

부동산경매 낙찰여부 결정요인에 관한 연구 - 서울시 동부지방법원을 중심으로 -*

A Study on Decision Factors of the Real Estate Auction

조 별 환 (Cho, Byulhwan)**

유 선 종 (Yoo, Seonjong)***

윤 순 기 (Yun, Soonki)****

< Abstract >

In 1997, 100,000 cases exceed the total number of auction case after IMF. And 10 trillion exceed the scale of a market of the real estate auction. In addition, In 2011, 1 quarter, the non-performing loans ratio of the bank is the tendency that 1 trillion of previous quarter contrast increases. the real estate auction is various. There are lots of the variable elements and the peoples undergo many crosses in the auction participation. Therefore, in this research, the conform tries to be presented so that the winning bid decision factor of the real estate auction is investigated and the bidder is able to make the reasonable decision-making which is not subjective decision-making in the complicated real estate auction market. In this research, the winning bid crystal started the assumption that it referred to the independent variable of the preceding researches and it is affected by the internal of the auction and external factor the research with the premise. The time horizon of the research was 11 months in 2010. The spatial range built data with the goods of Seoul eastern district court. By using the logistic regression analysis as the method of study, it analyze empitically. The more the result lowest price of the analysis was low, the more the contract price was high, the more the lowest price to contract price was high, the more the earth scale was small, it was exposed to be influenced by the winning bid crystal as the auction application subject was the person.

주 제 어 : 부동산경매, 낙찰여부 결정요인, 로지스틱회귀모형

Keywords : Real Estate Auction, Bid Decision Factor, Logistic Regression Model

* 이 논문은 2011년도 건국대학교 학술진흥연구비 지원에 의한 논문임.

** 건국대학교 대학원 부동산학과 석사, bccouple@hanmail.net (주저자)

*** 건국대학교 부동산학과 부교수, yoosj@konkuk.ac.kr (교신저자)

**** 강원대학교 대학원 부동산학박사

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

IMF 위기와 더불어 미국에서 시작된 서브프라임 모기지의 부실로 파생된 세계적 금융위기는 세계 각국에 지속적인 경제침체와 경제 성장둔화 등의 타격을 주면서 우리나라 부동산 시장에도 급격한 변화를 주었다. 그 중에서도 부동산 경매는 일반시세보다 저렴하게 매입할 수 있다는 장점과 주택, 토지거래허가 등의 각종규제를 피하면서도 부동산을 취득할 수 있다는 장점과 채권 회수 절차의 대표적인 방법¹⁾이며 내집마련이나 재테크의 수단으로 일반인들에게 각광받기 시작하였다.

IMF 이전인 1995년에 법원에 접수된 경매건수는 34,516건, 1997년에는 114,237건으로 약 3.3배의 증가를 보이고, 1998년에는 242,312건, 1999년에는 208,062건으로 증가하였다가 2000년 이후에도 꾸준히 약 10만건 이상을 유지해 오다가 최근 2010년에는 127,154건에 이르고 있다.²⁾

경매건수의 증가는 저렴하게 부동산을 취득하려는 실수요자나 투자자들의 관심을 야기했다. 그러나 부동산 경매시장은 일반 부동산매매시장에 비해 가변적이고 복잡한 요소들을 다수 내포하고 있다. 이러한 요소들은 경매 입찰시 입찰참여자의 혼란을 초래했다.

이에 본 연구의 목적은 경매법정에서 진행된 사건 전체를 대상으로 낙찰여부를 구분하고 낙찰여부 결정요인을 규명한다.

낙찰여부 결정요인을 분석하여 어떠한 요인에 의하여 낙찰여부가 결정되는지 살펴보고, 입찰참여자가 복잡한 부동산 경매시장에서 주관적인 의사결정이 아닌 합리적인 의사결정을 할 수 있도록 그 지표를 마련하고자 한다.

II. 선행연구의 고찰

1. 선행연구 검토

부동산 경매와 관련된 선행 논문은 권리분석과 같은 법률적(이강한, 2008) 및 제도적인 분석과 낙찰가격특성에 관한 연구가 주로 이루어졌고, 실증분석은 헤도닉 모델과 AHP기법(김종덕 외, 2008; 조기임, 2009)이 주로 이용되었다.

선행연구 가운데 낙찰가격결정 및 낙찰여부와 관련된 실증분석한 논문을 살펴보면 다음과 같다.

송영석(2003)은 서울시 17개의 구를 대상으로 헤도닉모델을 사용하여 경매낙찰가와 면적과의 관계에 대하여 가설을 설정하여 검증하였는데 제곱미터당 경매낙찰가와 아파트 면적과의 관계는 서로 정비례하는 것으로 나타났다.

박진희(2004)는 서울시 25개 구를 대상으로 지역별 더미변수로 나누어 북서지역, 북동지역, 남서지역, 중앙지역 등으로 나누어 추정하였다. 그 결과 보증금과 담보금은 낙찰가에 큰 영향을 미치지 않는다는 분석이 나왔다.

황유경(2004)은 서울시 아파트를 대상으로 2003년 1월부터 2004년 9월 사이의 자료 300여개를

1) 유선종, 「부동산의 이해」, 부연사, 2008, p163

2) 대법원 법원경매정보.

활용하였다. 분석결과 응찰자 수와 아파트매매동향은 낙찰가에 긍정적으로 경쟁률이 높을수록 낙찰가는 증가하며, 아파트 매매동향과 낙찰가는 양(+)의 관계에 있다는 것을 알 수 있었지만 경매기간과 인수대상 권리의 유무, 경락잔금대출금리 등은 낙찰가에 부정적인 영향을 미쳐 낙찰가를 떨어뜨리는 것으로 나타났다. 또한 종합주가지수나 인수대상 권리의 유무, 계절요인 등은 경매아파트 낙찰가에 큰 영향을 미치지 않는다는 결론이 나왔다.

