

# 부동산경매 특성에 있어서 AHP를 통한 위험요인분석

A Study on the Risk Factors Determining the Performance  
of Real Estate Auction – Using an AHP Technique

**문희명** 강원대학교 부동산학과 박사과정(제1저자)  
Moon Heemyung Ph.D. Candidate, Dept. of Real Estate, Kangwon  
Univ.(Primary Author)  
(dream0625@paran.com)

**유선종** 건국대학교 부동산학과 부교수(교신저자)  
Yu Seonjong Associate Professor, Dept. of Real Estate, Konkuk  
Univ.(Corresponding Author)  
(yoosj@konkuk.ac.kr)

## 목 차

### I. 서론

1. 연구의 목적
2. 연구의 방법 및 범위
3. 선행연구

### II. 이론적 고찰

1. 연구방법(의사결정이론과 AHP기법)
2. 위험이론과 부동산경매의 위험요인

### III. 부동산경매 참여자의 의사결정

1. 조사분석의 개요
2. 항목의 선정

### IV. 실증분석

1. 중요도분석
2. 영향값분석
3. 종합분석

### V. 결론 및 연구의 한계

※ 본 논문은 2008년도 건국대학교 학술진흥연구비 지원에 의한 논문임.

## I. 서론

### 1. 연구의 목적

담보활용의 대상이 되는 부동산에 원금상환능력이 나 이자지불능력이 감소하면 채권회수방안으로 법적절차를 거치게 되고<sup>1)</sup>, 이는 법원 부동산경매의 목적 대상물이 된다. 부동산이 지닌 권리의 복합체적인 특성은 법적 매각절차에 있어서 뚜렷하게 나타나는데, 부동산경매는 대상부동산의 법적인 권리를 분석하여 소유권을 취득하게 되는 행위이므로 일반거래와 다른 특성이 있다.

2002년 민사집행법의 적용으로 부동산경매절차가 간소화되고 인터넷의 보급과 확산으로 정보의 제공이 원활해졌다. 또한 부동산 재테크에 관심을 보이는 일반인들을 대상으로 하는 경매 교육의 확대 등으로 부동산 경매에 관심을 가지는 일반인이 증가하게 되었다. 일반적인 부동산거래는 공인중개사의 중개에 의해 이루어지지만, 부동산경매는 법원이 제시하는 경매부동산을 참여당사자의 성향과 목적에 따라 의사결정하고 법적절차를 통하여 거래가 이루어진다.

부동산경매는 법원의 매각절차에 따라 입찰참여자들과 이해관계인으로 구성되는데 이들은 각각의 목적에 따라 입찰에 결정하게 된다. 그러나 부동산경매가 지닌 자체특성과 진행과정의 불확실성으로 인하여 일반인들은 부동산경매를 위험하다고 인식하기도 하고 이에 대한 폐쇄적인 이미지가 강한 것이 현실이다. 또한 부동산경매에 법적 해석이나 점유

자에 대한 명도, 절차상의 불확실성과 위험이 있음에도 불구하고, 법원의 부동산경매 참여자들은 점차 증가하고 있다. 법원의 부동산경매환경 변화로 입찰경쟁률이 상승하고 낙찰가율도 감정가대비 70%선<sup>2)</sup>을 꾸준히 유지하고 있는 것이 실정이다.

본 연구의 목적은 부동산경매에 존재하는 위험요인을 체계적으로 분석하여 입찰의사결정을 하는 참여자들이 종합적으로 위험을 인식하고 관리, 대처하는 방안을 모색하려 한다. 이를 위하여 부동산경매에 관심을 가지고 경매의 필요성을 인식하는 잠재적 입찰 참여자들이 정확하게 인식하지 못하는 막연한 장애나 불확실성의 위험요인을 체계적으로 분석하고자 한다. 또한 입찰경험이 많은 부동산경매 전문가들이 위험을 통제하고 관리하며 경매참여의 목적을 달성하는 과정을 다음과 같이 고찰한다.

첫째, 브레인스토밍(Brainstorming)<sup>3)</sup>을 거쳐 일반인들의 부동산경매에 대한 선입견이나 불확실성에 의해 장애로 인식하는 항목을 부동산경매의 내부적, 외부적, 참여자의 개별적 성향으로 구분하여 위험요인을 정리한다.

둘째, 실증분석을 통하여 일반인들이 인식하는 부동산경매의 위험내용과 전문참여자들이 인지하는 위험요인의 차이를 알아보고 입찰참여에 있어서 위험관리방안을 도출한다.

셋째, 부동산경매에는 위험요인이 존재함에도 불구하고 지속적인 입찰참여로 부동산경매를 통하여 달성하려는 목적의 내용을 고찰하여 부동산경매 입찰참여자들의 의사결정성향을 분석한다.

이와 같이 본 연구에서는 부동산경매에 존재하는

1) 유선중, 2008. 부동산의 이해, 제3판, 서울 : 부연사, p135.

2) 법원경매정보, 대법원(<http://www.courtauction.go.kr>) [2008.12.10].

3) 브레인스토밍은 집단의 효과를 살리고 아이디어의 연쇄반응을 불러일으켜 자유분방하게 '질(質)'과 관계없이 발상과 평가를 철저히 분리하는 방법으로 아이디어에 대하여 제한이나 비판 없이 '열린 마음' 혹은 '자유로운 사고'를 통하여 가능한 많은 아이디어를 생성해내는 아이디어 창출 기법의 하나임.

다양한 형태의 위험요인 중 불확실성이나 장애요인을 대상으로 구분하여 경매자체에 존재하는 위험, 외부에 존재하는 위험, 경매참여자의 개별적 성향에 의한 위험으로 구분하여 위험요인을 분석하였다.

## 2. 연구의 방법 및 범위

본 연구의 방법은 문헌을 중심으로 선행연구를 고찰하고, 부동산경매의 위험요인에 대하여 설문조사를 통하여 실증분석하였다.

첫째, 문헌조사를 통한 의사결정이론을 토대로 위험요인을 고찰하고 부동산경매의 위험요인을 분석하여 연구의 틀을 마련하였다.

둘째, 부동산 경매에 입찰하려는 참여자가 장애나 불확실성으로 인식하는 위험요인을 세 가지로 분류하고 의사결정에 영향을 주는 이들 위험요인을 브레인스토밍을 통하여 체계화하였다.

셋째, 입찰참여자의 의사결정에 영향을 주는 위험요인분석은 정성적 분석에 사용되는 계층 분석적 의사결정과정인 AHP(Analytic Hierarchy Process)를 사용하였고, 분석도구는 Expert Choice 2000을 사용하였다.

설문조사는 경매입찰 경험이 풍부한 전문가<sup>4)</sup>를 대상으로 브레인스토밍 과정을 거쳤으며, 이를 통해 부동산경매에 존재하는 위험으로 3차 항목 29개, 2차 항목 8개, 1차 항목 3개로 분류하여 항목을

선정하였다. 설문은 경매법인 종사자, 법무관련 종사자와 입찰경험자들을 대상으로 전문가 설문조사를 실시하여 입찰참여의사결정에 영향을 주는 위험요인의 중요도와 영향값을 분석하였다.

이러한 분석체계를 통해 의사결정의 과정에 영향을 주는 위험요인을 체계적으로 분석하고 위험관리방안을 모색하였다.

## 3. 선행연구

부동산경매에 관한 기존의 연구는 법률적 권리분석을 대상으로 하는 다각적인 연구가 대부분이지만, 최근에는 경매의 개별적 특성변수를 이용한 가격결정요인을 실증분석하는 매각가격특성에 관한 연구가 늘어나고 있다. 매각가격결정요인을 연구한 논문으로는 송영석(2003), 박진희(2004), 황유경(2005), 문희명(2006)<sup>5)</sup> 경매특성변수를 독립변수로 하여 회귀분석을 하였다.

