다.

유치권제도의 존치를 전제로 개선방안을 위한 변수도출은 기존 선행연구(Table 1)를 바탕으로 진행하였으며, 대분류·중분류·소분류 변수로 선정하였다.

부동산 유치권제도를 존치하되 최효율적 개선을 위한 중요 항목은 Table 2와 같이 대분류, 중분류, 소분류의 세부항목으로 구성하였다(Fig 1).

4. 실증분석

4.1 유치권신고현황 분석

Table 3은 2009년부터 2019년까지 11년 동안 연도별 전국법원의 매각 현황과 유치권 신고현황에 대한 자료로 전국매각건수는 2009년 142,495건에서 2019년 73,876으로 51.88%로 감소하였으며, 전체유치권 신고건수는 2009년 8,174건에서 2019년 1,620건으로 19.8%로 감소하였다.

특히 전국 매각건수 대비 전체유치권 신고건수의 감소율이 더 빠르게 진행되고 있음을 알 수 있다.

현황 확인 결과 유치권이 신고된 충청지역의 총 195건의 물건 중 유치권 불성립 항목에 해당하는 건이 105건으로 약 54%를 차지하고 있었다. 이것은 약 54%의 불필요한 유치권이 남발하고 있다는 것을 의미하고, 절차적 보완으로 신고납용을 사전에 방지할 수 있다고 판단된다.

Table 1. Derivation of Items to Improve the Real Estate Lien System

Main category	Middle category	Subclass details	Lee (2015)	Kim (2017)	Lee (2018)	Lee (2019)	This study
Legislative	Complementary disclosure system	Registration system (bond, debtor joint application)	●	●	●	●	●
		Registration order system (only creditor application)		●	●		●
	Extinctionism	Introduced unregistered real estate registration claim system	●				●
		Transition from acquisitionism to extinctionism	●	●	●	●	●
		Priority repayment right granted		●			●
Procedural	Improvement of rights reporting process	Establishment of voluntary auction claim right				●	●
		Mandatory reporting of rights		●	●		●
		Standardization of rights reporting form					●
	Complement of abuse of reporting liens	Disclosing the contents of the right report to the public		●	●		●
		Strengthen punishment for false, most lien holders		●	●		●
		Clearly limit the scope of secured receivables					●
		Deposit Deposition			●		●

4.2 기술통계 분석

각 부동산 유치권제도의 최효율적 개선방안 문항들에 대한 기술통계 분석결과이다. 등기제도(채권, 채무자 공동신청)는 평균이 3.292, 등기명령제도(채권자 단독신청)는 평균이 3.569, 미

Table 2. Detailed Items to Improve the Lien system

Main category	Middle category	Subclass	The details	
Legislative	Complementary disclosure system	Registration system	Registration system (bond, debtor joint application)	
		Lien registration order system	Registration order system (only creditor application)	
		Right to claim for registration of unregistered real estate	Introduced unregistered real estate registration claim system	
	Extinctionism	Extinctionism	Transition from acquisitionism to extinctionism	Transition from acquisitionism to extinctionism
			Priority repayment right granted	Priority repayment right granted
		Voluntary Auction Claim Right	Establishment of voluntary auction claim right	
	Procedural	Improvement of rights reporting process	Mandatory reporting	Mandatory reporting of rights
			Standardization of rights reporting form	Standardization of rights reporting form
			Disclosure of Report Details	Disclosing the contents of the right report to the public
		Complement of abuse of reporting liens	Strengthening the penalty for false liens	Strengthen punishment for false, most lien holders
Clarification of the scope of secured receivables			Limited to the cost of the object itself or the cost of the object	
Deposit Deposition			Deposit a part of claim receivable as a deposit	

등기부동산 등기청구권 제도 도입은 평균이 3.347, 소멸주의 전환은 평균이 3.278, 우선변제권 부여는 평균이 3.111, 임의경매 신청권 신설은 평균이 3.278, 권리신고 의무화는 평균이 3.861, 권리신고양식 표준화는 평균이 3.708, 권리신고 내용을 일반인에게 공개는 평균이 3.819, 허위 유치권 처벌 강화는 평균이 3.972, 피담보채권의 범위를 명확히 한정은 평균이 4.056, 보증금 공탁은 평균이 3.569로 나타났다(Table 4).