정성용(2009)은 대구광역시 원룸주택을 중심으로 부동산 경매 위험요인이 낙찰가격에 미치는 영향에 대해 분석하였다. 헤도닉가격 모형의 잠재적인 다중공선성 및 이분산성 문제를 극복하기 위한 경매부동산 위험비용모형을 구축하고, 그 분석결과를 제시하였다. 대항력임차인수, 인도명령지수, 유치권유무, 인수금액, 인수금액비율등은 경매위험비용의 상승요인으로 확인되었다.

문희명(2010)은 2009년 서울에서 낙찰된 부동산 중에 주거용 부동산 354건을 선별하여 경매부동산의 낙찰가격 결정요인을 다중회귀분석을 이용하였다. 총채권액, 임차인 유무, 해당법원, 경매신청 주체는 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고, 인수부담유무, 최종낙찰회차, 특수권리, 입찰인원수(-)는 음의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

상기와 같이 낙찰에 영향을 미치는 경매요인은 제곱미터당 낙찰가, 보증금과 담보금, 응찰자 수, 아파트값매매 동향, 경매기간, 유치권유무, 인수금액, 인수금액비율, 총채권액, 임차인유무 등이 있다.(정가연, 2010)

2. 본 연구의 차별성

선행연구는 주로 권리분석, 경매부동산의 낙찰가격 특성연구의 분야가 활발하게 연구 되었다. 특히 아파트의 물리적 특성, 사회경제변수, 주변 특성을 고려한 연구들이 대부분이다. 낙찰여부가 결정되는 요인에 관한 연구는 거의 없다.

낙찰이 결정되는 것은 특정기일이다. 왜 특정한 기일에 어떠한 물건은 낙찰이 되고 어떠한 물건은 그렇지 않는지, 입찰자들이 특정한 기일에 입찰을 하는 이유가 무엇인지 등 낙찰된 부동산을 대상으로 낙찰결정 요인에 대한 연구가 부족한 것이 현실이다. 따라서 본 연구가 지니는 의미가 있다고 할 수 있다.

Ⅲ. 부동산경매의 낙찰여부 결정 요인 실증분석

1. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

본 연구의 시간적 범위는 물건에 따라서 입찰에서부터 최종적으로 낙찰이 결정될 때까지 6개월 이상의 시간이 걸리는 것을 고려하고, 2010년 평균 낙찰건수와 가장 유사한 2010년 11월의 데이터를 사용했다.

본 연구는 특정기일에 낙찰유무에 대한 연구이다. 따라서 낙찰 유무를 나타내는 지표인 낙찰건율³⁾이 중요한 데이터이다. 법원에 따라 경매절차의 효율성을 위해, 수가 많은 집합건물(백화점

3) 낙찰건수/총건수

식 상가)이나 오래된 물건을 몰아서 절차를 진행하는 경우들이 있다. 이는 낙찰건율이 월별로 차이를 보이는 이유가 된다.

따라서 본 연구에서는 <표 3>과 같이 2010년 평균 낙찰건율과 가장 근접한 시기인 11월을 연구의 시간적 범위로 선택했다. 공간적 범위는 동부지방법원으로 한다. 동부지원은 송파와 강동, 광진, 성동구로 구분할 수 있다.

<표 1> 법원별 관할 지역

법원	관할지역
중앙	강남구, 관악구, 동작구, 서초구, 성북구, 종로구, 중구
동부	강동구, 광진구, 성동구, 송파구
서부	마포구, 서대문구, 용산구, 은평구
남부	강서구, 구로구, 금천구, 양천구, 영등포구
북부	강북구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 중랑구

연구의 시간적 공간적 범위를 요약해 보면 아래 <표 2>과 같다.

<표 2> 연구의 시간적·공간적 범위

시간적 범위	공간적 범위
2010년 11월	서울동부지방법원

2) 연구의 방법

특정 매각기일에 낙찰 혹은 유찰된 부동산의 낙찰여부 결정요인을 알아보기 위해 로지스틱 회귀분석하였다. 낙찰에 영향을 주는 변수는 선행 연구 및 경매정보사이트, 경매정보지 입찰정보를 참고 하였다. 변수는 경매제도로 인해 발생하는 요인과 부동산의 특성으로 발생하는 요인으로 구

분하여 분석하였다.

데이터 현황은 다음과 같다. 2010년 11월에 동부지방법원에서 접수된 경매 총 건수는 309건이다. 2010년 11월에 접수되었지만 2011년 5월 4일 현재까지 최종적으로 낙찰되지 않아서 낙찰가 및 기타 값들이 결측 처리되어 설명변수로 사용할 수 없는 데이터 및 부동산이 아닌 경매(동산, 선박 등)는 표본에서 제외하였다. 2010년 11월에 낙찰이 된 데이터(y=1) 90건, 2010년 11월에 낙찰이 되지 않았으나(유찰), 중국적으로 낙찰이 된 데이터(y=0) 107건, 최종적으로 매각이 결정된 데이터 197건을 표본으로 추출하였다. 이들 데이터는 대법원 경매정보와 부동산경매 전문 사이트인 굿옥션(www.goodauction.co.kr)의 경매통계를 이용하였다.

2. 분석 설계

1) 로지스틱 회귀분석

(1) 로짓모형

로짓모형을 이용하는 이유는 다음과 같다. 본 연구에 있어서 특정기일에 입찰참여자 입찰에 참여하는지 아니면 포기하는지에 대한 선택의 문제이다. 결국 이는 전부 아니면 아무것도 아닌 형태로 해석된다. 따라서 어떠한 요인에 따라 선택(낙찰) 혹은 포기(유찰)로 결정되는지 알아보는 적합한 모형이다.