김종덕<sup>6)</sup>은 입찰참여 의사결정 모형을 제시하고 행동특성의 모형으로 설명하여 일반적 부동산 구매특성과 상이한 경매참여자들의 행동특성을 연구하였다. 김상호<sup>7)</sup>는 경매시장에서 매수인이 고려하는 위험비용을 변수로 선정하여 지역변수와 규모, 경과연수 등이 위험비용으로 매각가격결정에 영향을 주는 것을 실증분석하였고, 안중환<sup>8)</sup>은 경매부동산 사례로 극복 가능한 위험과 극복이 곤란한 위

4) 입찰경험 5년 이상, 10회 이상 입찰에 참여하였던 개인투자자들과 경매법인 종사자, 입찰대리권자, 유관기관의 종사자 등.

5) 매각가격특성에 관한 논문.

송영석. 2003. "부동산경매시장의 아파트낙찰가격 결정요인에 관한 연구". 서울시립대학교 석사학위 논문.

박진희. 2004. "부동산경매에 아파트 낙찰가에 미치는 영향에 관한 실증연구". 건국대학교 석사학위 논문.

황유경. 2005. "부동산 경매에 있어서 낙찰가에 미치는 영향에 관한 실증연구". 건국대학교 석사학위 논문.

문희명. 2006. "개발예정지역 내 경매부동산 낙찰가격특성에 관한 연구". 경기대학교 석사학위 논문.

6) 김종덕. 2007. "부동산경매참여자들의 합리적 의사결정모형에 관한 연구". 전주대학교 박사학위 논문.

7) 김상호. 2006. "부동산 경매시장에서 위험비용의 결정요인에 관한 연구". 대구대학교 석사학위 논문.

8) 안중환. 2006. "부동산경매의 위험관리에 관한 연구". 성균관대학교 석사학위 논문.

험을 구분하여 각 단계별로 위험관리와 개선점을 제시하였다.

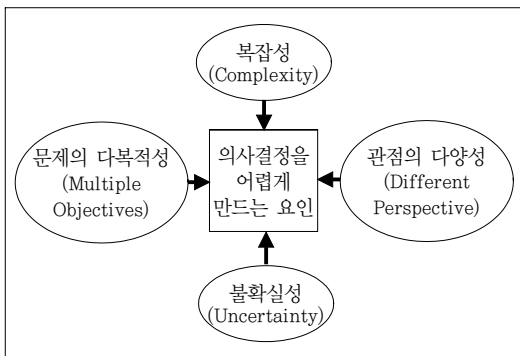
이에 본 논문은 이러한 선행연구를 바탕으로 부동산경매에 존재하는 위험요인을 체계적으로 분석하고 AHP를 통한 부동산경매 입찰참여의 위험에 대한 정성적인 분석을 하여 시사점을 도출하는 등 경매입찰참여과정에서 위험요인의 순위를 밝히는데 기존 연구와 차별성이 있다 하겠다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 연구방법(의사결정이론과 AHP기법)

‘의사결정이란 장래의 행동방향을 모색하고 그에 대한 결단을 내리는 과정’이라고 정의하고 있다.<sup>9)</sup> 이처럼 의사결정이란 문제를 해결하는 과정과 더불어 선택의 행위까지를 포함하는 개념이며, 의사결정의 특징은 여러 가지 변수를 포함시키는 복잡한 과정으로 조직의 내·외적으로 많은 갈등이 수반되는 동태적인 과정이다.<sup>10)</sup>

그림 1\_ 의사결정을 어렵게 만드는 요소



자료: 나완배·정창수, 1996, 기업전략개발과 위험분석, 서울: 한송, p9.

의사결정을 어렵게 만드는 요인으로는 <그림 1>과 같이 복잡성, 문제의 다목적성, 관점의 다양성, 불확실성 등 다양한 기준이 중요한 요소로 작용하기 때문이다.

최선의 의사결정을 위해서는 이를 종합적으로 분석하여 합리적인 최적의 대안으로 의사결정을 하는 것이다.

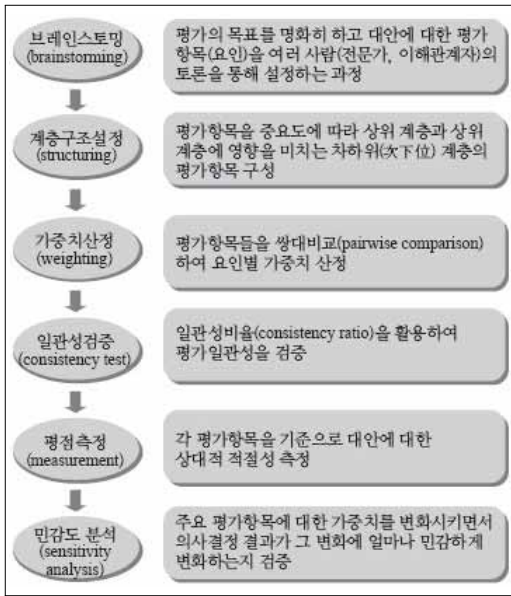
상충되는 복수의 기준들이 존재하는 상황에서 의사결정을 하게 되는 다기준의사결정(Multi-Criteria Decision Making : MCDM)의 문제는 우리 주변에서 자주 접하게 되는 상황으로, 계층적 의사결정방법(AHP)은 MADM 기법에 가장 널리 사용되는 의사결정기법이다. Saaty(1987)는 AHP를 의사결정자의 판단에 기초하여 의사결정 문제를 표현하고 대안에 대한 선호도를 개발하기 위하여 계층 혹은 네트워크 구조를 사용하는 다기준의사결정모델이라고 정의하였다. 의사결정자의 직관적, 합리적 또는 비합리적 판단을 근거로 정량적인 요소와 정성적인 요소를 동시에 고려함으로써 의사결정문제의 해결을 위한 포괄적인 틀을 제공해주는 것이다. 연구결과에 의하면 사람들은 문제를 해결할 때 계층구조의 설정, 상대적 중요도의 설정, 그리고 논리적 일관성유지 등의 원칙을 따르게 되는데, 이 세 가지 원칙이 AHP의 이론적인 근간이 되고 있다. 이러한 핵심원리를 토대로 복잡하고 다양한 문제에 접근하는 AHP 기법은 <그림 2>와 같다.

AHP 기법은 의사결정사항이 계층으로 분류되고 설정되어 판단자료가 수집되면 선택기준에 따라 의사결정요소들 간에 쌍대비교(Pairwise Comparison)<sup>11)</sup>한다. 가중치<sup>12)</sup>는 요소들의 상대

9) 오석홍, 2007, 행정학, 서울 : 박영사, p126.

10) 김종덕, 2007, “부동산경매참여자들의 합리적 의사결정모형에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위 논문, p23.

그림 2\_AHP기법의 과정



출처: 임은선, 2006. “알기쉬운 연구방법론2 :선택의 기로에서 합리적으로 판단하기”, 국토 통권294권, 경기 : 국토연구원, p131.

적 중요도 또는 선호도로 한 계층 내에서 비교대상이 되는 n개 요소의 상대적 중요도를 쌍대 비교하여 추정한다. 이 단계에서 평가자가 얼마나 일관되게 평가항목을 평가했는지를 확인하는 것으로 일관성비율(Consistency Ratio: CR)을 구한다.

일관성은 평가자가 내린 판단의 논리적 모순을 측정하는 것으로 일관성지수(Consistency Index:

CI)를 난수지수(Random Index: RI)<sup>13)</sup>로 나눈 일관성비율을 사용한다. 이는 식으로 나타내면  $CR=(CI/RI) \times 100\%$  이다. 일관성비율은 모든 계층에서 수행하게 되며 CR값이 0.1 미만인 10% 이내의 값을 평가의 일관성이 있다고 판단한다.

