

# 은행 부실채권(NPL) 담보부동산 경매의 공정성 강화방안 연구

## Study on Fairness Consolidation of Real Estate Auctions Secured for Bank NPLs

노한장

단국대학교 부동산건설대학원/국민연금공단

Han-Jang No(nhjangnhj@hanmail.net)

### 요약

글로벌 금융위기 이후 은행에 대한 감독강화 및 국제회계기준(IFRS) 도입은 우리나라의 부실채권(NPL) 시장을 급격히 팽창시키는 계기가 되었다. 은행의 BIS 비율이 하락할 경우 신인도가 낮아져 고객이 이탈하고, 은행회출 위험까지 직면하게 되므로 은행들의 자산건전성 향상 노력은 앞으로도 지속될 것으로 예상되며, 이에 따라 부동산 경매시장에서는 NPL 매각수단으로서의 일반담보 부동산의 경매에 대한 투자자들의 관심이 크게 증가하고 있다. 그러나 NPL채권 거래시장과 NPL을 회수하기 위한 일반담보부 부동산 경매시장의 양적 팽창에도 불구하고 이들 시장이 공정하고 건전한 투자시장으로서 제대로 기능을 발휘하기 위해서는 다음과 같은 몇 가지 문제점에 대한 개선이 이루어져야 한다. 첫째, 일반투자자들도 NPL 시장에 자유롭게 참여할 수 있도록 NPL 유통시장의 진입장벽이 제거되어야 하며, 부동산 경매시장으로 이어지는 담보처분 방식의 NPL정리가 확대되어야 한다. 둘째, 투명한 NPL 거래로 담보부동산 경매의 공정성을 확보해야 한다. 셋째, 담보부동산 경매에서 NPL 매수인의 상계권 남용을 제한해야 한다. 이처럼 NPL 유통시장의 공개경쟁과 투명성을 확보하고, NPL 담보부동산 경매에 의한 부실채권 정리확대 및 공정한 입찰기회 제공 등 제도개선이 이루어지는 경우 경매참여자보호는 물론 부동산 경매시장의 활성화 및 이를 통한 은행의 자산건전성 향상에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

■ 중심어 : | 부실채권 | 자산건전성 감독 | 담보부동산 경매의 공정성 강화 | 상계 |

### Abstract

The Global Financial Crisis and introduction of International Financial Reporting Standards (IFRS) urged the banks to strengthen their asset qualities. The banks dispose their non performing loans(NPLs) consistently to maintain a sufficient BIS capital adequacy ratio. Accordingly, the interests in auctions, as a disposal method, of real estates that secured for NPLs are on the increasing. This study suggest an alternative for fairness consolidation of real estate auctions which secured for NPLs. First, the impartial entry barriers for NPL sales markets need to be eliminated for fair bidding competition in auctions for real estate that secured for NPLs. In addition, the portion of NPL disposal by real estate auctions need to be expanded. Second, the asymmetry of trade information in the retail markets of NPLs and the abuse of offset by NPL owners' also should be restricted. The Fairness improvement of NPL trading process and real estate auction process that secured for them would of great use in the protection of bidders. Futhermore, it would also contribute to the revitalization of real estate auction markets and the resolution of NPLs of banks through fair disposal of distressed assets.

■ keyword : | NPL | Asset Quality Enforcement | Fairness Consolidation of Secured Real Estate Auctions | Settoff |

접수일자 : 2015년 09월 21일

수정일자 : 2015년 10월 13일

심사완료일 : 2015년 10월 13일

교신저자 : 노한장, e-mail : nhjangnhj@hanmail.net

## I. 서론

2008년 Lehman Brothers 지주회사의 파산신청과 Merrill Lynch 은행의 매각으로 촉발된 글로벌 금융위기 이후 은행에 대한 감독강화 및 국제회계기준(International Financial Reporting System, 이하 IFRS) 도입은 우리나라 부실채권(Non Performing Loans, 이하 NPL) 시장을 급격히 팽창시키는 계기가 되었다. 또한, 1988년 7월 국제결제은행(Bank for International Settlement) 산하 바젤위원회는 각국 은행의 자산건전성 확보를 위해 최소 자기자본비율에 대한 국제적 기준인 BIS 비율을 8% 이상 유지하도록 권고하였는바, 우리나라는 1995년도에 이를 의무화하였다. BIS 비율이 하락할 경우 은행의 신인도가 낮아져 고객이 이탈하고, 은행회출의 위험까지 직면하게 되는바, 은행들은 BIS 비율을 높이기 위해 NPL을 떨어내야 하므로, 이 또한 NPL 시장이 크게 확대되는 중요한 원인이 되고 있다.