로짓모형이란 두 개의 반응 범주를 취하는 y를 공변량 x로 설명하기 위한 모형이다. 로지스틱 회귀분석은 단지 두 개의 값만 가지는 목적변수(예를 들면 성별이나 주택소유의 유무 등과 같은 명목척도)와 설명변수들 사이의 인과관계를

분석하는 하나의 통계기법이다. 이와 같이 목적 변수가 이원적인 경우를 흔히 비선형 회귀분석이라 한다.⁴⁾

어떤 독립변수 X_i 에 대해 종속변수인 두집단 중에 어느 하나의 집단이 발생된 사건을 $Y=1$ 이라 하고 그렇지 않은 경우를 $Y=0$ 이라 한다.

$$P_i = E[Y = 1/X_i] = \alpha + \beta X_i$$

회귀계수 β 의 해석은 다음과 같이 할 수 있다. 다른 설명변수의 수준을 일정하게 하였을 때, 해당 설명변수를 한 단위 증가시키면 $\exp(\beta)$ 만큼 평균적으로 증가하게 된다는 것을 의미한다. 만

약에 β 의 값이 2.0이라면 설명변수 한 단위 증가시키면 어떤 사건이 발생할 확률이 발생하지 않을 확률보다 2.0배 높아진다는 것을 의미한다. 이 분석 모형으로 부동산경매의 낙찰여부를 결정하는 영향력이 있는 요인을 추출한다.

(2) 표본선정

물건에 따라서 입찰에서 최종적으로 낙찰이 결정될 때까지 6개월 이상의 시간이 걸리는 것을 고려했다. 그러므로 2011년 데이터가 아닌 <표 3>과 같이 2010년 11월의 데이터를 사용했다. 본 연구는 특정기일에 낙찰여부에 대한 연구이다. 따라서 낙찰 유무를 나타내는 지표인 낙찰건율⁶⁾

<표 3> 2010년 서울 낙찰건율, 낙찰가율 통계

구분	낙찰건율										낙찰가율		
	총 건수	진행	낙찰	변경	정지	취하	기각	기타	낙찰 건율 (%)	편차 ⁵⁾ (%)	평균 감정가	낙찰 가율 (%)	입찰 인원
1월	1,787	921	575	140	9	112	4	26	32.18	-6.12	554,201,016	79.66	4,86
2월	1,775	840	491	166	32	134	6	106	27.66	-1.60	481,366,508	82.90	5,21
3월	1,896	987	540	171	19	134	4	41	28.48	-2.42	592,898,453	251.28	4,39
4월	1,575	857	447	120	14	114	3	20	28.38	-2.32	502,308,636	84.3	3.8
5월	1,837	1,075	432	170	15	117	3	25	23.52	2.54	536,517,150	80.77	3.9
6월	1,918	1,060	486	199	21	118	4	30	25.34	0.72	529,145,334	80.89	3.8
7월	1,923	1,180	462	149	14	94	2	22	24.02	2.04	616,405,839	78.06	3.96
8월	1,890	1,148	414	162	8	118	6	34	21.90	4.16	556,451,820	76.67	4.32
9월	1,789	1,071	458	121	10	97	0	32	25.60	0.46	546,978,288	78.06	4.81
10월	1,793	1,089	439	113	12	120	1	19	24.48	1.58	517,481,501	75.61	4.34
11월	2,269	1,320	591	164	23	141	1	29	26.05	0.01	537,723,785	79.41	4.23
12월	2,035	1,143	512	169	19	153	3	36	25.16	0.90	528,540,029	77.35	4.55
평균	1,874	1,058	487	154	16	121	3	35	26.06		541,668,197	93.75	4.35

자료 : 대법원 경매정보

4) 노형진, 「다변량분석 원리와 실천」 한울출판사, 2008

5) 평균낙찰건율 - 낙찰건율

6) 낙찰건수/총건수

이 중요한 데이터이다. 2010년 평균 낙찰건율과 가장 근접한 월인 11월을 연구의 시간적 범위로 선택했다.

2010년 11월 동부지방법원에서 경매진행된 총 건수는 309건이다. 2011년 5월 4일 현재 총 309건의 자료 중 분석의 정확성을 위해 경매자료의 정보가 정확히 기입되지 않고 정보가 유실된 경우 분석에서 제외하였다. 또한 최종적으로 낙찰되지 않아서 낙찰가 및 기타 독립변수들의 값들이 결측 처리되어 설명변수로 사용할 수 없는 데이터 및 부동산이 아닌 경매 112건은 표본에서 제외하였다.

2010년 11월에 낙찰이 된 데이터($y=1$) 수 90건, 2010년 11월에 낙찰이 되지 않았으나(유찰), 종국적으로 낙찰이 된 데이터 수($y=0$) : 107, 최

종적으로 매각이 결정된 데이터 197건을 표본으로 추출하였다.

(3) 변수선정

특정기일(2010년 11월)에 낙찰여부를 결정짓는 변수의 선정은 선행연구와 경매정보사이트, 경매정보지의 입찰정보를 근거로 해당기일에 낙찰여부를 종속변수로 하고 여기에 영향을 미치는 경매요인을 내부요인 12개과 외부요인 4개로 구분하여 독립변수로 사용하였다.

가. 종속변수

종속변수는 특정시점(2010년 11월)의 서울 동부지원에서 진행된 경매사건을 대상으로 매각기일 당일에 낙찰된 부동산과 낙찰되지 않는 부동

〈표 4〉 변수표

변수명		내용	변수값 코드	
종속변수	낙찰여부	해당기일의 낙찰, 그 외	Y=1, N=0	
독립변수	경매 내부 요인	감정가(천원)	법원에서 최초로 감정한 가격	
		최저가(천원)	최초감정가에서 해당회차로 유찰된 가격	
		총채권액(천원)	등기부등본상 총 채권액	
		매각가/감정가(%)	감정가 대비 매각가의 비율	%
		매각가/총채권(%)	총채권액 대비 매각가의 비율	%
		임차인 유/무	임차인 존재, 그 외	Y=1, N=0
		인수부담 유/무	인수부담(비용, 명도), 그 외	Y=1, N=0
		특수권리 유/무	경매부동산에 특수한 권리 존재여부	Y=1, N=0
		경매신청주체	경매신청채권자(법인, 그 외)	Y=1, N=0
		최종매각회차	첫 매각기일에서 최종 낙찰까지의 회차	회
		최종매각경과기간	첫 매각기일에서 낙찰기일까지 기간	개월
		입찰인원수	해당기일에 입찰한 인원수	명
	부동산의 특성 요인	주요지역	송파구, 그 외(성동, 광진, 강동)	Y=1, N=0
대지규모		대지의 규모	m ²	
경과년수		2010년 11월 기준으로 건축물의 경과년수	년	
방수		주거용 부동산의 방의 개수	개수	

산을 '1'과 '0'으로 더미변수로 구분하여 사용하였다. 이러한 낙찰여부 결정요인 분석을 위한 변수의 선정은 <표 4>와 같다.