2. 위험이론과 부동산경매의 위험요인

위험에 대한 정의는 표면적으로는 이해하기 쉬운 듯하나 이것의 세부정의는 매우 모호하다. 위험은 의사결정의 결과로 나타나는 발생 가능한 상태를 의미하는 것으로 확률적인 정보나 자료에 의한 확률적, 통계적 상황이라 할 수 있으며 이는 불확실성과는 구분되는 개념이다. 즉, 위험이란 해로움이나 손실이 생길 우려가 있는 상태로 부정적인 영향을 초래할 가능성이 있으며 불확실성을 내포하고 있어서 확실한 예측이 불가능한 상태를 말한다. 그러므로 일관성 있는 기준을 가지고 체계적으로 분류된 위험은 식별의 시기에 따라 비용이나 부담을 줄일 수 있고 관리도 용이해진다.

위험요인의 분석은 의사결정과정에서 위험의 결과로 인한 영향을 파악하기 위한 다양한 요소를 고려해야 한다. 이런 위험에는 통계가 가능한 위험이 있는가 하면 체계적 위험<sup>14)</sup>과 같이 개인의 역량

- 11) 계층적 분석을 통해 얻어낸 각각의 요소 및 대안 간에 1:1 비교를 통해서 상위요소 및 기준에 얼마나 많은 영향을 미치는지 또는 중요성을 갖는지를 찾아내는 과정을 거쳐 최종적으로 요소들이나 대안 간에 중요도나 선호도를 분석하는 기법임.
- 12) 가중치(Weight)는 우선순위벡터(Priority Vector)를 일컫는 말로서, 이는 요소들의 상대적 중요도 또는 선호도가 됨.
- 13) 일관성에 대한 가설과 검정통계량은 다음과 같음.  
 귀무가설(H<sub>0</sub>): 의사결정자의 평가가 무작위로 이루어짐.  
 대립가설(H<sub>1</sub>): 의사결정자의 평가는 무작위로 이루어지지 않았음.  
 검정통계량(CR): Consistency Ratio = CI / RI

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
난수지수	0	0	0.58	0.9	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

- 14) 체계적 위험(體系的危險)은 모든 경제주체들에게 동일하게 작용하는 위험 요소를 말함. 세계경제, 시장 구조 자체의 위험 등이 여기에 속함. 즉 이자율위험, 재투자수익률위험(Reinvestment Rate Risk), 구매력 위험(Purchasing Risk), 시장위험(Market Risk), 환율위험(Exchange Rate Risk), 정치적 위험(Political Risk)은 비슷한 형태의 투자자 모두에게 영향을 끼치고 전반적인 경제활동에 영향을 받기 때문에 시장과 관련이 있음.

으로는 극복이 어려운 위험도 있다. 위험분석은 잠재적 영향도를 분석하기 위해 다양한 종류의 정성적·정량적 모델을 활용하여 불확실성을 파악하는 과정이다. 위험분석의 목적은 활용가능한 모든 객관적·계량적 정보와 자료를 수학적·통계적으로 처리하여 위험요인의 발생가능성과 잠재적 결과를 계량화하고, 인위적인 방법으로 다양한 유형의 위험요인변수를 조작함으로써 위험발생 상황을 예측·통제하려는 것이다. 이를 위해 위험발생 가능성을 그래프나 확률로 표현하고 그에 따른 결과를 재정적·계량적 수치로 제시하는 것이다.<sup>15)</sup> 위험분석이 식별단계에서 체계적으로 조사, 분류, 정리가 되면 위험관리도 체계적으로 이루어진다.

부동산투자란 현실적인 가정하에서 더 많은 수익을 창출해 내는 탐색과정이며 투자예측, 투자대안, 투자수익의 균형을 찾아내어 의사결정을 하는 과정으로 투자 상황은 매우 복잡하여 원칙이나 현실만 가지고 의사결정을 하기란 어려운 일이다.<sup>16)</sup>

부동산경매에 있어서도 장애요인이거나 불안하게 느껴지는 위험이라는 의미를 식별하는 표준적인 기준이나 분류방식이 있는 것은 아니다. 일반적인 부동산 거래에 있어서는 공인중개사가 거래에 관한 업무를 대행하여 주는 역할을 담당하지만<sup>17)</sup>, 법원 부동산경매의 공개 경쟁매각에 의한 거래행위는 채권자가 신청한 법적절차에 따라 해당 부동산 관할법원이 압류한 매각대상 부동산을 매각 처분하여 채권을 만족시키는 집행의 절차다.

이처럼 부동산경매가 권리자의 신청에 의해 압류되고 현금화되어 권리관계를 따져서 배당을 하는 법집행의 절차를 거치는 동안, 입찰희망자는 입

찰을 결정하기 위한 여러 단계의 분석을 거쳐 판단하고 결정을 함에 있어서 모든 의사결정을 입찰자 스스로 해야 한다. 입찰을 희망하는 자가 다양한 고려사항을 적기에 정확하게 파악하지 못하게 되면 입찰참여 자체를 포기하거나 참여 후에는 상당한 부담으로 작용하는 곤란함을 겪게 될 수 있다.

현행 법률의 경매제도하에서의 위험은 극복할 수 있는 위험과 극복이 어려운 위험으로 나눌 수 있다. 극복할 수 있는 위험으로는 각종 분석에 따른 구체적인 위험으로 권리분석상의 위험, 물건분석상의 위험, 투자수익성분석상의 위험<sup>18)</sup>이 있고, 극복이 어려운 위험으로는 체계적 위험과 같은 부동산 외부위험요인으로 경제적·사회적·제도적 상황 등이 있다.

이처럼 부동산경매 전반의 불확실한 상황을 위험으로 정리하면 다음과 같다. 첫째, 법원경매가 경매부동산을 목적물로 매수하는 행위로 경매의 법적절차의 단계별 진행상황에서 나타나는 내부적인 위험이 있다. 둘째, 경제적·사회적·제도적 상황과 같은 경매진행절차 외부에 존재하는 위험이 있다. 셋째, 입찰 참여자 자신이 지닌 물리적 조건이나 심리적 판단에 영향을 주는 위험요인이 있다.

### III. 부동산경매 참여자의 의사결정

#### 1. 조사분석의 개요

설문대상자의 선정은 일반인들은 부동산경매에 위험이나 장애요인에 대해서 구체적으로 인지하지 못하므로, 부동산경매입찰에 경험이 풍부한 입찰

15) 김인호, 2001, 건설산업의 리스크 관리, 서울 : 기문당, p89.

16) 방경식·장희순, 2004, 부동산학개론, 서울 : 부연사, p563.

17) 문영기·유선중, 2007, 부동산중개실무, 서울 : 부연사, p209.

18) 안중환, 2006, "부동산경매의 위험관리에 관한 연구", 성균관대학교 석사학위 논문, p21.

참여자들을 대상으로 설문조사를 하였다. 설문조사는 2008년 9월 1차 모의설문을 거쳐 상위계층과 하위계층을 구체적으로 선별 조정하여 10월에 실시하였다. 설문대상으로는 입찰경험 5년 이상, 10회 이상 입찰에 참여하였던 개인투자자<sup>19)</sup>들과 경매법인 종사자, 입찰대리권자, 유관기관의 종사자 등 전문가에 대하여 조사를 실시하였다. 조사방법은 유선을 통한 개별적 접촉을 통하여 협조를 구하였으며, 전자우편(E-mail)과 팩스, 일대일 면담방식을 통하여 설문하였다.

설문대상자는 45명을 선정하여 설문을 배포하였고, 회수된 설문 34부 중에서 27부의 유효한 설문을 분석에 사용하였다. 설문조사의 내용은 평가의 목표를 위하여 부동산경매에 다발적 입찰경험의 전문투자자들을 대상으로 브레인스토밍 과정을 거쳐 소분류항목으로 다양한 항목을 선정하고 이를 근거로 일부항목을 기각, 보완, 추가 설정하여 계층분석의 원칙에 적합한 항목을 선정하였다. 1차 항목(상위계층)과 2차 항목(중위계층), 3차 항목(하위계층)으로 최종평가항목을 계층적으로 구성하였다. 이는 항목의 개요와 더불어 의사결정 모형인 AHP분석기법의 쌍대비교 방식의 평가<sup>20)</sup>에 대한 설명으로 평가자들이 판단을 정확하게 할 수 있도록 구성하였으며, 설문결과 일관성비율이 임계치 0.10 미만의 값을 가지는 유의미한 자료만을 분석에 사용하였다.