기술통계분석결과 응답자들은 유치권제도의 최효율적 개선방안 문항 중 피담보채권의 범위를 명확히 한정, 허위 유치권

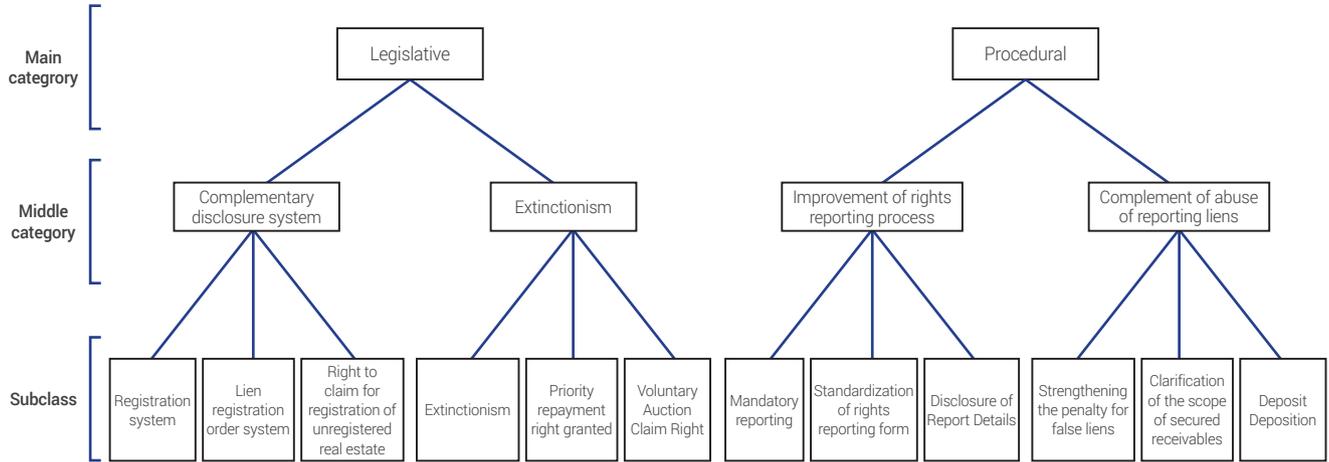


Fig. 1. A Model for AHP Analyzing

Table 3. Comprehensive Status of Reporting Liens in the Chungcheong Area in 2019

Division	Dismiss	Not in progress	Change	Items not found	Termination of withdrawal	Need to be confirmed	Total
Dismiss	13						13
Successful bid				100	1	38	139
Not in progress		2		1			3
Change			15				15
Not allowed						1	1
Cancel				4	20		24
Total	13	2	15	105	21	39	195

Table 4. Descriptive Statistics Analysis

Division	N	Minimum value	Maximum value	Average	Standard Deviation
Registration system	72	1	5	3,292	1,054
Lien registration order system	72	1	5	3,569	1,032
Right to claim for registration of unregistered real estate	72	1	5	3,347	1,115
Extinctionism	72	1	5	3,278	1,064
Priority repayment right granted	72	1	5	3,111	1,082
Voluntary Auction Claim Right	72	1	5	3,278	1,064
Mandatory reporting	72	1	5	3,861	0,844
Standardization of rights reporting form	72	1	5	3,708	0,879
Disclosure of Report Details	72	1	5	3,819	0,924
Strengthening the penalty for false liens	72	1	5	3,972	1,034
Clarification of the scope of secured receivables	72	2	5	4,056	0,785
Deposit Deposition	72	1	5	3,569	0,962

처벌강화, 권리신고 의무화, 권리신고 내용을 일반인에게 공개 문항이 최효율적 개선방안 중 가장 우선적 개선항목이라고 생각하는 것을 알 수 있다.

이 결과는 유치권 신고 오남용과 권리신고의 절차법적인 측면의 개선이 최우선시 되어야 한다는 것을 의미한다.

Table 5. Analysis Result of Reliability

Main category	Middle category	Subclass	Cronbach α , when an item has been deleted
Legislative	Complementary disclosure system	Registration system	0.806
		Lien registration order system	0.799
		Right to claim for registration of unregistered real estate	0.788
	Extinctionism	Extinctionism	0.791
		Priority repayment right granted	0.804
		Voluntary Auction Claim Right	0.793
Procedural	Improvement of rights reporting process	Mandatory reporting	0.773
		Standardization of rights reporting form	0.803
		Disclosure of Report Details	0.772
	Complement of abuse of reporting liens	Strengthening the penalty for false liens	0.780
		Clarification of the scope of secured receivables	0.802
		Deposit Deposition	0.777
Cronbach α			0.805

4.3 신뢰도 분석

응답자들의 답변에 일관성이 있는지를 파악하기 위한 신뢰도 분석을 실시하였다. Table 5에 보는 것처럼, 부동산 유치권제도의 효율적 개선방안에 대한 Cronbach's α 의 값이 0.805로 각 변수들에 대하여 내적 일관성이 있는 척도로 판단할 수 있다.

4.4 표본특성에 따른 차이분석

직업유형과 고용기간에 따라 응답자 간의 차이가 존재하는지를 파악하기 위하여 차이분석과 집단 간 차이를 검증하기 위해 사후분석을 실시하였다. 직업유형에 따른 유치권제도의 효율적 개선방안에 대한 차이를 분석 결과 등기명령제도(채권자 단독신청), 미등기부동산 등기청구권 제도 도입, 소멸주의 전환, 우선변제권 부여, 권리신고 의무화, 권리신고 내용을 일반인에게 공개는 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났으며, 나머지 항목에서는 유의수준 0.1에서 유의하지 않게 나타나 직업유형에 따라 차이가 없다는 것을 알 수 있다.

등기명령제도(채권자 단독신청)에 대해 금융기관(4.364)이 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 변호사(3.625), 부동산컨설팅 전문가(3.538), 등기와 공무원(3.467), 민사집행과 공무원(3.167), 법무사(3.000) 순으로 나타났으며, Scheffe 사후검증결과 금융기관이 법무사보다 더 효율적이라고 생각하는 것을 알 수 있으며, 미등기부동산 등기청구권 제도 도입에 대해 법무사(4.600)가 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 금융기관(4.364), 부동산컨설팅 전문가(3.538), 변호사(3.125), 민사집행과 공무원(2.833), 등기와 공무원(2.667) 순으로 나타났으며, Scheffe 사후

검증결과 금융기관이 등기와 공무원, 민사집행 공무원보다 더 효율적이라고 생각하며, 법무사는 변호사보다 더 효율적이라고 생각하는 것을 알 수 있다.