나. 독립변수

① 경매 내부요인의 독립변수

감정가는 감정인으로 하여금 부동산을 평가하게 하고 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정한다. 감정인의 평가액을 그대로 최저매각가격으로 정해야 하는 것은 아니지만 실무에서는 대부분 감정인의 평가액을 그대로 최저매각가격으로 정하고 있다. 감정평가서에는 최소한의 감정가격의 결정을 뒷받침하고 응찰자의 이해를 도울 수 있도록 감정가격을 산출한 근거를 밝히고 평가요항, 위치도, 지적도, 사진 등을 첨부하여야 한다. 그리고 이 감정평가서는 매각기일 1주일 전부터 매각물건명세서에 첨부하여 일반인의 열람이 가능하도록 비치하게 되어 있다. 이 변수는 부동산 경매절차의 기초가 되는 중요한 변수이다.

최저가는 경매기일의 공고에 경매부동산의 최저경매 가격을 기재해야 한다. 최초 경매기일의 최저경매가격은 감정인이 평가한 가격이 기준이 되며 경매기일에 있어서 경매신청인이 없어 신청매기일을 지정한 때에는 상당히 저감(통상 20%)한 가격이 최저경매가격이 된다. 응찰하고자 할 때에는 항상 공고된 최저경매가격보다 같거나 높게 응찰해야 무효처리가 되지 않는다.

총채권액은 경매부동산에 설정되어 있는 채권액의 총합을 의미한다. 총채권액이 과다한 경우 채무자가 일반매매 등으로 채무관계를 해소하기 어렵다. 따라서 경매를 통해 매각처분절차를 따를 수밖에 없는 특성을 나타내는 변수이다.

매각가 대비 감정가(감정가/매각가)는 법원이

제시한 최초감정가를 기준으로 최고가매수인이 얼마를 제시해서 낙찰 되는지를 보는 변수이다.

총채권 대비 매각가(총채권액/매각가)는 매각이 결정된 가격으로 경매 부동산에 설정되어 있는 채권을 얼마나 변제 할 수 있는지를 알아 볼 수 있는 변수이다.

임차인 유무는 경매부동산에 임차인이 점유하고 있는지 여부를 더미변수(dummy variable)로 정했다. 특정기일에 낙찰이 된 부동산을 기준으로 임차인의 유무가 낙찰에 영향을 미쳤는지를 파악하기 위한 변수로 사용하였다.

인수부담 유무는 부동산을 낙찰 받을 때 낙찰자가 낙찰대금 이외에 추가적으로 비용을 지불해야 하는 요인이 있는지 없는지를 구별하는 변수이다. 인수부담 유무도 더미변수를 사용하였다.

특수권리 유무는 매각물건명세서에 표시되어 있는 특수한 권리가 있는지 여부를 나타낸다. 법원은 경매 부동산에 낙찰자가 입찰을 해야 할 때 주지해야 하는 사항을 매각물건명세서 상에 표시해 놓는다. 예를 들면 토지에 별도등기, 법정지상권 성립여지 있음, 유치권, 지분매각 등을 표시해 놓는다. 이것은 낙찰자가 낙찰을 받을 때 완전한 소유권이 아닌 불완전한 소유권이 될 수도 있음을 표시한 내용이다. 이 변수는 입찰자가 위험에 대한 인지를 얼마나 하는지 알아보기 위한 변수로 사용하였다.

경매신청주체는 법인과 그 외로 구분하여 더미변수로 사용하였다. 경매신청 주체는 크게 법인과 개인으로 나뉜다. 금융기관인 법인인 경우에 '1', 그 외의 경우는 '0'으로 변수를 사용하였다. 법인과 개인이 경매 신청하느냐에 따라 낙찰여부에 영향을 미치는지 알아보기 위해 변수로 사용하였다.

최종매각회차는 부동산경매의 신건진행의 최초매각기일에서 1차 유찰 혹은 2차 유찰되어 최종적으로 매각결정이 된 회차를 의미한다.

최종매각경과기간은 물건에 따라서 1차 혹은 2차 유찰 후 경매부동산 자체 혹은 경매부동산의 이해관계인에 의해서 경매절차가 변경 혹은 정지되었다가 다시 진행되는 경우가 있다. 이렇게 될 때는 1차 유찰이라고 해도 많은 시간이 소요가 되었음을 의미한다. 최종낙찰회차의 변수를 보완하고 낙찰여부에 기간이 영향을 미치는지 여부를 알아보기 위하여 변수로 사용하였다.

입찰인원수는 해당매각기일에 몇 명이 해당물건에 입찰했는지는 알아보기 위한 지표이며, 물건의 경쟁률을 알 수 있는 지표이다.

② 부동산의 특성요인 독립변수

주요지역은 송파를 ‘1’ 강동, 광진, 성동을 ‘0’으로 더미변수 처리하였다. 강남 3구중에 하나인 송파구의 경우 타 구에 비해서 평균 낙찰가 및 낙찰율이 높다. 지역에 따라 낙찰여부에 영향을 미치는지를 검증하기 위해 변수로 사용하였다.

대지규모는 제곱미터를 기준하여 사용하였다. 대지규모가 클수록 해당 부동산의 가격이 높아지는 것을 의미한다. 이는 입찰자가 가격이 높은 경매부동산인 경우 입찰에 참여하는지 그렇지 않는지를 판단하고자 사용한 변수이다

경과년수는 해당 건물이 등기부등본상 소유권 보존일로부터 2010년 11월까지 경과된 연수를 의미한다. 시간이 오래된 건물일수록 감가상각이 크다. 이러한 내용들이 낙찰 여부에 영향을 미치는지 검증하기 위해서 변수로 사용하였다.