위험요인으로 분류한 29개의 3차 항목 중에 영향값이 높은 항목을 설명하고, 대분류인 1차 항목 중에 중요도가 높은 값을 나타내는 위험요인과 2차 항목 값에 중요도가 높은 위험요인들을 중심으로

살펴본다. 분석의 결과값을 기초로 일반적으로 위험이라고 인식할 만한 요인의 분석내용을 토대로 경매참여자들의 위험관리 방법을 고찰하고 영향값과 중요도가 일치하는 요인에 대해서는 위험요인으로 인식하는 주요 원인에 대해 추가 설명하였다.

**2. 항목의 선정**

부동산경매 참여자들은 투자자로서 입찰을 희망하기도 하고, 경매대상물의 이해관계인으로 입찰을 고려하기도 하고, 대상 부동산을 분석하여 대리입찰을 하기도 하며, 다양한 관점에서 입찰 참여에 대한 의사결정을 하게 된다.

부동산경매에 입찰하려는 참여자가 장애나 불확실성이 수반되는 매각물에 참여의사를 결정하는 내용을 3가지 위험요인으로 구분하였다. 1차 항목은 ‘부동산경매의 내부적 위험요인’, ‘부동산경매의 외부적 위험요인’, ‘경매참여자 개별적 성향의 위험요인’으로 구분하였다. 이러한 구분을 바탕으로 참여자들의 입찰판단기준이 되는 정성적인 내용은 체계적으로 계층화하여 3차 항목 29개를 선정하였다.

경매참여자는 입찰을 위한 의사결정에 있어서 판단기준이 되는 여러 사항을 다양하게 고려하여 최종의 대안을 선정하게 된다.

본 연구에서는 일반인들이 막연하게 위험으로 인식하여 배제하고 회피하는 요인들을 계층화하여 3가지로 구분하였는데 세부내용은 다음과 같다.

첫째, 대상 부동산이 법원에 압류되어 현금화과정을 거쳐 매각절차를 완료하고 배당이 이루어지

19) 부동산경매 입찰에 다발적으로 입찰에 참여하여 사용·수의 처분의 전 과정을 여러 번 경험한 일반 투자자.

20) 쌍대비교 척도 설문조사의 예시

평가 항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가 항목
다발적인 입찰경험	⑤	④	③	②	①	②	③	④	√	수익률에 대한 기대심리의 확대

기까지의 진행과정에 존재하는 위험요인을 단계별로 분류하여 ‘부동산경매의 내부적 위험요인’으로 선정하고, ‘경매물압류단계’, ‘경매물현금화단계’, ‘매각대금배당단계’의 2차 항목을 구성했다.

둘째, 대상물이 부동산의 사용, 수익, 처분의 권리와 소유에 관한 의사결정이므로, 부동산을 취득하는 데 고려해야 하는 전반적인 위험요인을 ‘부동산경매의 외부적 위험요인’으로 선정하여 ‘경제적 상황’, ‘사회적 상황’, ‘제도적 상황’의 2차 항목으로 구성하였다.

셋째, 입찰을 결정하는 주체가 입찰희망자 개인의 개별적인 성향에 의해 서로 다른 판단을 하게 되므로, 목적과 성향이 다른 주체가 위험요인으로 인식하는 내용을 경매참여자 개별적 성향의 위험요인으로 선정하여 이를 참여자의 ‘심리적 요인의 위험’과 ‘물리적 요인의 위험’의 2차 항목으로 나누어 구성하였다.

표 1\_ 부동산경매의 내부적 위험요인

1차 항목	2차 항목	3차 항목
부동산 경매의 내부적 위험요인	경매물 압류단계	경매의 법률적 이해 불충분
		경매 권리분석의 부정확
		경매 진행절차의 이해부족
		법원이 제시하는 매각물건정보의 불완전
	경매물 현금화단계	부동산 물건의 선정 제한성
		매각부동산 감정평가 적정가의 신뢰성 결여
		부동산입지의 개별적 호재 등 특성반영 부실
		시장거래시세 가격수준의 부적합성
	매각대금 배당단계	인수권리(비용, 명도)의 부담에 대한 불안감
		처분(보유)의 시간적 소요기간 불투명
		배당에 대한 불신 및 추가 부담위험
		특수권리 해결방안에 대한 확신 불명확

1) 부동산경매의 내부적 위험요인

부동산경매 내부에 존재하는 위험요인은 <표 1>과 같다.

첫째, ‘경매물압류단계’는 대상 부동산이 경매 대상 목적물이 되도록 압류하는 단계로 부동산이 담보물이 되어 권리가 형성되는 초기부터 매각대상 부동산이 되기까지의 단계에 존재하는 위험이다. 채권과 채무에 의한 법률적인 이해나 권리분석이 정확하게 이루어져야 하는 과정이며, 경매절차에 대한 충분한 이해와 법원의 정보제공 매각물건명세서 등의 분석이 정확해야 한다. 입찰참여자도 압류단계에 법률적 이해의 불충분이나 부정확한 권리분석, 정보제공의 불완전을 지닌 채로 매각에 참여하게 된다면 비용의 부담뿐만 아니라 권리상의 부담을 안게 될 수 있다.

둘째, ‘경매물현금화단계’는 경매부동산을 평가하는 단계로 입찰참여자가 선택할 수 있는 적절한 부동산이 있어야 하고, 이를 평가한 매각대상 부동산의 최초입찰가격이 신뢰성을 지녀야 한다. 또한 부동산의 개별성이 반영되어 가격산정이 적절해야 하며, 감정시점과 매각시점의 차이로 인한 매각부동산의 감정가격과 시장가격의 차이 등과 같이 입찰자가 입찰에 참여하는 데 입찰가격결정의 기준을 제시하는 단계다.

셋째, 경매절차 중 ‘매각대금배당단계’는 매수인이 납부한 매각대금으로 채권자의 요구를 만족시키는 단계로 목적부동산을 인도받기까지의 단계에서 발생할 수 있는 위험요인을 말한다. 이 단계는 부동산인도에 따른 비용이나 명도, 처분 등에 부담이 있거나 예상했던 권리 이외에 해결방안이 불확실하거나 예측하지 못한 위험요인이 존재하는

표 2\_ 부동산경매의 외부적 위험요인

1차 항목	2차 항목	3차 항목
부동산 경매의 내부적 위험 요인	경제적 상황	시장경기지표의 악화
		부동산 거래 유동성의 고갈
		시장금리의 상승
	사회적 상황	부동산 정책의 규제 강화
		부동산 관련세제의 강화
		부동산시장에 소극적인 참여자세
	제도적 상황	경매제도가 지닌 불확실성
		경매제도에 대한 폐쇄적 인식
		대위변제, 집행정지 등 진행의 불확실성

지 등을 충분히 고려하는 단계다.

## 2) 부동산경매의 외부적 위험요인

부동산경매의 외부에 존재하는 위험요인은 <표 2>와 같다.

첫째, 부동산의 구매는 매입가격의 규모가 크므로 '경제적 상황'에 영향을 받을 수 있다. 시장경기 지표가 우량하거나 부동산의 거래가 활발하고 수요·공급이 균형적이어서 적정금리의 대출 활용으로 적절하게 거래가 진행되어야 하는데, 경제가 악화되거나 위축되는 등의 외부적 상황이 발생한다면 부동산경매의 입찰참여자들이 의사결정을 하는데 크게 영향을 미치는 위험요인이 될 수 있다.

