

# 금융기관에 의한 임의경매신청의 공장매각가율 결정요인에 관한 연구\*

## -기계비중이 파악된 부산 울산 경남 지역 공장을 중심으로-

### A Study on the Determinants of Sales Value Ratio of Factory Items in Voluntary Auction Markets Offered by Financial Institutions - Focusing on Factories with Already Appraised Machinery Values in Busan, Ulsan, and Gyeongnam Area -

박 호 건 (Park, Hogeon)\*\*  
 김 진 우 (Kim, Jinwoo)\*\*\*  
 이 장 우 (Lee, Jangwoo)\*\*\*\*

< Abstract >

This study examines the effect of the factors carefully selected and expected to explain sales value ratio of factory items which are offered by financial institutions in voluntary auction markets due to foreclosures. The geographical area chosen for our research includes Busan Metropolitan City, Ulsan Metropolitan City, and Gyeongsangnam-do Province. These three regions belong to the Southeastern Maritime Industrial Belt, which have been developed as heavy industry or chemical industry complexes surrounding the seaport cities along the Korean Southeastern coastal lines. We examine the cases of finalized sales of factory items based on the voluntary auctions which are offered by banks and are due to foreclosures among factory items that banks have held as collaterals for loans. Our data are attractive in that previous researchers neglect factory items and that our manually collected data are not available from public Korean court auction sites. Our test shows that increase in appraised value leads to decrease in sales value ratio. It is revealed that change of date leads to a positive and significant effect. The number of bidders shows a positive and significant effect, and the number of miscarriages reveals a negative effect. Factories with high appraised machinery value are significantly likely to show low possibility of being in use due to excessive stock of idle equipment and deterioration. The dummy for heavy industry shows a positive effect on the sales value ratio. One of the most important contributions of our research is that we show that higher weight of machinery value leads to a negative effect on the sales value ratio in cases of factory items. This leads to a suggestion that we need to double check the efficiency of blanket auction for factory items. We believe we have contributed to introducing some ways to attenuate informational asymmetry in the markets for factory items.

주 제 어 : 공장매각가율, 담보실행권, 금융기관, 글로벌 금융위기

keyword : Voluntary Auction Markets, Sales Value Ratio of Factory Items, Foreclosure, Financial Institutions, Global Financial Crisis

\* 이 논문은 제 1저자의 부동산학 석사학위 논문을 부동산학연구 규정에 맞추어 편집 및 보완한 것임.

\*\* 부산대학교 경영대학 대학원 부동산학 석사

\*\*\* 부산대학교 경영대학 교수 (부동산학전공 책임교수)

\*\*\*\* 부산대학교 경영대학 교수 (부동산학전공 주임교수), jangwoo@pusan.ac.kr

# I. 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

기업의 도산이나 유동성 위기 시 기업소유 부동산이 부동산경매시장에 나타나게 되는데 공장은 기업의 주요 자산이다. 기업 생산 활동의 원천이 되는 공장의 경매시장 출현에 대하여 아파트나 상가에 비하여 일반적인 관심이 부족한 상황이다.

2009년부터 2014년까지의 전국 물건별 매각금액을 살펴보면 공장 물건은 전체물건 매각금액의 상당한 부분을 차지하고 있다.(12%~15%) 이는 공장이 매각금액에 관한 아파트에 이어 주요한 부동산 경매시장의 목적물로 자리매김하고 있다는 사실을 말해준다.

〈표 1〉 물건별 매각금액 연도별  
합계 및 비중(2009~2014)

년도	공장	아파트	상가	그 외
2009년	1조6938억 12%	4조3375억 30%	9232억 6%	7조6033억 52%
2010년	1,9229 14%	3조5804억 26%	9970억 7%	7조2903억 53%
2011년	1조8608억 13%	3조7142억 27%	8778억 6%	7조4295억 54%
2012년	1조9127억 14%	3조5343억 27%	9582억 7%	6조8478억 52%
2013년	2조3384억 15%	4조2701억 28%	7672억 5%	7조9311억 52%
2014년	2조3130억 15%	3조6432억 24%	6302억 4%	8조447억 57%

자료참조: 대법원 법원경매정보- 매각통계, 지지옥션

부동산 경매시장에서의 공장물건은 도산기업 소유 공장에 대한 채권의 경매신청에 의하여 진행된다. 대다수의 기업이 금융기관에 시설자금이나 운전자금을 차입하고 있는 실정을 감안 할 때, 도산기업 부동산에 대한 경매신청자는 그 부동산을 담보로 제공 받은 금융기관인 경우가 일반적이라고 할 수 있다. 그러나 도산업체의 담보물건이 부동산경매시장의 확대에 일조

한 사실에도 불구하고 기업(특히 중소기업)자산의 핵심인 공장에 대한 연구는 많지 않고, 특히 금융기관(은행)에 담보를 제공하여, 임의경매신청 된 부동산에 대한 연구는 거의 없는 상황이다. 금융기관(은행)이 임의경매 신청한 부동산은 은행의 정밀하고 보수적인 여신 심사 및 담보심사의 과정을 거친 물건으로 일반적인 경매물건과 차이점이 존재한다. 부동산 경매에서 유치권과 법정지상권의 존재는 입찰자에게 있어 인수 부담 요인으로 작용하여, 매각가율을 하락 시키므로 금융기관의 채권보전에 큰 지장을 가져오게 된다. 금융기관은 토지와 건물, 기계기구의 관련 서류와 매매계약서 및 영수증 등을 확인하여 소유관계를 명확히 함과 동시에 유치권과 법정지상권의 발생을 배제하고, 정기적인 담보물관리와 부도 경비원 현장투입으로 가장유치권자 및 가장 임차인의 발생을 방지하고 있다. 이 점은 부동산경매와 관련된 다수의 연구가 유치권과 법정지상권 등 법적권리특성에 관련된 점을 감안하면 연구의 의의가 있다고 하겠다.

경매물건 종류와 관련하여 부동산 경매에 관한 다수의 논문은 경매빈도가 높은 아파트와 주택, 토지를 중심으로 다루고 있다. 앞에서 언급한 바와 같이 전체 부동산시장에서 공장물건은 매각가격비중에서 중요한 위치를 가지고 있고, 기업의 도산이나 유동성 위기 시 기업소유 부동산이 부동산경매시장에 나타나게 되는데 이는 사회적으로도 관심을 가지는 내용이다. 그럼에도 불구하고 기업 생산 활동의 원천이 되는 공장의 경매에 대한 연구는 많지 않은 실정이다.<sup>1)</sup>

따라서 본 연구에서는 유치권 등 특수권리 발생가능성이 낮은 금융기관 임의경매신청 공장매각가율의 결정요인을 분석하여 어떠한 요인에서 매각가율이 영향을 받는지를 살펴보고 공장물건 입찰참여자간 경매시장에서 주관적인 판단이 아닌 합리적인 의사결정을 마련하는데 유용한 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 이 연구의 차별성은 일단 아파트, 주택 등에 집중되어 있는 기존의 경매관련 연구에서 탈피하여 국가경제적으로나 경매시장 비중 등에서 중요한 위치를 차지하는 공장물건을 다루었다는 점에 있다. 또한 금융기관이 임의경매신청한 공장물건을 연구대상으로 함으로써 유치권등 특수권리 발생가능성을 배제시켰다. 다음으로 본 논문은, 기계비중, 산업단지, 기존 소유자(기업)

1) 이덕형, 공장경매물건의 매각가율 결정요인에 관한 연구, 대구대학교대학원, 2013; 6대광역시 매각완료된 공장물건을 대상으로, 공장물건특성변수 및 법적권리특성변수 사용

의 업종 등 개개의 해당경매사건을 개별적으로 조회하여 자료를 수집하였기 때문에 기존에 법원경매사이트에서 제공되는 통계자료에서는 얻을 수 없는 자료를 활용하였다는 점 또한 차별 점으로 들 수 있다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

연구의 공간적 범위는 부산광역시, 울산광역시, 경상남도로 하였다. 이들 3개 지역은 남동임해공업단지에 속하는 지역이다. 이들 지역은 원자재의 수입과 제품의 수출이 용이한 남동 연안의 항구도시 일대를 중심으로 중공업 및 화학단지인 육성·개발한 지역으로 울산의 조선·자동차 공업, 창원외 기계공업, 거제의 조선 공업 등이 대표적이다. 시간적 범위는 글로벌 금융위기 직후인 2009년 7월부터 2014년 6월까지 5년간으로 설정하였다.