방수는 주거용 건물일 경우 방의 개수에 따라 주거용건물의 가격에 차이를 나타낸다. 또한 주택의 규모도 간접적으로 알아볼 수 있는 지표이다. 방수가 낙찰에 영향을 미치는지 여부를 알아보기 위해 변수로 사용하였다.

3. 분석 결과

낙찰 결정요인 분석은 법원에서 진행되는 경매부동산에 낙찰자가 해당기일에 경매에 참여할 때 어떠한 요인을 고려하여 입찰하고 해당 부

〈표 5〉 빈도표

구분		빈도	비율	n
낙찰 여부	낙찰	86	44.6	193
	유찰	107	56.4	
입찰인유무	있음	112	58.0	193
	없음	81	42.0	
특수권리 유무	있음	14	7.3	193
	없음	179	92.7	
경매신청주체	법인	152	21.2	193
	개인	41	78.8	
주거 용도	주거용	163	84.5	193
	그 외	30	15.5	
주요 지역	송파	84	43.5	193
	강동/광진/성동	109	56.5	

토산을 낙찰 받는지 알아보기 위한 분석이다.

분석 방법은 입력(enter) 방식을 선택했고, 분석된 모형의 -2Log Likelihood(우도) 값은 188.199로 나타났다. 5%에서 통계적으로 유의한 변수는 최종매각회차, 대지규모, 경과년수로 나타났다. 또한 10%에서 유의한 변수는 감정가, 최저가, 경매신청주체 나타났다.

1) 기술통계

2010년 11월 등부지방법원이 진행한 분석 자료의 통계를 보면 다음과 같다. 낙찰 여부는 낙찰 44.6%, 유찰 56.4%, 임차인 유무는 임차인 있음이 58%, 임차인 없음이 42%, 특수권리 유무는 특수 권리 있음이 7.3%, 특수 권리 없음이 92.7%, 경매신청 주체는 법인이 78.8%, 개인이 21.2%, 주거용도는 주거용이 84.5%, 그 외가 15.5%, 주요지역은 송파가 43.5%, 강동, 광진, 성동이 56.5%로 나타났다.

2) 모형의 적합도

모형의 -2Log 우도 값은 188.199로 나타났다. 우도값의 차이를 X^2 -test로 검증해 본 결과 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 또한 다중회귀 분석의 모형 적합도 판정에 있어서 동일한 유용성을 가지는 Cox와 Snell의 R-제곱과 Nagelkerke R-제곱이 각각 전체 분산의 18.8%, 25.1%를 설명하고 있음이 확인되었다.

<표 7>와 같이 낙찰여부를 올바르게 예측한 70.0%가 이모형의 적중률이다.

모형의 적합도는 Hosmer와 Lemeshow 검정의

<표 6> 모형요약

모형요약			
단계	-2Log 우도	Cox와 Snell의 R-제곱	Nagelkerke R-제곱
1	183.199	0.188	0.251

<표 7> 분류표

분류표				
		낙찰여부		분류정확(%)
		0	1	
낙찰 여부	0	62	21	74.7
	1	27	50	64.9
전체 퍼센트				70.0

통계량 값으로 확인하였다. 검증결과 카이제곱 통계량이 4.737이고, 유의확률은 0.7857)로 나타나 통계적으로 모형의 적합도가 검증되어 전반적으로 적합하였다.

<표 8> Hosmer와 Lemeshow 검정

Hosmer와 Lemeshow 검정			
단계	카이제곱	자유도	유의확률
1	4.737	8	.785

3) 상관분석

각 변수간에 선형관련성이 있는지를 알아보기 위해 상관분석을 하였다. 우선 각 독립변수의 상관성에 대한 유의수준에 대한 결과를 보면, 감정가와 최저가, 최종매각회차, 최종매각경과기간, 대지규모, 방수가 1%수준, 경매신청주체가 5%수준의 유의확률을 보이고 있다.

또한 상관계수의 크기를 보면, 감정가와 최저가 0.877, 대지규모 0.545, 방수 0.410으로 강한

7) Hosmer와 Lemeshow 적합도 통계량은 로지스틱 회귀분석, 특히 연속형 공변량을 포함하는 모형과, 표본 크기가 작은 연구에 전통적인 적합도 통계량보다 더 효과적인 평가방법이다. 이 모형은 검증결과를 통해 X^2 에 대한 유의확률이 0.785로 5% 유의수준에서 볼 경우 적합하다고 할 수 있다.

상관을 보이고 있고, 최종매각경과기간 0.334, 최종매각회차 0.232, 경매신청주체 0.157로 계수값이 크지않고 약한 상관관계를 보이고 있다.

4. 낙찰여부 결정요인 분석

본 연구는 부동산 경매의 낙찰여부 결정요인

은 분석하기 위해 특정기일의 낙찰여부를 종속변수로 하고, 경매내부요인 12개와 부동산특성요인 4개 총 16개의 독립변수를 사용하여 분석을 실시하였다.

독립변수가 종속변수를 설명하는 영향력은 승산비 $Exp(\beta)$ ⁸⁾로 표현할 수 있다. 분석의 결과를 요약하면 로지스틱 회귀 분석에 유의 수준이 의