둘째, 입찰을 결정하는 시기의 '사회적 상황' 중 부동산정책이나 부동산 관련세제 등이 완화되어 부동산시장 참여자들의 자세가 적극적이고 자유롭다면 입찰을 결정하는 데 어려움이 없을 것이다. 그러나 정책이나 세제 등의 규제가 강화되고 그로 인해 부동산시장에 참여하는 자세가 소극적이고 불안해진다면, 매각대상 부동산의 입찰을 결정하

표 3\_ 경매참여자 개별적 성향의 위험요인

1차 항목	2차 항목	3차 항목
경매 참여자 개별적 성향의 위험 요인	심리적 요인의 위험	부동산 다량 보유에 대한 부담
		분쟁(다툼)처분방식의 도덕적 회의감
		다발적인 입찰 경험으로 치밀한 분석 결여
	물리적 요인의 위험	경매의 수익률에 대한 기대심리 확대
		경매대상 부동산 분석의 이해부족
		입찰참여자 자금의 보유규모(자기자금 활용)
		경락잔금의 대출규모(레버리지 등 타인자금 동원)
		입찰경쟁률 증가와 경매시장 분위기의 과열

는 참여자들도 이에 대한 판단을 더욱 신중하게 해야 하므로 이런 내용을 위험요인으로 분류하여 하위항목을 선정하였다.

셋째, 부동산경매도 기본적으로 부동산을 구매하는 수단인 하나이지만, 부동산경매의 외부적인 위험요인으로 일반거래와 구분되는 경매제도 자체가 지닌 거래제도에 대한 확신여부라든가 시장에서의 관행적인 거래가 아닌 법적조치에 의한 처분 절차라는 인식이 존재한다. 이와 같이 경매제도가 지닌 '제도적 상황'으로 매도·매수에 의한 계약방식이 아닌 신청에 의한 강제매도방식에 대한 불확실성이 존재하는 것이, 입찰에 의사결정을 하는 참여자에게는 충분히 고려해야 하는 부동산 외부상황의 중요한 항목이다.

## 3) 경매참여자 개별적 성향의 위험요인

부동산경매에 참여하려는 의사결정자의 목적은 다양하다. 다양한 목적을 지닌 각각의 의사결정자는 개별적인 목적물을 선정하여 입찰을 결정하고 행동을 한다. 다양한 경매참여자들은 목적도 다르지

만 개개인의 개별적인 성향도 다양하여 판단을 하는 기준에 차이가 있다. 개인적인 성향이나 목적이 서로 다른 입찰참여자들은 개인적인 성향에 적합한 의사결정을 하게 되고, 이는 매각대상 부동산의 선정이나 규모, 자금활용의 방법 등에도 차이가 난다. 이러한 개인의 의사결정성향을 <표 3>과 같이 구분하였는데 ‘심리적 요인의 위험’과 ‘물리적 요인의 위험’의 두 가지로 구분하였다.

‘심리적 요인의 위험’은 여러 개의 부동산을 보유하게 되는 심적 부담이나 취득방식이 소유자 간의 거래가 아닌 채무자의 지불능력 상실에 의한 방식이라는 것, 여러 번 입찰을 하면서 생기는 집중력결핍, 직·간접적으로 경험한 재테크수단으로서의 수익에 대한 기대감 등으로 인한 것이다. 심리적 요인이 영향을 주어 적정한 참여나 입찰가 산정에 부담을 줄 수 있는 위험요인이 존재하게 되는 것이다.

또한 ‘물리적 요인의 위험’은 참여자가 경매전반에 대한 정확한 지식을 지니고 있는지, 자기자본의 활용이나 타인자본 등을 동원하여 입찰을 함에 있어서 자금의 규모나 대출유동성이 적절한지, 경매시장의 상황이 과열되거나 부동산의 시장 분위기가 활발한지 등에 관한 것이다. 물리적 요인의 검토는 입찰참여를 결정하는 데 중요한 항목이며, 입찰참여자들은 이러한 다양한 요인들을 종합적으로 검토하고 입찰을 판단하는 의사결정을 하게 된다.

#### IV. 실증분석

##### 1. 중요도분석

중요도산정을 위해서 해당조사자들에게 평가항목 간에 쌍대비교 형태의 설문지를 작성하여 조사하였고, 항목 간의 차이반영은 5점 척도를 기본형으로 사용하였다. 중요도분석에서 항목값 간의 합은 1이

며 항목이 상대적으로 차지하는 비중을 나타낸다.

##### 1) 1차 항목 중요도분석

1차 항목의 중요도분석에서는 ‘부동산경매의 내부적 위험요인’, ‘부동산경매의 외부적 위험요인’, ‘경매참여자의 개별적 성향의 위험요인’ 중 ‘경매참여자의 개별적 성향의 위험요인’이 가장 높은 값으로 나타났다. ‘부동산경매의 외부적 위험요인’은 다음의 중요도값을 나타냈고, 상대적으로 적은 값이 부동산경매의 내부적 위험으로 나타났다. 부동산경매의 위험요인 1차 항목의 중요도값을 정리하면 <표 4>와 같다.

표 4\_1차 항목의 중요도

항목	부동산경매 내부적 위험요인	부동산경매 외부적 위험요인	참여자 개별적 성향의 위험요인
중요도값	0.249	0.353	0.398

이는 경매대상 부동산을 취득하려는 목적임에도 불구하고 경매절차와 같은 자체적인 위험요인들이 중요요인으로 분류되기보다는 ‘경매참여자의 개별적 성향의 위험요인’ 0.398, ‘부동산경매의 외부적 위험요인’ 0.353, ‘부동산경매의 내부적 위험요인’ 0.249의 중요도값을 나타냈다. 즉, 부동산을 취득하는 수단이 법원경매이고 목적물이 경매대상부동산 이기는 하지만, 입찰참여를 결정하는 개인의 개별적 성향이 가장 중요한 요소이고 부동산경매의 외부적인 위험을 우선시하면서 부동산경매의 내부적인 위험을 고려하여 입찰참여를 결정한다는 분석치다.

##### 2) 내부적 위험요인 중요도분석

‘부동산경매의 내부적 위험요인’의 2차 항목인 경

매진행절차에 대하여 ‘경매물압류단계’, ‘경매물현금화단계’, ‘매각대금배당단계’로 분류한 중요도값은 ‘경매물현금화단계’가 가장 높게 나타났다.

매각부동산의 권리관계가 형성되고 그 내용을 해석해서 분석하는 ‘경매물압류단계’의 중요도가 0.234이고 3차 항목 중에서는 ‘법원이 제시하는 매각물건정보의 불완전’이 0.359로 높은 위험요인으로 나타났다. ‘경매물현금화단계’의 중요도는 0.404이고 3차 항목 중에 ‘부동산입지 개별적 호재

등 특성반영 부실’의 중요도값이 0.338로 나타났다. ‘매각대금배당단계’의 중요도는 0.362로 3차 항목인 ‘특수권리 해결방안에 대한 확신 불명확’의 중요도값이 0.299로 나타났다. 즉, ‘부동산경매의 내부적 위험요인’을 분류한 3차 항목 중에서 ‘법원이 제시하는 매각물건정보의 불완전’, ‘부동산입지 개별적 호재 등 특성반영 부실’, ‘특수권리 해결방안에 대한 확신 불명확’이 높은 중요도로 각각 1위 값을 나타냈고, 2차 항목은 ‘경매물현금화단계’가 부동산경매에 내부적으로 존재할 수 있는 위험요인으로 가장 높은 결과치를 나타냈다.

표 5\_ 내부적 위험요인 분야의 중요도와 순위

1차 항목	2차 항목	3차 항목	중요도	순위
부동산 경매의 내부적 위험요인 (0.249)	경매물 압류단계 (0.234)	경매의 법률적 이해 불충분	0.166	③
		경매 권리분석의 부정확	0.339	②
		경매진행절차의 이해부족	0.136	④
		법원이 제시하는 매각물건정보의 불완전	0.359	①
	경매물 현금화 단계 (0.404)	부동산 물건선택의 제한성	0.164	④
		매각부동산 감정평가의 신뢰성결여	0.230	③
		부동산입지 개별적 호재 등 특성반영 부실	0.338	①
		시장거래시세 가격수준의 부적합성	0.268	②
	매각대금 배당단계 (0.362)	인도권리(비용, 명도) 부담에 대한 불안감	0.233	③
		처분(보유)의 시간적 소요기간 불투명	0.250	②
		배당에 대한 불신 및 추가부담 위험	0.218	④
		특수권리 해결방안에 대한 확신 불명확	0.299	①

3) 외부적 위험요인 중요도분석

‘부동산경매의 외부적 위험요인’의 ‘경제적 상황’, ‘사회적 상황’, ‘제도적 상황’ 중에서는 ‘경제적 상황’의 중요도가 0.462로 높은 수치를 나타냈고 ‘사회적 상황’의 중요도값도 0.315로 나왔다.