본 연구에 사용된 자료는 2009년 7월부터 2014년 6월까지 은행이 여신담보로 제공 받은 공장물건에 대하여, 담보권의 실행으로서 임의경매를 신청한 경매사건번호를 토대로 최종적으로 매각된 사례를 수집하여 정리 하였다.

금융기관이 임의경매신청한 공장물건의 매각가을을 종속변수로 하고, 경매일반적 특성과 공장고유 특성, 공장환경 특성을 독립변수로 하여 다중회귀분석을 통하여 각각의 독립변수들이 매각가을에 어떤 영향을 주는지 파악하고자 한다.

## II. 선행연구 검토와 연구의 차별성

### 1. 선행연구의 검토

#### 1) 경매가격결정요인 선행연구(아파트, 상가)

부동산 경매의 목적물이 되는 부동산은 다양하지만 기존 선행연구들은 일반적으로 입찰자들에게 인기가 있는 부동산인 아파트를 그리고 지역은 주로 서울지역 대상으로 한 연구가 많았다. 이혜경 외 2인(2009)은 강남구, 송파구, 서초구에서 매각된 아파트를 대상으로 주택가격지수를 이용하여 감정평가가격을 평가시점이 아닌 매각시점으로 조정함으로써 현실화된 매각가을을 추정하여, 부동산경매에서 사용되는 매각가을의 단점을 지적하였다.

정가연·유선종(2010)은 버블세븐 지역의 아파트 낙찰가격에 영향을 미치는 결정요인을 분석하였다. 연구에서 금융위기를 포함한 거시경제의 영향이 경매아파트 낙찰가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

김시연·이정민(2013)은 서울시 아파트를 기준으로 환율 및 금리의 변화가 매각가을에 미치는 영향을 분석하였다. 연구는 환율과 금리리가매각가을과 밀접한 인과관계가 있음을 확인하여, 환율과 금리의 변동성이 예상된다면 부동산 경매시장의 투자흐름 및 수익률 등이 변화할 수 있다는 시사점을 제시하였다.

최열(2011)은 부산광역시를 대상으로 부동산 종류에 따른 낙찰가을 결정요인을 분석하였는데, 부동산 종류를 단독주택, 아파트, 주상복합, 다세대주택, 대지, 임야, 답 등 총 7가지로 선별하여 분석하였다. 연구에서 전용면적이 모든 주택의 종류에서 유의하게 나타나는 등 각 부동산 종류에 따른 유의한 변수를 분석하였다.

윤정득(2012)은 서울시 전체를 대상으로 강남과 비강남을 구분하고, 상가의 매각가을에 영향을 끼치는 요인으로서 매각특성요인변수, 경제지표특성요인변수, 입지특성요인변수를 이용하여 분석하였다. 분석결과 매각특성요인은 글로벌 금융위기 전후 모두 동일한 방향으로 영향을 미쳤고, 경제지표특성요인은 매각가을에 상반된 영향을 미쳤다. 입지특성요인 중 지역변수를 통하여 글로벌 금융위기 이전은 강남권이 더 큰 영향을 미친 반면, 이후에는 비강남권이 더 큰 영향을 미친 것으로 검증하였다.

이정민·김성근(2007)은 부동산경매시장의 낙찰가격 변동요인으로서 경매물건 특성변수, 경제 환경변수, 심리적 상황변수를 이용하여 분석하였다. 부동산 경매 시에 일반적인 평균매각가로 매각금액을 예상해서는 안 된다는 점과 부동산 용도별, 지역적 편차가 크다는 시사점을 제시하였다. 또한 금융기관에서 담보채권매입과 부족채권 예상금액을 산정할 때 다양한 낙찰가을의 개발지표를 산정하여 적용해야 한다는 것이다. 마지막으로 경제 환경의 변화에 따라 매각가을 자체가 변화하므로 기업의 수주와 부도율 등을 감안하여 매각가을을 산정해야 한다고 주장하였다.

#### 2) 유치권 등 특수권리 있는 경매물건 관한 선행연구

김종국·안정근(2011)은 2010년 서울지방법원에서 매각된 경매물건 중 유치권이 신고된 물건 490건과

유치권이 신고 되지 않은 505건 총 945을 대상으로 유치권의 존재여부가 매각가율에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 유치권은 부동산경매에서 매각가율을 떨어뜨리고 중국에는 입찰을 기피하게 되는 원인이 되고 있음을 보여준다.

박혜용·남기범(2011)은 부동산경매에서 법원감정 가격과 낙찰가격과의 차이에 유치권이 어떤 영향을 미치는지 실험설계방법을 이용하여 분석하였다. 연구에 따르면 유치권의 존재는 유찰횟수를 증가시키고 감정가격과 낙찰가격의 차이를 크게 만드는 것으로 분석되어 경매신청자 및 채권자 응찰자, 채무자, 소유자등 이해관계자 모두에게 부정적인 영향을 끼침을 보여주었다.

이진순(2010)은 인천지방법원에서 경매 실시된 토지를 대상으로 법정지상권 성립여지가 있는 경매토지의 낙찰가율에 대하여 실증분석 분석하였다. 연구에서 법정지상권이 있는 토지와 법정지상권이 없는 토지의 낙찰가율 차이가 2007년부터 2009년까지 감소한 것으로 분석되었다. 이는 응찰자들의 권리분석능력 향상으로 성립요건을 갖추지 못한 법정지상권의 사례가 많다는 것을 인지한데서 기인한다고 밝혔다.

### 3) 공장 매각가율 결정요인 선행연구

이덕형(2013)은 6대 광역시의 2007년부터 2012년까지 법원경매에서 매각이 완료된 공장물건을 대상으로 매각가율에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 특히 법적권리 특성에 해당하는 변수로 유치권자수, 법정지상권자수, 임차인수를 사용하여 실증분석 함으로서 차별성을 두었다. 법적권리 특성에 해당하는 변수들이 모두 부(-)의 영향을 미치는 요인으로 분석되면서 이들은 입찰자에게 있어 인수부담요인으로 작용하고, 비용추가요인으로 인식 되어 매각가율을 하락시킨다고 해석하였다.

### 4) 기업부도 및 자산처분 관련 선행연구

기업부도위험, 부도예측등 자산관련이나 회계적인 내용의 연구가 주를 이루고 있다.

김진수(2009)는 유가증권시장 및 코스닥시장 상장 기업을 대상으로 기술혁신활동이 부도위험에 미치는 영향을 실증분석하여 기술혁신활동이 부도위험을 감소시키는 중요한 변수임을 확인하였다.

이인로·김동철(2015)은 회계정보와 시장정보를 이용한 부도예측모형으로 판별분석모형과 로지스틱 모형, 부도거리모형, 기존의 헤저드 모형과 국내기업에 적합하도록 모형을 수정한 새로운 헤저드 모형등 5가지를 비교분석하여 새로운 헤저드 모형을 국내기업의 부도예측모형으로 제안했다.

이상열 외(2010)는 자산재평가의 실시가 고정자산 처분이라는 실제 기업활동을 통한이익조정 동기에 어떠한 영향을 미치는지에 대해서 1992년에서 2008년 동안 국내 증권거래소에 상장된 12월 결산 제조업체를 대상으로 실증분석하여 검토하였다.