〈표 9〉 독립변수간의 상관분석

	감정가	최저가	총채권액	매각가/총채권	임차인 유/무	인수 부담 유/무	특수 권리 유/무	경매신청주체	최종매각회차	최종매각경과기간	입찰 인원수	주요 지역	대지 규모	경과 년수	방수
감정가 (천원)	1	.877**	-.004	-.003	.009	.003	.090	.157*	.232**	.334**	-.025	.066	.545**	.112	.410**
최저가 (천원)	.877**	1	.007	.026	-.014	.012	-.050	.169*	-.037	.126	-.018	.136	.376**	.152*	.437**
총채권액	-.004	.007	1	-.094	-.081	-.012	-.012	.015	-.059	-.061	-.041	-.063	-.005	-.072	.195*
매각가/총채권	-.003	.026	-.094	1	-.059	.069	-.036	.051	-.082	-.070	-.033	-.003	-.067	-.084	-.003
임차인 유/무	.009	-.014	-.081	-.059	1	.107	-.086	.020	-.011	-.032	.013	.027	-.010	.095	-.050
인수부담 유/무	.003	.012	-.012	.069	.107	1	.126	.065	.010	.017	-.056	-.026	.003	.117	.091
특수권리 유/무	.090	-.050	-.012	-.036	-.086	.126	1	-.148*	.158*	.087	-.158*	-.084	.123	.083	.347**
경매신청주체	.157*	.169*	.015	.051	.020	.065	-.148*	1	.122	.033	.175*	-.157*	.065	-.047	.222**
최종매각회차	.232**	-.037	-.059	-.082	-.011	.010	.158*	.122	1	.740**	-.072	-.168*	.342**	-.089	.130
최종매각경과기간	.334**	.126	-.061	-.070	-.032	.017	.087	.033	.740**	1	-.054	-.107	.315**	.030	.159*
입찰 인원수	-.025	-.018	-.041	-.033	.013	-.056	-.158*	.175*	-.072	-.054	1	.000	-.063	-.048	-.043
주요 지역	.066	.136	-.063	-.003	.027	-.026	-.084	-.157*	-.168*	-.107	.000	1	-.118	-.083	.003
대지 규모	.545**	.376**	-.005	-.067	-.010	.003	.123	.065	.342**	.315**	-.063	-.118	1	.248**	.402**
경과 년수	.112	.152*	-.072	-.084	.095	.117	.083	-.047	-.089	.030	-.048	-.083	.248**	1	.061
방수	.410**	.437**	.195*	-.003	-.050	.091	.347**	.222**	.130	.159*	-.043	.003	.402**	.061	1

*. 상관계수는 0.05 수준(양쪽)에서 유의합니다.
 **. 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의합니다.

8) 승산(Odds)이란 어떤 사건이 발생할 확률(P)과 발생하지 않을 확률(1-P)의 비율을 의미한다. 승산의 변화는 $Exp(\beta)$ 가 1보다 크면 승산비가 $Exp(\beta)$ 배로 커지게 되고, 1보다 작으면 승산비가 $Exp(\beta)$ 배 만큼 작아지게 된다고 해석한다.

〈표 10〉 분석결과

변수	B	Wald	유의확률	Exp(B)
감정가(천원)	8,628	3,255	0.071**	5585,249
최저가(천원)	-8,072	2,922	0.087**	0,000
총채권액(천원)	-0,505	2,112	0,146	0,603
매각가/감정가(%)	0,203	2,360	0,124	1,024
매각가/총채권(%)	-0,009	2,249	0,134	0,991
임차인 유/무	-0,514	1,627	0,202	0,598
인수부담 유/무	1,986	1,527	0,217	7,287
특수권리 유/무	0,167	0,009	0,923	1,181
경매신청주체	-1,156	3,197	0,074**	0,315
최종매각회차	-1,531	3,963	0,047*	0,216
최종매각경과기간(월)	0,046	0,329	0,566	1,047
입찰인원수	-0,030	1,128	0,288	0,971
주요지역	0,254	0,417	0,519	1,289
대지규모	-0,026	4,567	0,033*	0,974
경과년수	0,070	5,619	0,018*	1,072
방수	-0,332	1,260	0,262	0,718
상수항	1,859	0,134	0,714	6,419

미 있는 변수는 감정가($\text{Exp}(\beta)=5585.249$), 최저가($\text{Exp}(\beta)=0.000$), 경매신청주체($\text{Exp}(\beta)=0.375$), 최종낙찰회차($\text{Exp}(\beta)=0.216$), 대지규모($\text{Exp}(\beta)=0.947$), 경과년수($\text{Exp}(\beta)=1.072$)로 나타났다.

본 연구에서 흥미로운 점은 경매낙찰가격에서 유의하게 검증되었던 낙찰률, 임차인 유무, 인수부담 유무, 특수권리 유무 등이 유의하지 않게 나온 점이다.

그러나 본 연구에서는 선행연구에서 유의했던 ‘낙찰가격’에 대한 변수들은 특정기일인 2010년 11월에 신건, 1회 유찰, 2회 유찰에 이미 반영이 된 것으로 분석된다. 예를 들어 특수권리가 있어서 입찰자에게 부담이 된 물건들이 있다고 가정해보면, 이러한 물건들은 2010년 11월 이전부터 경매가 진행되어 왔을 것이고, 몇 회의 유찰을

거쳐서 낙찰이 결정된 11월에는 100%(신건) → 80%(1회유찰) → 64%(2회 유찰) 순으로 최저입찰가가 낮아졌을 것이다.

이렇게 ‘최저가’가 낮아진 물건 자체의 특수권에 대한 위험부담의 비용보다 입찰로 인한 편익이 더 크다고 판단되어서 입찰에 응했던 것으로 보인다.

따라서 본 연구에서는 특수 권리 등으로 인한 입찰자의 부담은 유찰로 인해 가격이 저감되어 그 부담이 희석되었기 때문에 입찰에 응했던 것으로 이해된다. 분석결과 통계적으로 유의하지 않은 변수로는 낙찰가격에 대한 변수인 임차인 유무, 인수부담유무, 특수권리유무 등이다.

통계적으로 유의한 변수를 중심으로 <표 10>에서 분석결과를 나타내고 있다. ‘감정가’가 한

단위 증가하면 승산비 $\text{Exp}(\beta)$ 는 5585.249배 증가한다는 의미이다. 이는 ‘감정가’ 한 단위 증가할 때 낙찰이 결정될 확률이 5585배 증가한다는 의미이다. 이는 감정가가 높을수록 낙찰 될 확률이 높았다는 의미이다. 일반적으로 감정가가 높으면 입찰할 수 있는 유효수요가 감소하여 낙찰 확률이 낮아진다.