표 6\_ 외부적 위험요인 분야의 중요도와 순위

1차 항목	2차 항목	3차 항목	중요도	순위
부동산 경매의 외부적 위험요인 (0.353)	경제적 상황 (0.462)	시장경기지표의 악화	0.310	②
		부동산거래 유동성의 고갈	0.390	①
		시장금리의 상승	0.301	③
	사회적 상황 (0.315)	부동산 정책의 규제강화	0.428	①
		부동산관련세제의 강화	0.322	②
		부동산시장에 소극적인 참여자세	0.251	③
	제도적 상황 (0.222)	경매제도가 지닌 불확실성	0.378	②
		경매에 대한 폐쇄적인 인식	0.230	③
		대위변제, 집행정지 등 진행의 불확실성	0.392	①

‘경제적 상황’ 중 ‘부동산거래 유동성의 고갈’에 중요도값이 0.390, ‘사회적 상황’ 중에 ‘부동산정책의 규제강화’가 0.428, ‘제도적 상황’ 중 경매제도 자체에 있어서 ‘대위변제, 집행정지 등 진행의 불확실성’의 중요도값이 0.392로 나타났다. 이는 부동산경매 참여자가 의사결정을 함에 있어서 부동산경매의 외부에 존재하는 요인으로 인하여 영향을 받는 장애나 위험요인이 있음을 나타내는 분석결과다. 이러한 ‘부동산경매의 외부적 위험요인’은 경매에 입찰을 고려하는 참여자가 어떤 목적으로 부동산경매에 관심을 갖더라도 그 목적물이 부동산이기 때문에 배제될 수 없는 매우 중요한 의사결정요인이 됨을 보여준다. 특히 ‘부동산경매의 외부적 위험요인’ 중 ‘경제적 상황’, ‘사회적 상황’은 참여자 개인이 통제하거나 관리하기가 어려운 요인으로 3차 항목 중에 ‘부동산거래 유동성의 고갈’, ‘부동산관련정책의 규제강화’, ‘대위변제, 집행정지 등 진행의 불확실성’과 같은 요인들은 참여자가 의사결정을 하는데 중요하게 고려해야 하는 항목이다.

2차 항목 ‘제도적 상황’의 중요도는 0.222로 낮은 값을 보여주지만, ‘대위변제, 집행정지 등 진행의 불확실성’의 자체 비중 값이 높은 것은 법적 진행의 불확실성이 위험요인으로 인식된다는 내용이다. 이러한 거시적인 요인을 고려하고 결정해서 목적물인 부동산을 취득하는 의사결정을 하려면, 단순히 경매를 통해서 부동산을 취득하려는 목적과 더불어 해당부동산을 관리하고 활용하는 등의 추가적인 목적도 지녀야 함을 나타낸다.

4) 경매참여자의 개별적 성향 중요도분석

‘경매참여자의 개별적 성향의 위험요인’은 참여자 개인의 개별적인 목적과 성향에 의한 ‘심리적 요인의 위험’과 부동산의 ‘물리적 요인의 위험’에 의한

표 7\_ 경매참여자 개별적 성향의 위험요인

1차 항목	2차 항목	3차 항목	중요도	순위
경매 참여자 개별적 성향의 위험요인 (0.398)	심리적 요인의 위험 (0.608)	부동산다량보유에 대한 부담	0.245	②
		분쟁(다툼) 처분 방식에 대한 도덕적 회의감	0.123	④
		다발적인 입찰경험으로 치밀한 분석결여	0.219	③
		경매수익률에 대한 기대심리 확대	0.412	①
	물리적 요인의 위험 (0.392)	경매자체 부동산 분석의 이해부족	0.157	④
		입찰참여자 자금 보유 규모(자기자금 활용)	0.323	①
		경락잔금의 대출 규모(레버리지, 타인자금 동원)	0.252	③
		입찰경쟁률 증가와 경매시장 분위기의 과열	0.268	②

중요도분석이다. 경매참여자 개인이 인식하는 위험요인은 부동산이 지니는 물리적 기준에 의하기 보다 경매참여자인 개인의 성향에 의한 판단으로 의사결정을 하는 심리적인 부분의 비중이 상대적으로 높게 나타났다.

‘심리적 요인의 위험’의 중요도가 0.608, ‘물리적 요인의 위험’의 중요도가 0.392를 나타냈고 ‘심리적 요인의 위험’ 중 3차 항목으로 분류한 ‘경매수익률에 대한 기대심리 확대’가 0.412의 높은 중요도로 나타났다.

‘물리적 요인의 위험’에서는 ‘입찰참여자 자금보유규모(자기자금 활용)’의 중요도가 0.323이고 ‘입찰경쟁률 증가와 경매시장 분위기의 과열’은 0.268의 값이다. 이는 경매시장상황의 분위기 같은 경매

지표 등이 입찰의사결정에 함께 반영되는 요인임을 나타내주는 분석결과다.

**2. 영향값분석**

영향값은 최종가중치로 전체항목에 우선순위를 나

타내는 값이다. 영향값은 1차 항목, 2차 항목, 3차 항목의 중요도값을 승산한 것으로 경매참여 의사 결정시 고려하는 위험요인의 전반에 걸친 항목별 우선순위를 판단할 수 있는 근거가 된다.

전체 3차 항목 29개 중 상위 10개의 결과치는 ‘경매수익률에 대한 기대심리 확대’(0.100), ‘부동

**표 8\_3차 항목의 영향값과 순위**

1차 항목	2차 항목	3차 항목	영향값	순위
부동산경매의 내부적 위험요인	경매물의 압류단계	경매의 법률적 이해 불충분	0.010	-
		경매 권리분석의 부정확	0.020	-
		경매진행절차의 이해부족	0.008	-
		법원이 제시하는 매각물건 정보의 불안전※	0.021	-
	경매물의 현금화단계	부동산 물건선정의 제한성	0.016	-
		매각부동산감정평가의 신뢰성 결여	0.023	⑳
		부동산입지 개별적 호재 등 특성반영 부실※	0.034	㉓
		시장거래시세 가격수준의 부적합성	0.027	㉑
	경매물의 배당단계	인도권리(비용, 명도) 부담에 대한 불안감	0.021	-
		처분(보유)의 시간적 소요기간 불투명	0.022	-
		배당에 대한 불신 및 추가부담위험	0.020	-
		특수권리 해결방안에 대한 확신 불명확※	0.027	㉒
부동산경매의 외부적 위험요인	경제적 상황	시장경기지표의 악화	0.051	㉕
		부동산거래 유동성의 고갈※	0.064	㉔
		시장금리의 상승	0.049	㉖
	사회적 상황	부동산 정책의 규제강화※	0.048	㉗
		부동산관련 세제의 강화	0.036	㉙
		부동산시장에 소극적인 참여자세	0.028	㉚
	제도적 상황	경매제도가 지닌 불확실성	0.030	㉜
		경매에 대한 폐쇄적인 인식	0.018	-
		대위변제, 집행정지 등 진행의 불확실성※	0.031	㉛
경매참여자 개별적 성향의 위험요인	심리적 요인의 위험	부동산 다량보유에 대한 부담	0.059	㉘
		분쟁(다툼)처분방식에 대한 도덕적 회의감	0.030	㉝
		다발적인 입찰경험으로 치밀한 분석결여	0.053	㉞
		경매수익률에 대한 기대심리확대※	0.100	㉟
	물리적 요인의 위험	경매자체 부동산 분석의 이해부족	0.025	㉡
		입찰참여자 자금보유 규모(자기자금 활용)※	0.050	㉟
		경락잔금의 대출규모(레버리지, 타인자금 동원)	0.039	㉣
		입찰경쟁률 증가와 경매시장 분위기의 과열	0.042	㉢

주: 2차 항목 내 위험요인들 중 중요도값이 가장 큰 3차 항목의 값을 ※로 표시하여 영향값의 결과치와 비교.