## 2. 본 연구의 차별성

### 1) 지역적 범위와 경매객체(부산·울산·경남지역 공장)

부동산경매의 매각가율 결정요인에 대한 선행연구의 대부분의 공간적 범위는 서울 및 수도권지역을 중심으로 이루어 졌고, 대상은 아파트 및 주택을 중심으로 다루어졌다. 부동산경매의 대상인 공장에 관한 연구는 이덕형(2013)<sup>2)</sup>을 제외하고는 거의 없는 실정이다. 본 연구는 남동임해공업단지의 주요 지역인 부산광역시, 울산광역시, 경상남도를 공간적 범위로 하였고, 그 대상을 공장으로 다루었다.

### 2) 특수권리 미발생 여지(금융기관 담보물건)

부동산 경매관련 논문들을 살펴보면 특히 유치권과 관련된 논문이 주를 이루고 있다. 유치권이 있는 상태에서 매각이 진행되거나 가장유치권이 신고 되는 사례가 빈번하기 때문이다. 그러나 본 연구는 금융기관이 주체가 되어 담보권의 실행의 방법으로 임의경매 신청되어 매각된 물건의 매각가율을 대상으로 하였다. 금융기관(은행)은 정밀하고 보수적인 여신심사 및 담보물 심사를 통하여 담보물의 환가성이 저해되는 결과를 예방하고 있다. 특히 유치권과 법정지상권의 경우 입찰자에게 있어 인수 부담요인으로 작용하여, 매각가율을 하락시킴으로서 은행의 채권보전에 큰 지장을 가져 오게 되므로 더욱 그러하다. 금융기관은 토지와 건물 기계기구의 관련 서류와 매매계약서 및 영수증 등을 확인하여 소유관계를 명확히 함과 동시에 유치권과 법

2) 이덕형, 공장경매물건의 매각가율 결정요인에 관한 연구, 대구대학교 대학원 박사학위논문, 2013

정지상권의 발생을 배제하고, 정기적인 담보물관리와 부도 경비원 현장투입으로 가장 유치권자 및 가장 임차인의 발생을 방지하고 있다. 이러한 금융기관의 특성을 감안한 임의경매신청 공장매각가울 결정요인에 관한 연구는 학술적, 실무적 가치가 있을 것으로 본다.

### 3) 독립변수 선정의 차별성

본 연구는 공장의 업종 및 입지, 노동력확보 등 실질적인 요인을 독립변수에 반영시켰다. 먼저 부산·울산·경남지역이 전통적인 중공업지역임을 감안하여 중공업을 기준으로 더미변수(중공업=1, 그 외=0)를 사용하였다. 중공업을 기준으로 중분류코드 C23(금속광물 제조), C24(1차금속 제조), C25(금속가공제품 제조), C29(기타기계 및 장비제조), C30(자동차 및 트레일러 제조), C31(선박등 기타운송장비 제조)을 중공업종으로 사용하였다. 국토교통부 산업입지정보시스템을 활용하여 공장의 입지가 국가산업단지 또는 일반산업단지는 속하는지 여부에 따라 매각가울에 영향을 끼치는지 알아보기 위해 더미변수(산업단지=1, 그 외=0)로 선정하였다. 노동력 확보와 관련하여 경매대상 공장의 소유자가 영위하는 기존 업(業)의 상시근로자 수를 조사 변수로 지정하였다. 기계 및 구축물은 환가시 사용가치가 없을 수 있고, 통상 고철수준으로 거래되는 현실을 감안할 때 전체공장 내 기계 감정가격 비중이 높은 공장은 저가 낙찰의 가능성이 있다. 본 논문에서는 전체 감정가격에서 기계가격이 차지하는 비중을 독립변수로 분석하였다.

## III. 이론적 고찰

### 1. 공장저당제도

#### 1) 공장저당의 의의

협의를 공장저당권(공장재단저당법 제4조, 제5조)은 공장에 속하는 토지, 건물의 부속물과 종물뿐만 아니라 이에 설치된 기계, 기구, 기타 공장의 공용물에게까지 토지건물의 저당권의 효력이 미치는 특수한 저당권이다. 광의의 공장저당권은 협의의 공장저당에 기업의 활동을 위한 면허, 지적재산권 등을 묶어 하나의 재단을 구성하여 저당권을 설정한 공장재단저당권까지 포

함하는 의미로 사용된다. 공장저당권이라 함은 협의의 공장재단권을 말하는 것이 일반적이다.

### 2) 공장저당의 대상이 되는 공장

「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 정의하는 공장이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계, 장치 등 제조시설과 그 부대시설(이하 '제조시설 등'이라 한다.)을 갖추고 대통령령으로 정하는 제조업을 하기 위한 사업장으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다. 「공장 및 광업재단 저당법」 제2조에서는 공장이란 영업을 하기 위하여 물품의 제조, 가공, 인쇄, 촬영, 방송, 또는 전기나 가스의 공급 목적에 사용하는 장소를 말하며, 공장재단이란 공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로 구성되는 일단의 기업 재산으로서 이법에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다.

### 3) 공장담보권의 설정

공장저당권의 설정등기를 신청함에 있어 그 토지와 건물에 설치된 기계, 기구 그 밖의 공용물로서 제3조와 제4조(공장 및 광업재단 저당법)에 따라 저당권의 목적이 되는 목록을 제출 하여야 한다(공장 및 광업재단 저당법 제6조 제1항).

### 4) 공장저당권의 효력과 요건

공장저당권은 부동산뿐만 아니라 공장에 설치된 기계, 기구에 대하여도 그 저당권 실행 할 수 있다. 이를 위하여 저당권 설정등기 신청 시 기계기구목록을 제출 하여야 하고, 그 목록이 등기부에 표시 되어야 한다. 만약 소유자가 임의로 기계, 기구를 저당권자의 동의 없이 처분하였다면, 처분된 기계, 기구의 소재를 파악 하여 저당권을 실행하거나 원상회복 조치할 수 있다.

### 2. 공장저당에 따른 일괄경매

공장저당 및 광업재단 저당법 제3조에서 “공장 소유자가 공장에 속하는 토지에 설정한 저당권의 효력은 그 토지에 부합된 물건과 토지에 설치된 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물에 미친다.”라고 규정되어 있으며, 같은 법 제4조에서 건물에 관하여서도 위 규정을 준용하고 있다. 위 규정에 근거하여 공장저당에 의한 경매절차

에서는 일괄경매(blanket auction)를 하여야 한다.

판례<sup>3)</sup>도 “공장저당은 그 공장 시설들에 일체가 됨으로써 가지는 특수한 가치를 파악하여 담보화 하려는 데 그 목적이 있다할 것인 즉, 일단 공장 시설이 공장저당의 목적이 된 이상, 저당권자의 보호를 위하여서 뿐 아니라 채무자 또는 저당권 설정자를 위하여서도 토지 또는 건물과 기계기구 등이 일체를 이룸으로서 가지고 있는 가치는 보류하여야 할 것이며, 또 그 설비가 개개로 분리되지 않고 일체로서 경매되는 것이 사회적, 경제적으로도 유익하다 할 것”이라고 하고 있다.

### III. 실증분석

#### 1. 분석모형 및 가설의 설정

##### 1) 분석모형

본 연구에서 사용한 실증분석 모형은 공장의 매각가울을 종속변수로 두고 이에 영향을 미치는 경매 일방적 요인, 공장 고유적 요인, 공장 환경적 요인을 독립변수로 한 다음과 같은 다중회귀식이다.

$$Y = \alpha + \sum_{i=1}^k \beta_i (X_i) \dots\dots\dots (1)$$

- Y = 매각가울
- α = 회귀상수
- β<sub>i</sub> = 회귀계수
- X<sub>i</sub> = 독립변수

본 연구에서는 공차한계값이 0.1이하, VIF가 10이상인 변수는 다중공선성에 문제가 있다고 보아 제외하였다.