소멸주의 전환에 대해 부동산컨설팅 전문가(4.000)가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 금융기관(3.455), 법무사(3.400), 민사집행과 공무원(3.250), 등기와 공무원(3.067), 변호사(2.750) 순으로 나타났으나, Scheffe 사후검증결과는 차이가 없는 걸로 나타났다. 우선변제권 부여에 대해 부동산컨설팅 전문가(3.846)가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 법무사(3.600), 등기와 공무원(3.200), 민사집행과 공무원(2.833), 금융기관(2.818), 변호사(2.688) 순으로 나타났으나, Scheffe 사후검증결과는 차이가 없는 걸로 나타났다.

권리신고 의무화에 대해 금융기관(4.455)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 부동산컨설팅 전문가(4.000), 민사집행과 공무원(3.917), 등기와 공무원(3.733), 변호사(3.688), 법무사(3.000) 순으로 나타났으며, Scheffe 사후검증결과 금융기관이 법무사보다 더 효율적이라고 생각하는 것을 알 수 있었다. 권리신고 내용을 일반인에게 공개에 대해 금융기관(4.545)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 부동산컨설팅 전문가(4.231), 법무사(3.800), 등기와 공무원(3.733), 민사집행과 공무원(3.667), 변호사(3.188) 순으로 나타났으며, Scheffe 사후검증결과 금융기관이 변호사보다 더 효율적이라고 생각하는 것을 알 수 있었다(Table 6).

중사기간에 따른 부동산 유치권 제도의 최효율적 개선방안에 대한 차이를 분석 결과 권리신고 내용을 일반인에게 공개는 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났으며, 나머지 항목은 유의

Table 6. Analysis of Differences in Improvement Measures for the Lien System by Occupation

	Division	N	Average	Standard Deviation	F	Significance probability (Scheffe)
Registration system	Lawyer	16	3,375	0,957	0,154	0,978
	Legal officer	5	3,400	0,894		
	Civil Execution and Public Officials	12	3,250	1,138		
	Registration Department Public Officials	15	3,133	1,302		
	Real Estate Consulting Expert	13	3,231	1,092		
	Financial institution	11	3,455	0,934		
Lien registration order system	Lawyer (A/B)	16	3,625	0,806	2,181	0,067* (A<B)
	Legal officer (A)	5	3,000	1,414		
	Civil Execution and Public Officials (A/B)	12	3,167	1,193		
	Registration Department Public Officials (A/B)	15	3,467	0,915		
	Real Estate Consulting Expert (A/B)	13	3,538	1,127		
	Financial institution (B)	11	4,364	0,674		
Right to claim for registration of unregistered real estate	Lawyer (A/B)	16	3,125	0,619	6,996	0,000*** (A<B<C)
	Legal officer (C)	5	4,600	0,548		
	Civil Execution and Public Officials (A)	12	2,833	1,267		
	Registration Department Public Officials (A)	15	2,667	1,047		
	Real Estate Consulting Expert (A/B/C)	13	3,538	1,050		
	Financial institution (B/C)	11	4,364	0,674		
Extinctionism	Lawyer	16	2,750	1,238	2,390	0,047**
	Legal officer	5	3,400	0,894		
	Civil Execution and Public Officials	12	3,250	0,754		
	Registration Department Public Officials	15	3,067	1,163		
	Real Estate Consulting Expert	13	4,000	1,000		
	Financial institution	11	3,455	0,688		
Priority repayment right granted	Lawyer	16	2,688	1,014	2,465	0,041**
	Legal officer	5	3,600	1,342		
	Civil Execution and Public Officials	12	2,833	0,835		
	Registration Department Public Officials	15	3,200	1,014		
	Real Estate Consulting Expert	13	3,846	0,801		
	Financial institution	11	2,818	1,328		
Voluntary Auction Claim Right	Lawyer	16	3,063	0,929	1,643	0,161
	Legal officer	5	3,800	1,304		
	Civil Execution and Public Officials	12	2,667	0,888		
	Registration Department Public Officials	15	3,333	1,345		
	Real Estate Consulting Expert	13	3,615	0,768		
	Financial institution	11	3,545	1,036		

(Continue on next page)