산거래 유동성의 고갈'(0.064), '부동산 다량보유에 대한 부담'(0.059), '다발적인 입찰경험으로 치밀한 분석결여'(0.053), '시장경기지표의 악화'(0.051), '입찰참여자 자금보유 규모'(0.050), '시장금리의 상승'(0.049), '부동산 정책의 규제강화'(0.048), '입찰경쟁률 증가와 경매시장 분위기의 과열'(0.042), '경락잔금의 대출규모'(0.039)순으로 분석되었다. 3차 항목 29개의 영향값과 순위를 <표 8>로 정리하였다.

'부동산경매의 내부적 위험요인'의 3차 항목이 12개이고, '부동산경매의 외부적 위험요인'의 3차 항목이 9개, '경매참여자의 개별적 성향의 위험요인'이 8개의 3차 항목으로 구분되어 있다. '부동산경매의 내부적 위험요인'으로 구분한 3차 항목에는 상위 10위 안에 포함되는 영향값을 가지는 항목이 없다. 영향값이 높은 상위 4개가 '부동산경매의 외부적 위험요인' 가운데 있으며, '경매참여자의 개별적 성향의 위험요인'에 나머지 6개의 3차 항목이 차지하는 내용은 부동산경매에 참여하는 의사결정자들이 우선하여 고려하는 요인을 잘 나타내고 있다. 즉, 참여자의 통제나 관리가 가능한 항목은 충분히 이해하고 분석한 후에 입찰참여 여부를 결정한다는 의미 있는 분석이다.

### 3. 종합분석

부동산경매 입찰참여 시 의사결정에 있어서의 위험요인을 분류하여 분석한 1차 항목 중에 '경매참여자의 개별적 성향의 위험요인'이 가장 높은 중요도로 나타났다. 다음으로 '부동산경매의 외부적 위험요인'과 '부동산경매의 내부적 위험요인'의 순으로 중요도가 나타났고 1차 항목의 중요도 분석 내용은 다음과 같다.

첫째, '부동산경매의 내부적 위험요인'으로 분

류한 2차 항목은 '경매물현금화단계'의 중요도가 높은 값으로 나타났으며, 3차 항목 12개 위험요인에서 '부동산입지의 개별적 호재 등 특성반영 미흡', '부동산경매가 지닌 특수권리 해결방안에 대한 미확신', '법원이 제시하는 매각물건정보의 불안전'과 같은 3차 항목 분석치는 신중하게 고려해야 하는 항목이다.

둘째, '부동산경매의 외부적 위험요인'의 2차 항목 중에서 '경제적 상황'과 '사회적 상황'이 높은 중요도값으로 나타났다. '부동산거래 유동성 고갈', '시장경기지표의 악화', '시장금리의 상승', '부동산 정책의 규제강화', '부동산관련 세제의 강화' 등 3차 항목의 중요도값이 높은 것은 강화되는 정부의 규제정책이 부동산을 취득하고 그것을 통한 수익을 얻으려는 입찰참여자의 의사결정에 중요한 고려사항임을 의미한다.

셋째, '경매참여자의 개별적 성향의 위험요인'은 개인의 심리적, 물리적 내용으로 나누었는데 '심리적 요인의 위험'이 가장 높은 중요도값을 보였으며, 그 중에도 '경매수익률에 대한 기대심리 확대'는 입찰을 희망하는 참여자라면 신중히 고려해야 하는 중요한 위험요인이다. '입찰참여자 자금보유규모', '경락잔금의 대출규모'의 항목은 자기자본의 규모나 대출 등을 활용하여 동원할 수 있는 자금의 규모도 입찰참여를 의사 결정하는 데 충분히 반영해야 하는 항목이라는 분석이다.

이처럼 분석된 각 계층별 중요도와 함께 전체 항목의 영향값을 분석한 내용에서 상위 10개 항목이 '경매참여자의 개별적 성향의 위험요인'과 '부동산경매의 외부적 위험요인' 항목에서 모두 나타난다. 이 중 중요도값도 높으면서 영향값이 함께 높은 결과치를 보여주는 5개의 3차 항목은 '경매수익률에 대한 기대감의 확대', '부동산거래의 유동성고갈', '입찰참여자의 자금보유규모', '부동산입지 개

별적 호재 등 특성반영의 부실', '대위변제 집행정지 등 진행의 불확실성'의 위험요인이다. 또한 '부동산경매의 내부적 위험요인' 항목 중에 '부동산입지 개별적 호재 등 특성반영의 부실'의 항목이 영향값과 중요도가 모두 높은 수치를 나타내는 것은 부동산의 적정평가와 같이 경매참여자가 통제하기 곤란한 요인이기에, 입찰참여를 고려하는 의사결정자의 입장에서 중요하게 판단해야 하는 항목임을 의미한다. 특히 '부동산경매의 외부적 위험요인'으로 분류한 계층의 2차 항목인 '경제적 상황', '사회적 상황', '제도적 상황' 중에 '경제적 상황'의 3차 항목은 모든 항목이 높은 영향값 상위 10위 안에 들어 있어 경매참여자가 의사결정을 함에 있어서 중요하게 고려해야 하는 체계적 위험에 해당하는 내용으로 위험의 관리나 통제가 개인의 노력으로 어려운 항목이다.

## V. 결론 및 연구의 한계

부동산경매는 일반적인 부동산거래와 달리 법원이 법률적 절차에 따라 집행하여 채권을 변제하는 계약의 일종이다. 이는 법집행에 의한 법률적 처분절차로 정확한 권리의 분석과 절차의 이해가 충분히 전제되어야 해당 부동산의 물권적 권리를 취득할 수 있다. 이처럼 법률적 해석을 기본으로 하는 부동산경매는 절차의 번거로움, 법 해석의 불확실성, 다툼에 의한 처분방식의 부정적 사고 등을 이유로 일반인들에게 친숙하지 않은 거래형태다. 본문에서 부동산경매에 존재하는 법 진행 절차의 번거로운 해석, 특수한 권리에 의한 임차인분석, 복잡한 부동산의 인도방법 등 일반인의 접근이 용이하지 않은 불확실한 장애요인을 위험요인으로 분류하고, 이를 부동산경매의 내부적, 외부적, 참여자의 개별적 성향으로 구분해서 체계화하여 각각의 계

층에서 존재하는 위험요인을 분석하였다.

전문가 설문을 통하여 일반인들이 구체적으로 인식하지 못하는 부동산경매의 불확실한 장애의 내용을 체계화하여 진행절차의 단계적 위험요인으로 정리하고, 이를 토대로 경매참여 전문가들이 위험을 관리하는 방안을 분석하였다. 1차 항목 가운데 '경매참여자의 개별적 성향의 위험요인'의 '심리적 요인의 위험'에서는 '경매수익률에 대한 기대감의 확대'가 가장 높은 영향값과 중요도값을 보여주는 것은, 부동산경매를 취득하는 목적 중에 수익을 기대하는 투자목적이 큰 것을 의미한다.

이러한 '경매참여자의 개별적인 성향위험'의 '심리적 요인'과 더불어 '부동산경매의 외부적 위험요인'에 존재하는 위험요인의 영향값이 상위순위를 대부분 차지하는 '경제적 상황'과 '사회적 상황'의 3차 항목인 '부동산거래의 유동성 고갈', '시장경기 지표의 악화', '시장금리의 상승', '부동산정책 규제 강화'의 항목이 나타내는 높은 수치는 불확실성을 지닌 위험요인으로 분석된다. 이는 부동산경매 참여자의 개별적인 성향에 의해 입찰참여를 판단하게 되지만 개인적 의지로 위험관리가 불가능한 체계적 위험 등의 변수가 작용하면 불확실한 위험요인으로 크게 인식하게 되는 것이다.