##### 2) 연구가설

###### 1) 가설1: 기계가격비중이 높을수록 매각가울이 낮다.

기계감정가격의 비중이 높은 공장은 과잉유휴설비,

노후화 등의 이유로 활용가능성이 낮고, 범용성 없는 기계의 경우, 사용가치가 없을 수 있어 고철가격수준에서 거래 될 위험이 있다. 전체 공장 내 기계 감정가격 비중이 높은 공장은 활용가능성이 낮아 경매에서 저가 낙찰 가능성 있고, 경매시장 매수인은 기계에 대하여 별도의 가격을 부여하지 않는 경향이 강함바 기계가격 비중이 높으면 매가가울에 부(-)의 영향을 미칠 것이다. 이영복(2011)은 공장저당에 기한 경매절차에서 무조건적인 일괄매각의 문제점 중 하나로 일괄매각 할 경우 거의 대부분은 담보가치가 상승하지만, 실제 매각에 있어서 일부 기계기구등의 하자 또는 사용목적의 한정 등으로 인하여 오히려 매각금액이 개별매각을 하는 경우에 비하여 하락 할 수 있다고 하고 있다. 당 선행논문은 법학논문으로서 문제가능성을 제시하였지만 실증분석까지는 이르지 못하였다. 선행연구 이덕형(2013)은 기계 유무를 더미변수 나타내어 분석한바 있다. 본 연구에서는 기계가격비중(%)을 수치화하여 독립변수로 하여 분석하였으므로 그 차별성에 의미가 있다.

###### (2) 가설2 : 중공업업종의 공장물건인 경우 그렇지 않은 경우보다 매각가울이 높다.

본 연구의 공간적 범위인 부산광역시, 울산광역시, 경상남도도는 남동임해공업단지의 대표적인 지역이다. 이 지역이 전통적인 중공업지역임을 감안하여 중공업을 기준으로 더미변수(중공업=1, 그 외=0)를 사용하였다. 공장물건에 대한 응찰은 투자 및 실제경영 목적으로 이루어진다. 또한 낙찰 후 매도하는 경우에도 중공업영위 공장의 경우 계약에 용이 할 것으로 보인다. 중공업 업종은 그 외 업종과 비교 시 매각가울에 정(+)의 영향을 끼칠 것이다. 이 점 또한 다른 연구와 차별성이 있다 할 수 있다.

###### (3) 가설3 : 경매기일변경 신청이 있으면 그렇지 않은 경우보다 매각가울이 높다.

기일변경여부는 더미변수를 사용하여 분석하였다. 경매개시에 대한 이의가 제기 된 경우는 그 사유가 정당하다고 인정되는 경우 법원은 매각기일을 직권으로 변경 할 수 있다. 그러나 금융기관이 담보권의 실행으로 경매신청을 한 경우는 경매개시결정에 이의가 있는

3) 대결 1969.12.9. 69마920

경우는 거의 없다.(채권채무관계, 담보제공) 따라서 기일변경은 당사자의 신청에 의한 경우가 대부분이다. 이에 대하여 법원은 부동산 경매절차에서 부득이한 사유가 없는 한 당사자의 기일변경 신청을 허용 하지 않고 있다.<sup>4)</sup> 다만 실무에서는 경매신청채권자가 연기신청을 한 경우에는 1회의 연기기간을 2개월 이내로 하여 허용하고 있다. 채무자나 소유자의 경우는 채권자의 동의가 없는 한 허용하지 않고 있다.<sup>5)</sup> 경매기일변경신청제도의 목적은 채권자와 채무자(소유자) 사이에 화해가 진행되는 과정을 보호하기 위함이다. 채무자가 화해를 진행하는 경우는 당해 물건의 매각가치와 채무를 고려할 때 채무자 공장의 기대가치가 더 크다고 판단하기 때문이다. 다만 현실적으로 대부분의 경우는 채권자가 경매기일을 연기함으로써 적정가격의 응찰자를 확보하고 홍보를 통하여 저가매각을 방지하려는 목적으로 쓰이고 있다. 기일변경 있는 경우 매각가울에 정(+의 영향을 미칠 것이다.

## 2. 변수의 구성 및 기초통계 분석

### 1) 변수의 구성

#### (1) 자료의 선정

기존 연구에서 공장물건에 대한 연구가 많지 않은 이유는 경매시장에서의 공장물건에 대한 경매목록이나 통계자료를 쉽게 얻을 수 없기 때문이었다. 본 연구에서 사용된 자료는 장시간의 노력을 통해 부산울산경남지역 소재 지방법원 및 지원에 접수되어 매각된 경매사건번호를 수집하여, 경매신청자가 은행인 경매사건을 뽑아 상세 조회한 자료이다. 그 결과 본 연구는 2009년 7월부터 2014년 은행이 여신담보로 제공 받은 공장물건에 대하여, 담보권의 실행으로서 임의경매를 신청한 경매사건번호를 토대로 최종적으로 매각된 사례를 수집하여 정리 하였다. 지역은 부산광역시, 울산광역시, 경상남도로 구분 지었다. 자료의 수집 및 정리는 대법원경매사이트, 지지옥션, 크레딧, 국토교통부 산업입지정보시스템을 이용하였다.

### (2) 변수의 구성

본 연구에서 사용된 종속변수는 ‘공장의 매각가울’로 선정 하였다. 종속변수인 매각가울은 경매대상 물건이 매각되었을 때 매각가격을 경매감정평가가격(1차 최저매각가격)으로 나누고 백분율(%)로 산출한다.

독립변수는 경매 일반특성, 공장 고유특성, 공장 환경특성으로 범주화하여 각 요인들이 공장물건의 매각가울에 미치는 영향을 살펴보기 위해 22개의 독립변수가 선정되었지만 독립변수 상호간의 상관관계를 분석한 결과 다중공선성이 있는 것으로 나타난 5개의 변수를 제외한 17개의 변수를 선정하였다.

경매 일반변수로 ‘감정가격’은 법원의 매각준비절차로서 감정인에게 대상 부동산을 평가하게 하고 최저매각가액을 정한 것이다. 감정가격은 일반적으로 토지면적이 넓은 대규모 공장이 높게 나타나는데, 응찰자의 입장에서 대규모 공장물건의 경우에는 대규모의 자금이 필요하다. 소규모 공장의 경우에는 대규모 공장에 비하여 자금 조달이 비교적 용이하고 시장에서 매매빈도도 높으므로 공장 감정가격이 높을수록 공장매각가울에 부(-)의 영향을 미칠 것으로 예상된다. 기일변경유무는 당사자의 신청에 의하여 매각기일이 변경되는 경우로, 실무에서는 경매신청자가 연기 신청한 경우에는 1회의 연기기간을 2개월 이내로 하여 2회까지 허용하고 있고, 채무자 및 소유자가 연기신청을 한 경우에는 채권자의 동의가 없는 한 허가하지 않고 있다.<sup>6)</sup>채권자만 신청 할 수 있으므로 매각가울에 부(-)의 영향이 예상된다. ‘응찰자의 수’는 매각기일에 해당물건에 참여한 경매입찰자의 수를 나타낸다. 응찰자수는 경매물건에 대한 호감도를 나타내므로 매각가울에 정(+의 영향을 미칠 것으로 예상된다. ‘유찰횟수’는 최저매각가격에 미달하거나, 입찰자가 없어 매각기일이 다음 회차로 연기된 횟수를 나타낸다. 유찰횟수는 매각가울과 반비례관계를 나타낼 것으로 예상된다. ‘매각기간’은 1차 매각기일로부터 낙찰된 매각기일까지 소요된 기간(월)을 말한다. 매각기간의 길이는 경매가 유찰되어 차회로 연기된 경우가 대부분으로 매각가울에 부(-)의 영향을 미칠 것으로 예상된다. ‘유동화변경유무’는 경매신청의 주체가 금융기관에서 유동화회사로 변경된 경우를 나타낸 것으로 더미변수를 사용