	Division	N	Average	Standard Deviation	F	Significance probability (Scheffe)
Mandatory reporting	Lawyer (A/B)	16	3,688	0,873	2,701	0,028** (A < B)
	Legal officer (A)	5	3,000	0,707		
	Civil Execution and Public Officials (A/B)	12	3,917	0,900		
	Registration Department Public Officials (A/B)	15	3,733	0,884		
	Real Estate Consulting Expert (A/B)	13	4,000	0,577		
	Financial institution (B)	11	4,455	0,688		
Standardization of rights reporting form	Lawyer	16	3,438	1,094	1,787	0,128
	Legal officer	5	3,000	1,000		
	Civil Execution and Public Officials	12	4,083	0,515		
	Registration Department Public Officials	15	3,800	0,862		
	Real Estate Consulting Expert	13	3,615	0,768		
	Financial institution	11	4,000	0,775		
Disclosure of Report Details	Lawyer (A)	16	3,188	0,981	4,253	0,002*** (A < B)
	Legal officer (A/B)	5	3,800	1,304		
	Civil Execution and Public Officials (A/B)	12	3,667	0,651		
	Registration Department Public Officials (A/B)	15	3,733	0,884		
	Real Estate Consulting Expert (A/B)	13	4,231	0,599		
	Financial institution (B)	11	4,545	0,688		
Strengthening the penalty for false liens	Lawyer	16	3,813	1,047	0,971	0,442
	Legal officer	5	3,400	1,517		
	Civil Execution and Public Officials	12	3,750	1,055		
	Registration Department Public Officials	15	4,000	1,069		
	Real Estate Consulting Expert	13	4,231	0,927		
	Financial institution	11	4,364	0,809		
Clarification of the scope of secured receivables	Lawyer	16	3,938	0,854	0,804	0,551
	Legal officer	5	4,000	1,000		
	Civil Execution and Public Officials	12	4,250	0,622		
	Registration Department Public Officials	15	3,800	0,775		
	Real Estate Consulting Expert	13	4,308	0,630		
	Financial institution	11	4,091	0,944		
Deposit Deposition	Lawyer	16	3,188	0,981	1,242	0,300
	Legal officer	5	3,600	1,140		
	Civil Execution and Public Officials	12	3,333	0,778		
	Registration Department Public Officials	15	3,733	1,033		
	Real Estate Consulting Expert	13	3,692	0,855		
	Financial institution	11	4,000	1,000		

*p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

수준 0.1에서 유의하지 않게 나타나 종사기간에 따라 차이가 없다는 것을 알 수 있다.

권리신고 내용을 일반인에게 공개에 대해 15년 이상(4,148)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 10~15년 미만(3,923), 5~

10년 미만(3,500), 5년 미만(3,500) 순으로 나타났으나, Scheffe 사후검증결과는 차이가 없는 걸로 나타났다(Table 7).

Table 8의 분석결과는 전문가 그룹에 따른 부동산 유치권제도의 최효율적 개선방안에 대한 차이를 분석 결과 등기명령제

Table 7. Analysis of Differences in Measures to Improve the Lien System by Employment Period

	Division	N	Average	Standard Deviation	F	Significance probability (Scheffe)
Registration system	Under 5years	18	3,278	0,826	0,058	0,982
	5years~under 10years	14	3,214	1,188		
	10years~under 15years	13	3,385	1,044		
	Above 15years	27	3,296	1,171		
Lien registration order system	Under 5years	18	3,389	0,979	1,530	0,215
	5years~under 10years	14	3,857	0,949		
	10years~under 15years	13	3,154	1,144		
	Above 15years	27	3,741	1,023		
Right to claim for registration of unregistered real estate	Under 5years	18	3,333	1,085	1,163	0,330
	5years~under 10years	14	3,143	0,864		
	10years~under 15years	13	3,000	1,291		
	Right to claim	27	3,630	1,149		
Extinctionism	Under 5years	18	3,111	1,079	1,090	0,359
	5years~under 10years	14	3,000	0,877		
	10years~under 15years	13	3,231	1,092		
	Above 15years	27	3,556	1,121		
Priority repayment right granted	Under 5years	18	3,167	1,150	0,077	0,972
	5years~under 10years	14	3,000	1,038		
	10years~under 15years	13	3,077	0,954		
	Above 15years	27	3,148	1,167		
Voluntary Auction Claim Right	Under 5years	18	3,278	1,127	0,239	0,869
	5years~under 10years	14	3,071	1,072		
	10years~under 15years	13	3,308	0,855		
	Above 15years	27	3,370	1,149		
Mandatory reporting	Under 5years	18	3,667	0,686	0,869	0,462
	5years~under 10years	14	3,714	0,994		
	10years~under 15years	13	3,923	0,494		
	Above 15years	27	4,037	0,980		
Standardization of rights reporting form	Under 5years	18	3,333	0,970	1,578	0,203
	5 years~under 10years	14	3,857	1,027		
	10 years~under 15years	13	3,923	0,494		
	Above 15years	27	3,778	0,847		
Disclosure of Report Details	Under 5years	18	3,500	0,924	2,638	0,057*
	5years~under 10years	14	3,500	1,160		
	10years~under 15years	13	3,923	0,760		
	Above 15years	27	4,148	0,770		

(Continue on next page)

	Division	N	Average	Standard Deviation	F	Significance probability (Scheffe)
Strengthening the penalty for false liens	Under 5years	18	3,944	0,938	0,021	0,996
	5years~under 10years	14	3,929	1,207		
	10years~under 15years	13	4,000	0,707		
	Above 15years	27	4,000	1,177		
Clarification of the scope of secured receivables	Under 5years	18	3,778	0,808	1,073	0,366
	5years~under 10years	14	4,214	0,699		
	10years~under 15years	13	4,077	0,641		
	Above 15years	27	4,148	0,864		
Deposit Deposition	Under 5years	18	3,278	0,895	0,936	0,428
	5years~under 10years	14	3,500	1,019		
	10years~under 15years	13	3,769	0,927		
	Above 15years	27	3,704	0,993		