이를 보완해주는 분석 내용이 경매절차의 내부적 위험요인으로 분류한 부동산경매의 '경매물의 압류단계', '경매물의 현금화단계', '매각대금의 배당단계'로 구분한 위험요인이다. 이는 법률적 해석과 이해가 충분하고 부동산에 대한 지식과 안목을 가지고 직접 입장활동을 해가며 매각대상 부동산을 분석함으로써 관리나 극복이 가능한 요인들로 입찰참여 자체를 저해시킬 수 없는 비체계적 위험요인인 것이다. 그러나 부동산경매에서 부동산입지의 개별적 특성이 가격에 충분히 반영되지 못하거나, 특수권리에 대한 해결방안이 불확실할 때,

부동산거래의 유동성이 고갈되고, 시장지표가 악화되고, 부동산의 정책이나 세금의 규제가 강화되는 환경에서 참여자가 자기자금의 자본금 활용이 용이하여 경매수익률에 대한 기대감을 안고 입찰에 참여하려는 의사결정을 하는 것은 위험스러운 의사결정이다. 부동산경매에 풍부한 경험을 가진 전문가라고 해도 이처럼 극복이 어렵거나 스스로 통제 불가능한 체계적 위험과 심리적 작용들은 신중하게 고려할 요인들이며, 이를 위험요인으로 구분하여 입찰참여 의사결정하는 데 충분히 반영해야 함을 시사한다.

본 연구를 통하여 부동산경매가 지니는 불확실성에 대한 내용을 위험요인으로 구분하여 정리하고 통제 가능한 항목의 관리방안을 고찰하였다. 본 연구의 한계로는, 우선 변수 선정에 관한 것으로 부동산 경매 입찰의 참여여부를 결정짓는 평가의 기준 항목을 선정함에 입찰희망자들이 위험으로 인식하는 구체적인 기준에 대한 정량화된 기준이 없어 경험에 의한 항목을 선정한 것과, 체계적 위험 등 개별적으로 극복이 어려운 위험요인에 대한 대처방안에 대한 고려가 없었다는 것이다. 향후의 연구에서는 정성적 요인의 계량화와 더불어 위험요인으로 구분된 세부항목을 극복하고 관리할 수 있는 대처방안의 모색이 함께 이루어지기를 기대한다.

### 참고문헌

- 김상호. 2006. "부동산 경매시장에서 위험비용의 결정요인에 관한 연구". 대구대학교 석사학위 논문.
- 김성희 외. 2006. 의사결정분석 및 응용. 서울 : 영지문화사.
- 김인호. 2001. 건설산업의 리스크 관리. 서울 : 기문당.
- 김종덕. 2007. "부산경매참여자들의 합리적 의사결정모형에 관한 연구". 전주대학교 박사학위 논문.
- 나완배·정창수. 1996. 기업전략개발과 위험분석. 서울 : 한승.
- 문영기·유선종. 2007. 부동산중개실무. 서울 : 부연사.
- 문희명. 2006. "개발예정지역 경매부동산 낙찰가격특성에 관한 연구". 경기대학교 석사학위 논문.
- 박진희. 2004. "부동산경매에 아파트 낙찰가에 미치는 영향에 관한 실증연구". 건국대학교 석사학위 논문.
- 방경식·장희순. 2004. 부동산학개론. 서울 : 부연사.
- 법원경매정보. 대법원(<http://www.courtauction.go.kr>). [2008. 12.10]
- 손동기. 2006. "AHP기법을 활용한 정보시스템 개발프로젝트 위험요인 평가에 관한 연구". 상명대학교 박사학위 논문.
- 송영석. 2003. "부동산경매시장의 아파트낙찰가격 결정요인에 관한 연구". 서울시립대학교 석사학위 논문.
- 송태정. 2007. "자산가격 상승이 소비에 미치는 영향". LG Business Insight(2007.11.7). 서울 : LG경제연구원.
- 안중환. 2006. "부동산경매의 위험관리에 관한 연구". 성균관대학교 석사학위 논문.
- 오석홍. 2007. 행정학. 서울 : 박영사.
- 우형달. 2005. 부동산경매실전문자법. 서울 : 원앤원북스.
- 유선종. 2008. 부동산의 이해. 제3판. 서울 : 부연사.
- 이창효. 2000. 집단의사결정론. 서울 : 세종출판사.
- 임은선. 2006. "알기쉬운 연구방법론2 : 선택의 기로에서 합리적으로 판단하기". 국토 통권294권 경기 : 국토연구원. p131.
- 조근태 외. 2005. 계층 분석적 의사결정이론. 서울 : 서울출판사.
- 차문중. 2004. 주택시장분석과 정책과제연구. 서울 : 한국개발연구원.
- 탁 민. 2004. "부동산개발사업의 위험관리에 관한 연구". 성균관대학교 석사학위 논문.
- 황유경. 2005. "부동산경매에 있어서 낙찰가에 미치는 영향에 관한 실증연구". 건국대학교 석사학위 논문.
- Lifson and Shaifer. 1982. *Decision and Risk Analysis for Construction Management*. A Wiley-Interscience Publication : John Wiley & Sons, Inc.
- Saaty, Thomas L. 1982. *Decision Making for Leaders*. New York : LIFETIME LEARNING PUBLICATIONS.

\_\_\_\_\_. 1987. *The Analytic Hierarchy Process*. New York  
: Macgraw-hill.

- 
- 논문 접수일: 2009. 1. 6
  - 심사 시작일: 2009. 1.14
  - 심사 완료일: 2009. 3. 4

**ABSTRACT**

**A Study on the Risk Factors Determining the Performance of Real Estate Auction - Using an AHP Technique**

Keywords: Real Estate Auction, Risk Factor, AHP

The real estate auction is special way of obtaining property right of real property. Even though it can be offered by private parties, we, in this research consider only real estate auctions offered by the court. Due to inherited uncertainty in bidding process and ever changing economic environments during reversion stage, it is arguably deemed to be riskier than any other real estate investment methods.

We stratified into three categories the uncertainty surrounding the whole auction process from bidding to reversion: Internal risk factors, External risk factors, and Expectation failure that is, building a wrong expectation about future reversion price of the property won. We modeled expectation failure at the level of each individual bidder.

We use typical AHP method to factor them out and succeed to rank them in a line based on above-mentioned three risk stratification. The questionnaire consists of multiple parts following mainly risk factor classification instead of time sequence from bidding to making profit as in other previous literatures.

**부동산경매 특성에 있어서 AHP를 통한 위험요인분석**

주제어: 부동산경매, 위험요인, AHP

본 연구의 목적은 경매부동산에 존재하는 위험요인을 체계적으로 분석하여 입찰의사결정을 하는 참여자들이 종합적으로 위험을 관리하고 대처하는 방안을 모색하는 데 있다. 입찰경험이 많은 부동산경매 전문가들이 위험을 통제하고 관리하며 경매참여의 목적을 달성해내는 과정에 있어서 위험의 요인을 고찰하고 중요도 분석을 통하여 우선순위를 도출하였다.

연구의 방법으로는 부동산경매에 관심을 가지고 있거나 경매의 필요성을 인식하는 잠재적 입찰 참여자들과 이해관계인이 정확하게 인식하지 못하는 막연한 장애나 불확실성의 위험요인을 체계적으로 분석하여 위험의 요인을 도출하였다.

본 연구에서는 부동산경매에 다양한 형태의 위험요인 중 부동산경매에 존재하는 불확실성이나 장애요인의 내용을 위험으로 구분하여 경매 자체에 존재하는 위험, 외부에 존재하는 위험, 경매참여자의 개별적 성향에 의한 위험 등으로 구분하여 위험내용을 분석하였다.