4) 대법원송무예규, 98-11

5) 법원행정처, 법원실무제요 민사집행(2)-부동산집행-, 2003, 192면

6) 법원행정처, 법원실무제요 민사집행(2)-부동산집행-, 2003, 192면

하였다. 유동화회사는 금융기관의 담보채권을 매입하여 수익을 창출하는 회사로 경매물건에서 배당을 받거나 직접 낙찰을 받아 취득하는 방법으로 수익을 올린다. 유동화회사가 인수한 경우는 매각가월에 정(+)<sup>1)</sup>의 영향을 미칠 것으로 예상된다. ‘유치권유무’는 해당경매사건의 유치권 신청의 유무를 나타내는 것으로 더미변수를 사용하였다. 금융기관 담보물건의 경우, 엄격한 여신심사와 담보물 심사 및 담보물관리과정을 거치므로 유치권의 발생가능성은 희박하다. 경매법원은 유치권신청에 대하여 형식적 심사과정만 거치고 그 정당성에 대하여는 유치권존부확인소송으로 해결하고 있다. 유치권이 존재하는 경우는 분쟁에 따른 추가비용 발생가능성이 있어 매각가월에 부(-)<sup>2)</sup>의 영향을 미칠 것으로 예상된다.

공장 고유변수로 ‘기계가격비중’은 전체 감정가격에서 기계가격이 차지하는 비중을 말한다. 기계감정가격의 비중이 높은 공장은 과잉유휴설비, 노후화 등의 이유로 활용가능성이 낮고, 범용성 없는 기계의 경우, 사용가치가 없을 수 있어 고철가격수준에서 거래 될 위험이 있다. 전체 공장 내 기계 감정가격 비중이 높은 공장은 활용가능성이 낮아 경매 등에서 저가낙찰 가능성이 있고, 경매시장 매수인은 기계에 대하여 별도의

가격을 부여하지 않는 경향이 강한바 기계가격 비중이 높은 공장은 매각가월에 부(-)<sup>3)</sup>의 영향을 미칠 것이다. ‘대지가격비중’ 및 ‘건물가격비중은’ 앞서 설명한 ‘기계가격비중’에 반비례하는 독립변수로서 공장 매각가월에 정(+)<sup>4)</sup>의 영향을 미칠 것으로 예상된다. ‘업종’은 금융기관의 채무자(보증인)이자 경매대상 공장의 소유자가 영위하는 업(業)의 종류를 말한다. 본 연구에서는 부산·울산·경남지역이 전통적인 중공업지역임을 감안하여 중공업을 기준으로 더미변수(중공업=1, 그 외=0)를 사용하였다. 중공업의 기준은 한국표준산업분류 및 크레탑 자료를 활용하여, 중분류코드 C23(금속광물 제조), C24(1차금속 제조), C25(금속가공제품 제조), C29(기타기계 및 장비제조), C30(자동차 및 트레일러 제조), C31(선박등 기타운송장비 제조)을 중공업종으로 사용하였다. 중공업 업종의 공장의 경우 매각가월에 정(+)<sup>5)</sup>의 영향을 미칠 것으로 예상된다. ‘건물의 내용년수’는 공장의 노후화된 정도를 나타낸다. 부동산 등기부 등본상 건물의 소유권보존등기 일자와 당해 경매사건의 최종매각기일 기준일을 근거로 최종매각기일에서 건물의 소유권보존등기일을 뺀 기간을 개월 기준으로 산정하였다. 건물이 노후화 될수록 공정의 가치가 떨어지므로 공장 매각가월에 부(-)<sup>6)</sup>의 영향

<표 2> 회귀분석에 사용된 변수

변수명		변수구조	단위	예상부호	
종속변수	매각가월	(낙찰가/감정가)*100	%		
독립변수	경매일반	감정가격	최저매각가액	백만원	(-)
		기일변경유무	유=1, 무=0	더미	(+)
		응찰자수	경매 입찰자수	명	(+)
		유찰횟수	최저입찰액미달, 무응찰	회	(-)
		매각기간	1차~최종 매각기일	월	(-)
		유동화변경유무	유동화회사인수여부	더미	(+)
		대지면적	공장의 대지	m <sup>2</sup>	(+)
		건물면적	공장의 건물	m <sup>2</sup>	(-)
	공장고유	유치권유무	유치권존재여부	더미	(-)
		기계가격비중	법원감정내용	%	(-)
		대지가격비중	법원감정내용	%	(+)
		건물가격비중	법원감정내용	%	(+)
		업종	중공업영위여부	더미	(+)
		건물내용년수	건물의 노후정도	년	(-)
	공장환경	기존근로자수	재조업시 필요인원	명	(-)
		산업단지	산업단지 입지여부	더미	(+)
		지역	부산, 경남, 울산	더미	(?)

을 미칠 것으로 예상된다. ‘기존 근로자수’는 금융기관의 채무자(보증인)이자 경매대상 공장의 소유자가 영위했던 기존 업(業)의 상근로자 수를 말하며, 크레딧 및 한국기업 데이터 시스템에 등록된 근로자수를 이용하여 파악하였다. 이는 재조업시 필요인원을 예측할 수 있으며 공장매각가울에 부(-)의 영향을 미칠 것으로 예상된다.

공장 환경변수로 산업단지 유무’는 국토교통부 산업입지정보시스템을 활용하여 공장의 입지가 국가산업단지 또는 일반산업단지는 속하는지 여부에 따라 매각가울에 영향을 끼치는지 알아보기 위해 더미변수로 선정하였다. 산업단지내 공장이 입지하는 경우 공장매각가울에 일반적으로 정(+)의 영향을 미칠 것으로 예상된다. 연구의 범위가 물류와 교통이 용이하고 노동력 확보가 가능한 부산, 울산, 경남지역인 점을 감안하여 살펴 볼 필요도 있다. 지역구분변수는 공장별로 지역적 환경에 따라 가격의 영향요인이 다양하다는 관점에서 선정 하였는데, 지역은 부산광역시, 울산광역시, 경상남도로 구분하였고, 분석을 위해 지역변수를 더미변수인 지역\_부산(유=1, 무=0), 지역\_경남(유=1, 무=0), 지역\_울산(유=1, 무=0)으로 변화였다.

## 2) 기초통계량 분석

### (1) 기술통계량

기술통계량은 <표 3>에 제시되어 있다. 평균 매각가울은 82.85%, 평균 감정가격은 2,050백만원으로 나타났으며, 평균 응찰자수는 3.13명, 평균유찰횟수는 1.44

<표 3> 기술통계 (N=200)

구분	평균	표준편차	최소	최대
매각가울(%)	82.85	14.72	42	130
감정가격(백만원)	2,050.34	2,172.81	40	18,229
응찰자수	3.13	2.82	1	17
유찰횟수	1.44	0.98	0	6
매각기간(월)	2.97	3.02	0	15
대지가격비중(%)	58.28	16.94	16	95
건물가격비중(%)	29.64	16.17	2	70
기계가격비중(%)	11.93	12.2	0	57
대지면적(㎡)	4,305.88	5,830.84	9	37,024
건물면적(㎡)	1,827.72	1,611.67	38	11,070
건물내용년수	8.2	5.89	1	31
기존근로자수	13.62	14.1	1	111

회이며, 평균 매각기간은 약 3달로 나타났다. 평균 대지가격비중은 58.28%, 평균 건물가격비중은 29.64% 평균 기계가격비중은 11.93%로 나타났다. 평균 건물내용년수는 8.2년, 기존근로자수는 13.62명임을 알 수 있다. 감정가격과 대지면적, 건물면적, 기존근로자수 등 4개의 독립변수는 로그로 변환하여 자료의 선형성을 높여 실증분석을 실시하였다.