*p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

Table 8. Analysis of Differences in Measures to Improve the Lien System by Expert Group

	Division	N	Average	Standard Deviation	F	Significance probability (Scheffe)
Registration system	Administrative expert	27	3,185	1,210	0,279	0,757
	Practical expert	34	3,324	0,976		
	Financial expert	11	3,455	0,934		
Lien registration order system	Administrative expert (A)	27	3,333	1,038	4,429	0.015** (A < B)
	Practical expert (A)	34	3,500	1,022		
	Financial expert (B)	11	4,364	0,674		
Right to claim for registration of unregistered real estate	Administrative expert (A)	27	2,741	1,130	11,506	0.000*** (A < B < C)
	Practical expert (B)	34	3,500	0,929		
	Financial expert (C)	11	4,364	0,674		
Extinctionism	Administrative expert	27	3,148	0,989	0,377	0,688
	Practical expert	34	3,324	1,224		
	Financial expert	11	3,455	0,688		
Priority repayment right granted	Administrative expert	27	3,037	0,940	0,805	0,451
	Practical expert	34	3,265	1,109		
	Financial expert	11	2,818	1,328		
Voluntary Auction Claim Right	Administrative expert	27	3,037	1,192	1,210	0,305
	Practical expert	34	3,382	0,954		
	Financial expert	11	3,545	1,036		
Mandatory reporting	Administrative expert (A)	27	3,815	0,879	3,574	0.033** (A < B)
	Practical expert (A)	34	3,706	0,799		
	Financial expert (B)	11	4,455	0,688		
Standardization of rights reporting form	Administrative expert	27	3,926	0,730	3,187	0.047**
	Practical expert	34	3,441	0,960		
	Financial expert	11	4,000	0,775		

(Continue on next page)

	Division	N	Average	Standard Deviation	F	Significance probability (Scheffe)
Disclosure of Report Details	Administrative expert (A)	27	3,704	0,775	4,396	0,016** (A < B)
	Practical expert (A)	34	3,676	1,007		
	Financial expert (B)	11	4,545	0,688		
Strengthening the penalty for false liens	Administrative expert	27	3,889	1,050	0,932	0,399
	Practical expert	34	3,912	1,083		
	Financial expert	11	4,364	0,809		
Clarification of the scope of secured receivables	Administrative expert	27	4,000	0,734	0,105	0,900
	Practical expert	34	4,088	0,793		
	Financial expert	11	4,091	0,944		
Deposit Deposition	Administrative expert	27	3,556	0,934	1,425	0,248
	Practical expert	34	3,441	0,960		
	Financial expert	11	4,000	1,000		

*p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

도(채권자 단독신청), 미등기부동산 등기청구권 제도 도입, 권리신고 의무화, 권리신고양식 표준화, 권리신고 내용을 일반인에게 공개는 유의수준 0.1에서 유의하게 나타났으며, 등기제도(채권, 채무자 공동신청), 소멸주의 전환, 우선변제권 부여, 임의경매 신청권 신설, 허위 유치권 처벌 강화, 피담보채권의 범위를 명확히 한정, 보증금 공탁은 유의수준 0.1에서 유의하지 않게 나타나 전문가 그룹에 따라 차이가 없다는 것을 알 수 있다.

등기명령제도(채권자 단독신청)에 대해 금융전문가(4.364)가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 실무전문가(3.500), 행정전문가(3.333) 순으로 나타났으며, Scheffe 사후검증결과 금융전문가가, 그 외 전문가 그룹들보다 더 효율적이라고 생각하는 것을 알 수 있다. 미등기부동산 등기청구권 제도 도입에 대해 금융전문가(4.364)가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 실무전문가(3.500), 행정전문가(2.741) 순으로 나타났으며, Scheffe 사후검증결과 금융전문가가, 실무전문가, 행정전문가 순으로 더 효율적이라고 생각하는 것을 알 수 있다.

권리신고 의무화에 대해 금융전문가(4.455)가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 행정전문가(3.815), 실무전문가(3.706)순으로 나타났으며, Scheffe 사후검증결과 금융전문가가, 그 외 전문가 그룹들보다 더 효율적이라고 생각하는 것을 알 수 있다. 권리신고양식 표준화에 대해 금융전문가(4.000)로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 행정전문가(3.926), 실무전문가(3.441) 순으로 나타났으나, Scheffe 사후검증결과는 차이가 없는 걸로 나타났다.

권리신고 내용을 일반인에게 공개에 대해 금융전문가(4.545)로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 행정전문가(3.704), 실무전문가(3.676) 순으로 나타났으며, scheffe 사후검증결과 금

융전문가가, 그 외 전문가 그룹들보다 더 효율적이라고 생각하는 것을 알 수 있다.