그러나 본 연구의 시간적 배경인 2010년 11월에 경매진행 된 물건 중에는 신건, 1회유찰, 2회유찰, 그 이상 유찰된 물건들이 혼재 되어 있다. 가격에 대한 부담이 유찰로 인해 상쇄되었음을 의미한다. 정리하자면 2010년 11월에 표본으로 적합한 197건중 90건의 낙찰물건에는 신건보다는 1,2회 이상 유찰된 물건이 많았으며, 감정가가 높은 물건들이 입찰자가 낙찰을 받을 만큼 충분히 유찰 된 물건들이 많았다고 판단된다.

‘최저가’가 한 단위 증가하면 B값이 -8.072로 음(-)의 부호를 갖는다. 승산비 $\text{Exp}(\beta)$ 는 0.000배 감소한다는 의미이다. 이는 최저가가 높을수록 특정기일에 낙찰이 되기보다는 유찰될 가능성이 크다는 것을 의미한다. ‘최저가’는 법원이 해당 물건을 집행하기 위해 제시한 가격이다. 또한 유찰이 되어 다음 기일에 저감(20~30%)된 금액도 최저가라 한다. 입찰자는 이 금액 이상으로 응찰해야한다.

‘최저가’가 한 단위 증가한다는 것은 입찰금액이 커진다는 것을 의미한다. 입찰금액이 커지면 실질적으로 입찰에 참가할 수 있는 유효수요가 줄어드는 것을 의미하고, 이는 유찰로 이어질 가능성이 커진다. 따라서 낙찰 될 확률이 줄어드는 것으로 판단된다.

‘경매신청주체’는 승산비 $\text{Exp}(\beta)$ 가 0.315배로 법인인 경우 승산비가 감소하는 것을 의미한다.

경매신청 주체가 법인인 경우보다는 개인인 경우에 낙찰 될 확률이 증가한다는 것으로 나타났다.

개인이 임의경매나 강제경매로 경매신청한 부동산들을 살펴보면 사인(私人)간에 채권·채무관계에 의해 경매 진행된다.

‘경매신청주체’가 사인인 경우는 대부분 1순위 경매신청권자 보다 후순위인 채권자인 경우가 많다. 즉, 사인이 경매 신청하는 경우에는 대부분 1순위(법인)이 이미 존재할 가능성이 크다는 것이다. 1순위(법인)과 2순위(사인) 등 해당 부동산에 여럿의 경매주체가 있다면 그 만큼 해당 부동산에 대출이 많다는 것을 의미한다. 이는 부실부동산이 되어 경매 진행될 가능성이 높음과 동시에 경매가 진행된다면 채무자 입장에서 이미 과도한 대출금(원금 및 이자)를 감당하기 어렵기 때문에 취하시키기도 어려운 상태를 의미한다.

2순위권자인 사인이 경매 신청한 경우에는 1순위권자인 법인(은행)에서 돈을 차용하고, 더 가용자금이 필요해서 2순위권자인 사인에게까지 돈을 차용했지만 대출금을 상환할 수 없는 상태인 부실부동산인 경우가 많다.

결론적으로 사인(私人)이 경매 신청하는 경우에는 1순위 채권자의 채권금액보다 비교적 소액인 2순위 채권채무관계를 정리했다라도, 1순위 채무가 남아있는 상태라 중복경매로 낙찰 되거나 소유자가 이미 과도한 대출금을 상환할 능력을 상실하여 경매로 청산할 수 밖에 없는 경우가 많다. 따라서 개인이 경매신청한 부동산의 경우에 취하나 변경되기 보다는 낙찰될 확률이 높아지는 것이다. 경매입찰자 입장에서 본다면 경매신청주체가 법인인 물건에 입찰하는 것 보다 경매신청주체가 개인인 물건에 입찰하는 것이 낙찰확률이 높다.

‘최종낙찰회차’가 한 단위 증가 할수록 승산비 $Exp(\beta)$ 가 0.216배 감소한다. 2010년 평균 낙찰가율이 약 80% 수준임을 감안 한다면 1회 유찰상태에서 낙찰 될 확률이 높았음을 의미한다. 2회 이상 유찰되었다면 가격적인 부담은 낮아졌지만 위험요소 등이 많아 입찰자들이 입찰하지 않는 행태를 보이고 계속적으로 유찰로 이어질 확률이 높다. 따라서 유찰 횟수가 많은 물건의 경우 정상적인 물건이 아닌 하자가 많은 물건이고 낙찰 확률이 낮아짐을 의미한다.

‘대지규모’가 한 단위 증가 할 때마다 승산비 $Exp(\beta)$ 는 0.974배 감소한다. ‘대지규모’가 클수록 그에 따른 투자금이 커지고, 입찰 참여자의 입찰(낙찰)가능성이 줄어든다고 해석 할 수 있다.

‘경과년수’가 한 단위 증가할 때 마다 승산비 $Exp(\beta)$ 가 1.072배 증가한다. 이는 오래된 건물일수록 낙찰될 확률이 높았음을 의미한다. 이는 오래된 부동산 일수록 재개발, 재건축의 기대수요가 증가하여 입찰하고자 하는 수요가 많았음을 의미한다.

IV. 결 론

1. 연구의 요약 및 시사점

부동산경매시장은 부동산매매시장의 하위시장으로 존재하고 있다. 부동산경매시장은 공인중개사, 법무사 등의 조력으로 완전한 소유권이 이전되는 일반매매시장과는 달리 입찰참여자가 권리 분석 및 물건 분석, 지역분석 등을 통하여 입찰에 응해야 하는 시장이다. 따라서 위험하거나 거래가 어려운 부동산 시장으로 인식되었다.

그러나 경매물량의 급증과 민사집행법의 개정, 경매교육의 활성화 등으로 일반 매매시장의 투자자들이 진출하는 경우가 늘어났고, 시장의 규모 또한 급증했다.