### (2) 변수의 빈도분석

빈도분석 결과(표 4), 기일변경유무에서 기일이 변경된 경우는 77건(38.1%)을 차지하며, 유동화변경유무에서 108건(53.5%)가 유동화회사로 채권자 변경이 있는 것으로 나타났다. 산업단지유무에 대한 빈도분석에서는 기타 117건(57.9%), 산업단지(국가산업단지 및 일반산업단지)85건(42.1%)으로 나타났으며, 업종에서는 중공업이 114건(56.4%)를 차지하였다. 지역은 부산광역시가 41건(20.3%), 울산광역시는 16건(7.9%), 경상남도는 145건(71.8%)로 나타났다. 그리고, 유치권 유무에서는 201건(99.5%)가 유치권이 없는 것으로 나타났다.

<표 4> 빈도분석

구분		빈도	%	누적%
기일변경	무	123	61.5	61.5
	유	77	38.5	100.0
유동화변경	무	93	46.5	46.5
	유	107	53.5	100.0
산업단지	무	117	58.5	58.5
	유	83	41.5	100.0
중공업	그 외	87	43.5	43.5
	중공업	113	56.5	100.0
지역	부산	41	20.5	20.5
	경남	143	71.5	92.0
	울산	16	8.0	100.0
유치권	무	199	99.5	99.5
	유	1	0.5	100.0

### (3) 상관관계 분석

매각가울과 경매일반 독립변수간의 상관분석(표 5)에 따르면 응찰자자수는 매각가울과 정(+)의 상관관계에 있고, 기일변경유무, 유찰횟수, 매각기간, 감정가격, 대지면적, 건물면적 등 6개 독립변수는 매각가울

<표 5> 매각가율과 경매일반 독립변수 상관계수 (N=200)

구분		기일 변경유무	응찰자수	유찰 횟수	매각 기간월	유동화 변경유무	로그 감정가격	로그 대지면적	로그 건물면적
매각가율	상관계수	-0.13*	0.14**	-0.84***	-0.37***	-0.05	-0.33***	-0.34***	-0.3***
	유의확률	0.06	0.04	0.00	0.00	0.44	0.00	0.00	0.00
기일변경유무	상관계수	1	0.13*	0.3***	0.68***	0.30***	0.24***	0.22***	0.22***
	유의확률		0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
응찰자수	상관계수		1	0.07	0.01	-0.04	-0.07	-0.04	-0.10
	유의확률			0.32	0.88	0.56	0.30	0.54	0.14
유찰횟수	상관계수			1	0.54***	0.09	0.31***	0.35***	0.33***
	유의확률				0.00	0.17	0.00	0.00	0.00
매각기간월	상관계수				1	0.27***	0.27***	0.25***	0.28***
	유의확률					0.00	0.00	0.00	0.00
유동화 변경유무	상관계수					1	0.15**	0.04	0.11
	유의확률						0.03	0.52	0.12
로그 감정가격	상관계수						1	0.85***	0.86***
	유의확률							0.00	0.00
로그 대지면적	상관계수							1	0.85***
	유의확률								0.00

\*\*\*, \*\*, \*는 각각 유의수준 1%, 5%, 10%를 나타냄

과 부(-)의 상관관계에 있다고 나타났으며 매각가율과 경매일반변수간의 상관관계분석에서 유동화변경유무는 유의하지 않게 나타났다. 독립변수간 상관계수를 살펴보면 기일변경유무와 매각기간, 감정가격과 대지면적, 감정가격과 건물면적, 대지면적과 건물면적이 Person상관계수가 각 0.685, 0.851, 0.868, 0.854로

높게 나타났다.

매각가율과 공장고유 독립변수간의 상관분석(표 6)에 따르면 대지비중과 매각가율은 정(+)의 상관관계에 있고, 기계비중은 부(-)의 상관관계에 있다. 건물비중과 건물내용연수, 중공업여부, 기존근로자수는 공장 매각가율과의 상관관계 분석에서 유의하게 나타나지

<표6> 매각가율과 공장고유 독립변수 상관계수 (N=200)

구분		대지비중 (%)	건물비중 (%)	기계비중 (%)	건물 내용연수	중공업 여부	로그 기존근로자수
매각가율(%)	상관계수	0.27***	-0.05	-0.29***	0.10	0.06	-0.12*
	유의확률	0.00	0.41	0.00	0.12	0.37	0.08
대지비중(%)	상관계수	1	-0.71***	-0.42***	0.23***	-0.04	-0.08
	유의확률		0.00	0.00	0.00	0.56	0.23
건물비중(%)	상관계수		1	-0.31***	-0.27***	-0.09	-0.07
	유의확률			0.00	0.00	0.18	0.32
기계비중(%)	상관계수			1	0.04	0.17**	0.20***
	유의확률				0.49	0.01	0.00
건물 내용연수	상관계수				1	-0.07	-0.07
	유의확률					0.28	0.29
중공업유무	상관계수					1	0.03
	유의확률						0.63

\*\*\*, \*\*, \*는 각각 유의수준 1%, 5%, 10%를 나타냄

<표 7> 매각가율과 공장환경 독립변수 상관계수 (N=200)

구분		산업단지 유무	지역_부산	지역_경남	지역_울산
매각가율(%)	상관계수	0.19***	0.15**	-0.25***	0.18***
	유의확률	0.00	0.02	0.00	0.00
산업단지 유무	상관계수	1	0.22***	-0.34***	0.23***
	유의확률		0.00	0.00	0.00
지역_부산	상관계수		1	-0.80***	-0.15**
	유의확률			0.00	0.03
지역_경남	상관계수			1	-0.46***
	유의확률				0.00

\*\*\*, \*\*, \*는 각각 유의수준 1%, 5%, 10%를 나타냄

않았다. 경매일반 독립변수간의 상관계수를 살펴보면 상관계수가 0.6이상인 높은 상관관계를 찾을 수 없었다.

매각가율과 공장고유 독립변수간의 상관분석(표 7)에 따르면, 산업단지유무더미와 지역더미부산, 지역더미울산은 공장매각가율과 정(+)의 상관관계를 보였으며, 지역더미경남은 부(-)의 상관관계를 보였다. 공장환경 독립변수간의 상관계수를 살펴보면 지역더미부산과 지역더미경남이 Pearson 상관계수가 -0.804로 높은 역의 상관관계를 보였다.

#### IV. 다중회귀분석 및 결과의 해석

##### 1. 다중회귀분석

다중공선성 분석결과 대지가격비중, 건물가격비중은 다중공선성 문제가 발생하여, 이 2개 변수를 제외하였으며, 재분석 한 결과 공차한계값이 0.1이하(VIF 10 이상)인 것이 없으므로 다중공선성 문제가 발생하지 않는 것을 알 수 있다. 이에 더미변수를 추가하여 다중회귀분석을 실시하였는데 지역더미부산과 지역더미경남은 상관관계분석에서 상관계수가 -0.804로 높게 나옴에 따라 지역더미경남을 제외하였다. 기본식은 위의 식 (1)과 같다.

##### 2. 결과의 해석

다중회귀 분석결과, 매각가율에 영향을 미치는 변

수는 기일변경유무, 응찰자수, 유찰횟수, 기계가격비중, 업종(중공업여부), 지역\_울산이 영향을 주는 것으로 나타났으며, 회귀식은 다음과 같다. R<sup>2</sup>은 0.799이고 adj R<sup>2</sup> 는 0.781이다. adj R<sup>2</sup>은 모형의 설명력을 나타내므로 이 모형에서 독립변수들이 종속변수에 대해 78.1%를 설명하고 있음을 보여준다.

##### 1) 경매의 일반적 특성

분석결과(표 8) 기일변경유무(더미변수)에서 기일변경이 있을 경우 2.721만큼 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 실무적으로 법원에서 경매사건 기일변경신청에 대하여 경매신청채권자의 신청만 인정해주는 사실에서 기인하는 것으로 해석 된다. 기일변경은 경매당사자의 불이익을 경감시키기 위한 조치로서 이루어지는 것인데, 실무상 채권자만 행사 할 수 있기 때문이다.