4.5 AHP(의사결정계층분석)중요도 분석

4.5.1 전체 응답자의 중요도 분석

Table 9 중요도 분석결과는 전체 응답자의 종합 순위결과 대분류는 절차적 측면(0.501)이 가장 중요하게 나타났고, 입법적 측면의 중분류는 공시제도 보완(0.61)이, 절차적 측면 중분류는 유치권 신고 남용의 보완(0.524)이 가장 중요하게 나타났다. 공시제도보완 소분류 항목은 등기명령제도(채권자 단독신청)(0.382)가, 소멸주의 소분류 항목은 임의경매 신청권 신설(0.379)이, 권리신고 절차 개선 소분류 항목은 권리신고 의무화(0.385)가, 유치권 신고 남용의 보완 소분류 항목은 허위 유치권 신고 처벌 강화(0.455)가 가장 중요하게 나타났다.

종합순위는 허위유치권 처벌 강화가 가장 중요하게 나타났으며, 그 다음으로 등기명령제도(채권자 단독신청), 등기제도(채권, 채무자, 공동신청) 순으로 중요하게 나타났다. 반면 우선변제권 부여, 권리신고 양식 표준화, 보증금 공탁은 상대적으로 중요하지 않은 것으로 나타났다(Fig. 2).

4.5.2 행정전문가 중요도 분석

행정전문가의 응답자의 종합 순위결과 대분류는 입법적 측면(0.534)이, 가장 중요하게 나타났고, 입법적 측면의 중분류는 공시제도 보완(0.637)이, 절차적 측면 중분류는 권리신고 절차 개선(0.518)이 가장 중요하게 나타났다. 공시제도보완 소분류 항목은 등기명령제도(채권자 단독신청)(0.415)가, 소멸주의 소

Table 9. Overall Importance Ranking of All Measures to Improve the Lien System

Main category	Middle category	Subclass	Importance	Overall importance	Overall ranking
Legislative (0.499)	Complementary disclosure system (0.619)	Registration system	0.326	0.10070	3
		Lien registration order system	0.382	0.11799	2
		Right to claim for registration of unregistered real estate	0.292	0.09019	5
	Extinctionism (0.381)	Extinctionism	0.335	0.06369	9
		Priority repayment right granted	0.286	0.05437	12
		Voluntary Auction Claim Right	0.379	0.07206	8
Procedural (0.501)	Improvement of rights reporting process (0.476)	Mandatory reporting	0.385	0.09181	4
		Standardization of rights reporting form	0.249	0.05938	11
		Disclosure of Report Details	0.366	0.08728	6
	Complement of abuse of reporting liens (0.524)	Strengthening the penalty for false liens	0.455	0.11945	1
		Clarification of the scope of secured receivables	0.315	0.08270	7
		Deposit Deposition	0.23	0.06038	10

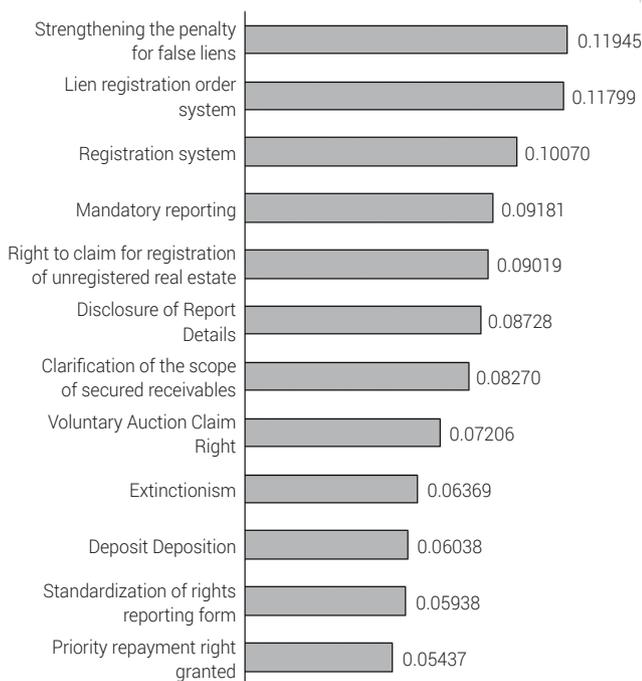


Fig. 2. Overall importance Overall ranking

분류 항목은 소멸주의 전환(0.430)이, 권리신고 절차 개선 소분류 항목은 권리신고 의무화(0.414)가, 유치권 신고 남용의 보완 소분류 항목은 허위 유치권 신고 처벌 강화(0.429)가 가장 중요

하게 나타났다.

종합순위는 등기명령제도(채권자 단독신청)가 가장 중요하게 나타났고, 그 다음으로 미등기부동산 등기청구권 제도 도입, 권리신고 의무화 순으로 중요하게 나타났다. 반면 임의경매 신청권 신설, 보증금 공탁, 우선변제권 부여는 상대적으로 중요하지 않은 것으로 나타났다(Table 10).

4.5.3 실무전문가 중요도 분석

실무 전문가의 응답자의 종합 순위결과 대분류는 입법적 측면(0.512)이 가장 중요하게 나타났고, 입법적 측면의 중분류는 공시제도 보완(0.616)이, 절차적 측면 중분류는 권리신고 절차 개선(0.533)이 가장 중요하게 나타났다. 공시제도보완 소분류 항목은 등기명령제도(채권자 단독신청)(0.393)가, 소멸주의 소분류 항목은 임의경매 신청권 신설(0.462), 권리신고 절차 개선 소분류 항목은 권리신고 의무화(0.393)가, 유치권 신고 남용의 보완 소분류 항목은 허위 유치권 신고 처벌 강화(0.401)가 가장 중요하게 나타났다.