본 연구는 특정기일에 부동산경매법정에서 진행된 경매사건 전체를 대상으로 낙찰된 물건과 유찰된 물건을 구분하고, 로지스틱 회귀분석을 통하여 분석했다.

낙찰결정 여부를 종속변수로 12개의 경매내부 요인과 4개의 경매외부요인을 독립변수로 하여 낙찰결정여부 결정에 영향을 미치는 요인을 규명했다. 분석결과 낙찰결정여부에 영향을 미치는 요인은 감정가, 최저가, 경매신청주체, 최종낙찰회차, 대지규모, 경과년수였다.

경매의 대중화와 함께 정밀한 사전조사 없이 직감이나 주관으로 입찰하는 입찰행태가 늘어가고 있다. 따라서 본 연구는 객관적이고 합리적인 입찰의사결정을 할 수 있는 그 준거를 제시했는데 의의가 있다.

낙찰결정여부에 영향을 미치는 감정가, 최저가, 경매신청주체, 최종낙찰회차, 대지규모, 경과년수를 가지고 입찰하는데 도움이 될 수 있는 시사점을 제시한다.

첫째, 감정가의 경우 최초 감정가가 높더라도 입찰목록에서 제외하기 보다는 입찰자의 투자비용 금액만큼 충분히 유찰될 때까지 기다렸다가 입찰하는 방법을 고려할 수 있다.

둘째, 최저가의 경우 최저가가 높을수록 낙찰 확률이 낮다. 이는 감정가와 같은 맥락으로 접근한다.

셋째, 경매신청주체의 경우 개인일수록 낙찰 확률이 높다. 경매 입찰시 신청주체를 고려하여 법인이 경매신청한 물건보다 개인이 경매 신청한

물건을 관심물건으로 선정하고 입찰하는 것이 취하 등 변경되지 않고 낙찰 받을 수 있는 확률이 증가한다.

넷째, 최종낙찰회차의 경우 대법원경매정보에 의하면 2010년 9월~2011년 8월 사이의 서울동부지방법원 아파트의 평균 매각가율은 82.6%이다. 서울 동부지방법원의 일반적인 아파트를 입찰할 의사가 있는 투자자의 경우 최종낙찰회차, 즉 유찰회차를 2회 이상 기다리면 낙찰이 어렵다는 판단을 할 수 있는 기준이 된다. 낙찰을 받아야 하는 물건이 있는 특수한 상황이라면 1회 유찰시 반드시 입찰해야 함을 의미한다.

다섯째, 대지규모가 클수록 실투자금이 많이 요구되어 유찰의 가능성이 많다. 본인의 목표수익률을 만족할 수 있는 물건이라면 대지규모가 큰 물건에 입찰하여 경쟁자가 없이 낙찰 확률을 높일 수 있다.

여섯째, 경과년수의 경우 경과년수가 오래될수록 낙찰 확률이 높았다. 재건축, 재개발의 기대감이 큰 요인으로 작용한 것으로 본다. 오래된 건물이지만 재건축, 재개발 등 호재가 있다면 입찰을 고려할 수 있다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구방향

본 연구는 기존에 낙찰여부 결정요인에 관한 연구가 많지 않아 분석설계를 하는데 많은 시행착오가 있었다. 분석초기에는 2011년 최신의 데이터로 분석설계를 하고자 했는데, 아직 변경·정지·취하·유찰 등의 사유로 경매가 종결되지 않아 독립변수를 구축하는데 결측값이 많아서 data의 한계가 따랐다.

또한 동부법원 뿐만 아니라 서울의 각 법원들

에 대해서도 데이터를 취합하려 했으나 그 자료가 방대하여 취합하지 못한 점이 아쉬움으로 남는다.

그럼에도 불구하고 본 연구는 낙찰가격 특성 분석 위주의 기존 연구들과는 달리 낙찰된 부동산들의 특징을 내부요인과 외부요인을 비교하여 낙찰결정여부에 영향을 미치는 요인들을 규명했다는 데 본 연구의 의의가 있다.

본 연구의 향후과제는 동부지원 뿐만 아니라 서울 전역의 법원에서 데이터를 취합하여 다양한 각도로 분석할 필요가 있다. 또한 변수의 선정에 있어서도 낙찰이 결정된 후에 알 수 있는 변수 뿐만 아니라 낙찰되기 전에 알 수 있는 변수를 가지고 분석한다면 더 정밀한 검증이 될 것이다.

논문접수일 : 2011년 6월 29일

논문심사일 : 2011년 7월 27일

게재확정일 : 2011년 9월 21일

참고문헌

1. 김종덕·유선중, “경매전문가들의 부동산산경매 입찰행태에 관한 연구”, 「주택연구」, 제16권 제 1호, 한국주택학회, 2008, pp. 57-83
2. 노형진, 「다변량분석 원리와 실천」, 한울출판사, 2008
3. 문희명, “부동산경매참여자의 의사결정특성 분석”, 강원대학교 대학원 박사학위 논문, 2010
4. 박진희, “부동산경매 참여자의 의사결정특성 분석”, 강원대학교 박사학위논문, 2004
5. 송영석, “부동산경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 석사학위논문, 2003
6. 유선중, 「부동산의 이해」, 부연사, 2008
7. 이강한, “부동산경매에 있어서 임차인의 법적 지위에 관한 연구”, 인천대학교 경영대학원 석사학위논문, 2008
8. 정가연, “부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2010
9. 정성용, “부동산경매 위험요인이 낙찰가격에 미치는 영향에 관한 연구 -대구광역시권 원룸주택을 중심으로-”, 「주택연구」, 제17권 3호, 한국주택학회, 2009, pp. 107-133
10. 조기임, “부동산경매 입찰자들의 의사결정에 따른 위험요인분석”, 서울산업대학교 주택대학원 석사학위논문, 2009
11. 황유경, “부동산경매에 있어서 낙찰가에 미치는 영향에 관한 실증연구”, 건국대학교 일반대학원 석사학위논문, 2004
12. 굿옥션 www.goodauction.co.kr
13. 대법원 www.scort.go.kr
14. 대법원경매 www.courtauction.co.kr