응찰자 수는 정(+)의 영향(계수 값: 0.798)을 주는 것으로 나타났고, 유찰횟수는 부(-)의 영향(계수 값: -12.852)을 주는 것으로 나타났다. 입찰자수는 공장에 대한 공급 보다 수요를 많다는 것을 의미하므로 매각가율을 상승시키는 요인으로 해석된다. 선행연구들에서도 입찰자수는 매각가율에 정(+)의 영향을 주는 것으로 분석 하였다. 유찰횟수는 매각가율에 대하여 매우 유의적인 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 이는 유찰횟수가 늘어난다는 것은 최초매각기일에 제시 된 최저매각가격에 대한 응찰자가 없기 때문에 나타나는 결과로 해석할 수 있다.

<표 8> 다중회귀분석결과 (N=200)  
(종속변수: 매각가율)

구분	비표준화 계수		표준화계수	t	유의수준	공선성 통계량	
	B	표준오차	베타			공차한계	VIF
(상수)	98.25***	1.602	98.25***	61.333	0.000		
감정가격	0.000	0.000	0.025	0.420	0.675	0.300	3.334
기일변경유무	2.721*	1.466	0.090*	1.856	0.065	0.465	2.151
응찰자수	0.798***	0.182	0.158***	4.376	0.000	0.836	1.196
유찰횟수	-12.85***	0.664	-0.855***	-19.370	0.000	0.559	1.790
매각기간월	0.336	0.267	0.069	1.258	0.210	0.366	2.734
기계가격비중	-0.111**	0.044	-0.092**	-2.507	0.013	0.809	1.236
대지면적	0.000	0.000	-0.071	-1.357	0.177	0.395	2.530
건물면적	-0.001	0.001	-0.093	-1.510	0.133	0.286	3.498
유동화변경유무	0.024	1.069	0.001	0.022	0.982	0.829	1.206
건물내용년수	-0.028	0.091	-0.011	-0.304	0.762	0.820	1.219
기존근로자수	0.061	0.039	0.059	1.594	0.113	0.796	1.257
산업단지유무	-0.316	1.104	-0.011	-0.286	0.775	0.794	1.260
업종(중공업)	1.901*	1.056	0.064*	1.801	0.073	0.860	1.163
지역_부산	-0.972	1.409	-0.027	-0.690	0.491	0.734	1.363
지역_울산	5.398***	1.992	0.099***	2.710	0.007	0.814	1.228
유치권유무	-4.494	7.111	-0.021	-0.632	0.528	0.946	1.057
R <sup>2</sup>	0.799		Adj. R <sup>2</sup>		0.781		

\*\*\*, \*\*, \*는 각각 유의수준 1%, 5%, 10%를 나타냄

## 2) 공장의 고유특성

기계가격비중이 높을수록 매각가율에 부(-)의 영향(계수 값: -0.111)을 미치는 것으로 분석되었다. 앞서 설명한바와 같이 기계감정가격이 높은 공장은 과잉유 휴설비, 노후화 등의 이유로 활용가능성이 낮고, 범용성 없는 기계의 경우, 사용가치가 없을 수 있어 고철가격 수준에서 거래 될 위험이 있다. 경매시장 매수인은 기계에 대하여 별도의 가격을 부여하지 않는 경향이 강하여 부(-)의 영향을 미치는 것으로 해석 된다.

업종이 중공업에 속하는지 여부(더미변수)는 매각가율에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 앞에서 설명한바와 같이 본 연구의 공간적 범위는 부산·울산·경남지역으로 중공업단지인 남동임해공업단지의 대표적인 지역이다. 관련산업 및 협력업체간의 위치관계, 판매 및 구입시장과의 관계, 항만·도로·철도 등의 접근성, 인구구성상의 노동력확보 관계 등을 감안하여 기존에 중공업을 영위했다는 요인이 매각가

율에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 해석된다.

## 3) 공장 환경특성

공장 환경 특성 중에서 울산지역(지역\_울산)이 매각가율에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 그러나 울산지역(지역\_울산)은 빈도가 16개에 불과하여, 결과를 유추하는 것에 무리가 있어 결과로 채택하지 않았다. 공장 환경특성 변수에서 산업단지입주유무(더미변수)가 일반적으로 공장 매각가율에 영향을 미칠 것으로 예상 되었으나 유의하지 않게 나타났다. 이점은 본 연구의 지역적 범위가 부산울산경남지역으로 산업단지에 속하지 않아도 교통과 물류, 노동력 공급이 용이한 지역(김해시, 부산·울산외곽지역등)이 포함되어 있는 것이 작용했을 거라고 추측된다. 다음으로 선심성 공약 또는 기업에 대한 수요예측의 실패로 산업단지에 미분양사태가 발생하는 경우와 같은 산업단지의 난립문제도 생각해 볼만하다.

4) 소결

매각가울은 기일변경이 있으면 2.721만큼 증가하며, 응찰자수가 한 단위 증가하면 0.798만큼 증가한다. 유찰횟수가 한 단위 증가 시 12.852만큼 감소하며, 기계가격비중이 한 단위 증가하면 0.111만큼 감소하며, 업종이 중공업이면 1.901만큼 증가한다는 것을 알 수 있다 (추정 식 2).

$$\begin{aligned} \text{매각가울} &= 98.258 \pm (\text{영향을 미치는 각 변수}) \\ &+ 2.721 \times \text{기일변경(有)} \\ &+ 0.798 \times \text{응찰자수} \\ &- 12.852 \times \text{유찰횟수} \\ &- 0.111 \times \text{기계가격비중} \\ &+ 1.901 \times \text{업종(중공업)} \end{aligned} \quad (2)$$

V. 결론 및 토론

기업의 도산이나 유동성 위기 시 기업소유 부동산이 부동산경매시장에 나타나게 되는데 공장은 기업의 주요 자산이다. 기업 생산 활동의 원천이 되는 공장의 경매시장 출현에 대하여 아파트나 상가에 비하여 일반적인 관심이 부족한 상황이다. 2009년부터 2014년까지의 전국 매각금액을 살펴보면 공장 물건은 전체물건 매각금액의 상당한 부분을 차지하고 있다.(12%~15%) 이는 공장이 매각금액에 관한 아파트에 이어 부동산 경매시장의 중요한 목적으로 자리매김하고 있다는 사실을 말해준다.

부동산 경매시장에서의 공장물건은 도산기업 소유 공장에 대한 채권의 경매신청에 의하여 진행된다. 대다수의 기업이 금융기관에 시설자금이나 운전자금을 차입하고 있는 실정을 감안 할 때, 도산기업 부동산에 대한 경매신청자는 그 부동산을 담보로 제공 받은 금융기관인 경우가 일반적이라고 할 수 있다. 금융기관(은행)이 임의경매 신청한 부동산은 은행의 정밀하고 보수적인 여신심사 및 담보심사의 과정을 거친 물건으로 일반적인 경매물건과 차이점이 존재한다. 부동산 경매에 관한 다수의 논문은 경매빈도가 높은 아파트와 주택, 토지를 중심으로 다루고 있다. 부동산시장에서 공장물건은 매각가격비중에서 중요한 위치를 가지고

있고, 기업의 도산이나 유동성 위기 시 기업소유 부동산의 부동산경매시장 출현은 사회적으로도 관심을 가지는 내용이다. 이점에서 본 연구가 의미 있다고 하겠다.

본 연구에서는 금융기관이 담보권실행으로 임의경매 신청한 공장물건의 매각가울에 대하여, 선정된 각 요인들이 매각가울에 어떤 영향을 미치는지 데이터를 이용하여 다중회귀분석으로 알아보고자 했다.