종합순위는 등기명령제도(채권자 단독신청) 가장 중요하게 나타났고, 그 다음으로 권리신고의무화, 권리신고 내용을 일반인에게 공개 순으로 중요하게 나타났다. 반면 소멸주의 전환, 보증금 공탁, 권리신고양식 표준화 상대적으로 중요하지 않은 것으로 나타났다(Table 11).

Table 10. Overall Importance Ranking of Administrative Experts

Main category	Middle category	Subclass	Importance	Overall importance	Overall ranking
Legislative (0,534)	Complementary disclosure system (0,637)	Registration system	0,286	0,09729	4
		Lien registration order system	0,415	0,14117	1
		Right to claim for registration of unregistered real estate	0,299	0,10171	2
	Extinctionism (0,363)	Extinctionism	0,430	0,08335	6
		Priority repayment right granted	0,305	0,05912	10
		Voluntary Auction Claim Right	0,265	0,05137	12
Procedural (0,466)	Improvement of rights reporting process (0,518)	Mandatory reporting	0,414	0,09993	3
		Standardization of rights reporting form	0,332	0,08014	7
		Disclosure of Report Details	0,254	0,06131	9
	Complement of abuse of reporting liens (0,482)	Strengthening the penalty for false liens	0,429	0,09636	5
		Clarification of the scope of secured receivables	0,33	0,07412	8
		Deposit Deposition	0,241	0,05413	11

Table 11. Overall Importance Ranking of Practical Experts

Main category	Middle category	Subclass	Importance	Overall importance	Overall ranking
Legislative (0,512)	Complementary disclosure system (0,616)	Registration system	0,308	0,09714	4
		Lien registration order system	0,393	0,12395	1
		Right to claim for registration of unregistered real estate	0,299	0,09430	5
	Extinctionism (0,384)	Extinctionism	0,234	0,04601	12
		Priority repayment right granted	0,304	0,05977	9
		Voluntary Auction Claim Right	0,462	0,09083	7
Procedural (0,488)	Improvement of rights reporting process (0,533)	Mandatory reporting	0,393	0,10222	2
		Standardization of rights reporting form	0,217	0,05644	10
		Disclosure of Report Details	0,390	0,10144	3
	Complement of abuse of reporting liens (0,467)	Strengthening the penalty for false liens	0,401	0,09139	6
		Clarification of the scope of secured receivables	0,36	0,08204	8
		Deposit Deposition	0,239	0,05447	11

4.5.4 금융전문가 중요도 분석

금융 전문가의 응답자의 종합 순위결과 대부분류는 입법적 측면(0,552)이 가장 중요하게 나타났고, 입법적 측면의 중분류는 공시제도 보완(0,586)이, 절차적 측면 중분류는 유치권 신고 남용의 보완(0,705)이 가장 중요하게 나타났다. 공시제도보완 소분류 항목은 등기제도(채권, 채무자 공동신청)(0,499)가, 소멸주의 소분류 항목은 소멸주의 전환(0,439), 권리신고 절차 개선 소분류 항목은 권리신고 내용을 일반인에게 공개(0,602)가, 유치권

신고 남용의 보완 소분류 항목은 허위 유치권 신고 처벌 강화(0,678)가 가장 중요하게 나타났다.

종합순위는 허위 유치권 처벌강화가 가장 중요하게 나타났고, 그 다음으로 등기제도(채권, 채무자 공동신청), 소멸주의 전환 순으로 중요하게 나타났다. 반면 권리신고 양식 표준화, 권리신고 표준화, 우선변제권 부여는 상대적으로 중요하지 않은 것으로 나타났다(Table 12).

Table 12. Overall Importance Ranking of Financial Expert

Main category	Middle category	Subclass	Importance	Overall importance	Overall ranking
Legislative (0.552)	Complementary disclosure system (0.586)	Registration system	0.499	0.16141	2
		Lien registration order system	0.265	0.08572	5
		Right to claim for registration of unregistered real estate	0.236	0.07634	7
	Extinctionism (0.414)	Extinctionism	0.439	0.10032	3
		Priority repayment right granted	0.163	0.03725	10
		Voluntary Auction Claim Right	0.398	0.09095	4
Procedural (0.448)	Improvement of rights reporting process (0.295)	Mandatory reporting	0.244	0.03225	11
		Standardization of rights reporting form	0.154	0.02035	12
		Disclosure of Report Details	0.602	0.07956	6
	Complement of abuse of reporting liens (0.705)	Strengthening the penalty for false liens	0.678	0.21414	1
		Clarification of the scope of secured receivables	0.162	0.05117	8
		Deposit Deposition	0.16	0.05053	9

5. 결론

본 연구의 결과를 토대로 다음과 같은 시사점을 제시하고자 한다.

첫째, 현행 유치권제도에 관하여 현장밀접전문가들은 허위, 가장유치권과 같은 불법행위와 신고 남용을 가장 큰 문제점으로 판단하였다. 유치권제도의 효율적 개선방안의 결과는 유치권 신고 오남용과 권리신고의 절차법적인 측면의 개선이 최우선시 되어야 한다는 것이다.

둘째, 유치권제도의 전체 개선항목의 종합중요도 분석결과 허위 유치권 처벌강화, 공시제도를 개선, 권리신고 의무화를 가장 중요하게 판단하였다.

셋째, 전문가별 중요도의 결과로, 행정전문가는 등기명령제도(채권자 단독신청) 가장 중요하게 나타났고, 다음으로 미등기부동산 등기청구권 제도 도입, 권리신고 의무화 순으로 중요하게 나타났다.

실무전문가는 종합순위는 등기명령제도(채권자 단독신청) 가장 중요하게 나타났고, 이어서 권리신고의무화, 권리신고 내용을 일반인에게 공개 순으로 중요하게 나타났다.

금융기관전문가는 허위 유치권 처벌강화가 가장 중요하게 나타났고, 다음으로 등기제도(채권, 채무자 공동신청), 소멸주의 전환 순으로 중요하게 나타났다. 가장 중요하게 나타난 허위, 가장유치권 처벌강화는 사후적 대체방법이므로, 사전적 개

선방안에 비해 장점 과 단점을 내포하고 있다. 장점은 유치권제도 개선을 위하여 큰 틀의 민법을 개정하는 것보다는 형법의 처벌규정을 강화하는 것이 상대적으로 실현가능할 수 있다. 단점으로는 허위, 가장유치권임을 입증해야 하는 것이 쉽지 않을 것이다. 이유는 권리신고 절차상의 특별한 형식이나 규정이 없기 때문에 고의성을 증명하기 어려울 것이다.

이 실증분석을 바탕으로 실현가능한 효율적 개선방안을 다음과 같이 제안하고자 한다.

첫째, 권리신고를 의무화하여야 한다. 경매개시결정 이후 배당요구 종기일 이전까지 권리신고서를 제출하고, 종기일 이후의 신고나 신고하지 않은 권리는 보장받을 수 없도록 한다.

둘째, 권리신고서 양식을 개선하여 표준화한다. 권리신고서의 첨부해야 할 서면으로 유치권자는 원인증서인 계약서와 초본, 신분증사본을 첨부한다. 원인증서인 계약서에는 물건의 소재지와 면적, 도급 가액, 계약 일자과 잔금일자, 쌍방 당사자의 인적사항과 연락처, 도장과서명이 날인되어야 한다. 내용의 누락이 있는 경우 원인증서로서의 효력을 인정할 수 없도록 한다.

셋째, 권리신고 내용을 일반인에게 열람할 수 있도록 한다. 정보의 불확실성을 개선하고 정보공개를 명확히 하여 공정한 거래질서가 확립될 수 있도록 한다.

넷째, 허위, 가장유치권 처벌을 강화한다. 불법행위나 고의성이 인정되면 사기죄, 경매방해죄, 강제집행 면탈의 처벌규정을 강화하여 선의의 피해자가 발생하지 않도록 한다.

다섯째, 피담보채권의 범위를 명확히 한정한다. 물건 그 자체에서 생긴 경우나 목적물에 대하여 생긴 비용으로 한정한다.

여섯째, 유치권 등기명령 제도를 도입한다. 유치하고 있는 물건에 대한 점유의 연속성을 보장받기 위하여 권리신고서와 첨부서면을 제출하여 유치권등기를 단독으로 신청할 수 있도록 한다.

끝으로, 유치권제도의 문제점을 보완하기 위해 공시방법이 개선되어야 한다. 그리고, 실현가능한 효율적 개선을 위해 실증 분석의 결과와 연구자의 제언이 유치권제도 개선의견에 참고하여 공정한 부동산 거래질서를 확립하고, 유치권제도로써 발전 하길 기대한다.

참고문헌

1. 권영준(2019), “유치권에 관한 민법 개정안 소개와 해석”, 「민법개정안 연구」, 박영사.
2. 김재형(2012), “부동산 유치권의 개선방안: 2011년 민법개정 시안을 중심으로”, 「민사법학」, (55): 339-384.
3. 김철웅·김종진·정복환(2017), “부동산경매절차에서 유치권의 불확실성 재해석: 최근 대법원 판례의 태도변화를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, (46): 225-249.
4. 남효순(2013), “등기된 부동산 유치권 폐지-찬성”, 법률신문.
5. 노종천(2012), “부동산 유치권제도 폐지론”, 「부동산경영」, 6: 177-192.
6. 노종천(2015), “부동산 유치권 등기제도 도입의 연구”, 「토지법학」, 31(1): 107-140.
7. 이무선(2018), “공시기능강화를 위한 부동산유치권의 문제점과 그 입법대안”, 「홍익법학」, 19(1): 167-195.
8. 이영준(2004), 「한국민법론(물권법)」, 박영사.
9. 이용호(2019), “부동산 유치권제도 개선을 위한 입법론적 연구”, 박사학위 논문, 대전대학교 일반대학원.
10. 이찬양(2019), “부동산유치권 개정안 중 저당권설정청구권 제도 도입에 관한 고찰: 부동산 경매절차에서 선행저당권에 관한 유치권의 우열 논제를 중심으로”, 「법학논총」, 26(2): 303-338.
11. 이흥열(2015), “부동산 유치권에 관한 민법개정안의 검토”, 「비교사법」, 22(3): 1119-1158.