연구의 공간적 범위는 부산광역시, 울산광역시, 경상남도로 하였다. 이들 3개 지역은 남동임해공업단지에 속하는 지역이다. 이들 지역은 원자재의 수입과 제품의 수출이 용이한 남동 연안의 항구도시 일대를 중심으로 중공업 및 화학단지로 육성·개발한 지역으로 울산의 조선·자동차 공업, 창원외의 기계공업, 거제의 조선 공업 등이 대표적이다. 시간적 범위는 글로벌 금융위기 직후인 2009년 7월부터 2014년 6월까지 5년간으로 설정하였다. 사용된 자료는 2009년 7월부터 2014년 6월까지 은행이 여신담보로 제공 받은 공장물건에 대하여, 담보권의 실행으로서 임의경매를 신청한 경매사건번호를 토대로 최종적으로 매각된 사례를 수집하여 정리 하였다.

분석결과 기일변경유무(더미변수)에서 기일변경이 있을 경우 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 실무적으로 법원에서 경매사건 기일변경신청에 대하여 경매신청채권자의 신청만 인정해주는 사실에서 기인하는 것으로 해석 된다. 기일변경은 경매당사자의 불이익을 경감시키기 위한 조치로서 이루어지는 것인데, 실무상 채권자만 행사 할 수 있기 때문이다. 응찰자수는 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났고, 유찰횟수는 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 입찰자수는 공장에 대한 공급 보다 수요를 많다는 것을 의미하므로 매각가울을 상승시키는 요인으로 해석된다. 선행연구들에서도 입찰자수는 매각가울에 정(+)의 영향을 주는 것으로 분석 하였다. 유찰횟수가 늘어난다는 것은 최초매각기일에 제시 된 최저매각가격에 대한 응찰자가 없음을 의미하므로 매각가울에 부(-)의 영향을 미친다고 해석된다.

기계가격비중이 높을 수록 매각가울에 부(-)이 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 기계감정가격이 높은 공장은 과잉유휴설비, 노후화 등의 이유로 활용가능성이 낮고, 범용성 없는 기계의 경우, 사용가치가 없을 수 있어 고철가격 수준에서 거래 될 위험이 있다. 경매시장 매수인은 기계에 대하여 별도의 가격을 부여하지

않는 경향이 강하여 부(-)의 영향을 미치는 것으로 해석된다. 업종이 중공업에 속하는지 여부(더미변수)는 매각가율에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구의 공간적 범위는 부산·울산·경남지역으로 중공업단지인 남동임해공업단지의 대표적인 지역이다. 관련산업 및 협력업체간의 위치관계, 판매 및 구입 시장과의 관계, 항만·도로·철도 등의 접근성, 인구 구성상의 노동력 확보 관계 등을 감안하여 기존에 중공업을 영위했다는 요인이 매각가율에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 해석된다.

공장 환경특성 변수에서 산업단지입주유무(더미변수)가 일반적으로 공장 매각가율에 영향을 미칠 것으로 예상 되었으나 유의하지 않게 나타났다. 이점은 본 연구의 지역적 범위가 부산울산경남지역으로 산업단지에 속하지 않아도 교통과 물류, 노동력 공급이 용이한 지역(김해시, 부산·울산 외곽지역등)이 포함되어 있는 것이 이유로 추측된다. 다음으로 선심성 공약 또는 기업에 대한 수요예측의 실패로 산업단지에 미분양 사태가 발생하는 경우와 같은 산업단지의 난립문제도 생각해 볼만하다.

기계비중이 공장매각가율에 영향을 끼친다는 가설을 증명해 보인 것이 이 논문의 중요한 공헌 중 하나이다. 이러한 발견은 무조건적인 일괄경매가 사회적으로 반드시 유익한지에 대하여 정책적, 법률적 논의의 필요성을 제기한다. 그동안 아파트, 주택, 상가 등에 대한 연구는 활발하여, 시장의 경매물건 수요자에게 유용한 정보를 제공하고 있는 것으로 보이나, 공장물건에 대해서는 그렇지 못한 것이 사실이다. 따라서 이 연구는 공장물건 시장에서의 정보비대칭 문제 해소를 위한 노력의 필요성을 제기하는 데 기여하고 있다고 본다.

본 연구는 유치권 등 특수권리 발생 가능성이 낮은 금융기관이 임의경매신청한 공장물건만을 대상으로 하였다. 향후 일반 임의경매신청 및 강제경매신청 공장물건을 대상으로 연구가 진행되어서 공장물건 입찰 참여자가 경매시장에서 주관적인 판단이 아닌 합리적인 의사결정을 마련하는데 유용한 정책적 시사점을 도출하는데 보다 더 도움이 되기를 기대한다.

본 연구에 더하여 도로의 폭과 도로 포장상태, 불법 건축물 존재여부, 판매·원료시장과의 접근성, 혐오시설여부, 기계의 범용성 여부 등 실제 공장매각과정에서 매수자가 검토 할 가능성이 있는 다양한 요인들을 추가적으로 고려하여 분석하면 더욱 정교한 결과를 얻

을 것으로 보인다. 아울러, 최근 산업단지 난립의 문제와 그에 따른 미분양문제 등을 고려할 때, 산업단지 입지 여부가 공장매각가율에 미치는 영향에 대하여 분석함에 있어서 산업단지 종류, 광역권에 의한 구분 등 구체적인 기준에 의한 연구가 필요하다.

논문접수일 : 2017년 1월 31일

논문심사일 : 2017년 2월 27일

게재확정일 : 2017년 3월 31일

## 참고문헌

1. 김시연·이정민, 환율 및 금리의 변화가 경매 낙찰가율에 미치는 영향분석, 『부동산학보』 제53권, 2013, pp. 253-265
2. 김종국·안정근, “유치권이 부동산 경매의 매각가율에 미치는 영향,” 『한국부동산학회』 제47호, 2011, pp. 208-223
3. 김진수, “기술혁신활동이 부도위험에 미치는 영향: 한국 유가증권시장 및 코스닥시장 상장기업을 중심으로,” 『기술혁신연구』 17권 2호, 2009, pp. 55-80
4. 박혜웅·남기범, “부동산 법원경매에서 유치권이 감정가와 매각가 차이에 미친 영향분석,” 『한국정책연구』 제11권 제3호, 2011, pp. 123-140
5. 윤정덕, “상가매각가율 영향요인에 관한 연구,” 『부동산학보』 제50권, 2012, pp. 136-150
6. 이덕형, “공장경매물건의 매각가율 결정요인에 관한 연구,” 대구대학교대학원 박사학위논문, 2013
7. 이상열·이화득·김종현, “고정자산처분을 이용한 이익조정과 자산재평가,” 『경영교육연구』 62호, 2010, pp. 101-123
8. 이영복, “공장저당에 따른 경매절차에서의 일괄매각,” 『법조협회』 Vol.60 no.8, 2011, pp. 216-253
9. 이인로·김동철, “회계정보와 시장정보를 이용한 부도예측 모형의 평가 연구,” 2015 재무금융 관련 5개 학회 학술연구발표회, 2015, pp. 2048-2087
10. 이정민·이성근, “부동산경매시장 낙찰가율 결정요인에 관한 연구,” 『부동산학연구』 제17집 제3호, 2007, pp. 101-124
11. 이진순, “부동산경매에서 법정지상권(성립여지 있음)이 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구 -인천지방법원의 경매사례를 중심으로,” 건국대학교 석사학위논문, 2010
12. 이해경·방송희·이용만, “경매시장의 진정한 낙찰가율 추정에 관한 연구,” 『주택연구』 제17권 4호, 2009, pp. 233-258
13. 정가연·유선중, “부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한연구 -버블세븐지역을 중심으로,” 『주택연구』 제18권 3호, 2010, pp. 29-50
14. 최열·임하경·성해영, “부동산 종류에 따른 낙찰가격 결정요인 분석,” 『부동산학보』 제46호, 2011, pp. 77-90