위와 같은 배경에서 시장에 공급된 NPL은 그 채권의 종류별 특성에 따라 채권의 회수방법에 있어서 차이를 가져오게 되며, 통상적으로 대손상각, 채권매각, 담보처분, 정상화 및 기타방법으로 정리가 된다[1]. 본고에서 관심을 갖고 다루고자 하는 회수방식은 이들 NPL 정리 방법 중 채권에 근저당권 등 담보권이 설정되어 있고 그러한 담보권실행에 대한 제약이 없는 이른바 ‘일반담보부 NPL’에 대한 담보처분방식이다. 일반담보부 NPL은 피담보채권의 회수가 궁극적으로 법원의 임의경매를 통해 이루어지므로 “경매채권”이라고도 불린다. 2013년도 부동산 경매 시장규모는 약 17조원으로 추정된 반면, NPL 시장규모는 약 20조원에 달한 것으로 나타났다. 업계에서는 그 중에서 NPL 관련 부동산이 최근 경매거래 부동산 물건의 약 40%를 차지할 것이라는 추산을 내놓고 있다[2]. 이처럼 NPL 담보부동산 경매시장이 급속도로 확대되고 있는 데에는 은행의 자산건전성 강화에 따른 부실채권의 증가 뿐만 아니라, 부동산 경매에 비해 NPL을 구입한 채권자에게는 배당, 직접낙찰, 재매각 등 다양한 수익확보 기회와 각종 세제상 혜택이 주어지기 때문에 적극적 관심을 갖는 투자자들의 쏠림현상도 중요한 요인 중 하나가 되고 있다

[3]. 사정이 이렇다보니 최근 들어 경매를 통해 매각된 부동산의 낙찰결과를 보면 NPL 담보부동산에 설정된 근저당권 거래를 통해 입찰경쟁에서 절대적 우위를 점한 투자자들이 아니면 원하는 물건을 낙찰받기 어려운 구조로 경매시장이 변화해가고 있으며, 이미 한계점에 도달한 일반부동산 경매의 낙찰가를 고공행진 및 1%대 저금리 등으로 마땅한 투자처 발굴에 한계를 느낀 투자자들이 몰려 부동산 경매시장은 그야말로 NPL 열풍이 가열되고 있다.

이처럼 투자자들이 NPL 경매시장으로 모여들다 보니 감평가보다 비싼 값에 낙찰되는 경매 건수가 급증하여 경매시장의 이상 과열 조짐과 왜곡현상 등 부작용도 포착되고 있다. 뿐만 아니라, NPL 판매시장의 일반 투자자에 대한 진입장벽과 소매시장에서의 비공개 거래 및 낙찰대금 상계권 인정 등 담보부동산의 경매 이전 단계에서 NPL 거래와 관련되어 전개되는 일련의 현상들은 NPL을 구입한 투자들에게 그 담보부동산의 경매 입찰 경쟁에서 절대적으로 유리한 입지를 제공함으로써 경매입찰의 공정성을 저해하는 등 여러 가지 문제점을 야기하고 있다. 본 연구는 위와 같은 NPL 시장환경과 이를 담보하기 위해 설정된 근저당권의 거래실태 및 담보부동산 경매에 대하여 금융시장구조 및 채무관리, 거래방식 및 금융시스템, 경매절차 및 세제 등 관련분야에 대한 학제적 접근(Interdisciplinary approach)을 통해 문제점을 분석하고 그 개선방안을 제시하는 데 목적이 있다. 본 연구 결과에 따라 NPL 유통시장의 투명성이 확보되고 NPL 담보부동산에 관한 경매절차의 공정성이 강화될 경우 급속도로 증가하고 있는 경매투자자들의 보호는 물론, 경매시장의 활성화를 통한 은행의 부실채권 정리 및 자산건전성 강화에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

## II. NPL 담보부동산 경매에 관한 선행연구

최근 들어 부동산 경매시장 실무에서는 글로벌 금융위기 이후 NPL 담보부동산의 경매물량 공급이 안정적으로 이루어지고, 고수익을 올릴 수 있다는 풍문에 따

라 NPL 투자에 대한 열기가 급속도로 달아오르고 있다. 경매정보업체에 따르면, 2013년도에 NPL로 분류되어 경매에 부처진 아파트 등 주택의 경매건수는 4,666건이고, 그 낙찰가격은 1조 5000억원에 달하며, 이 중에서 10-20% 정도의 물건은 개인투자자에게 넘어간 것으로 보고 있다[4]. 그러나, NPL 투자에 대한 무분별한 이상 과열 현상은 투자대상 물건 및 권리관계에 대한 정확한 이해부족으로 인하여 투자손실을 입는 것은 물론 대출을 통한 투자권유 및 사기로 인한 죽음까지 부르는 등 그 문제점과 부작용도 꾸준히 증가하고 있다[5].

이에 반하여, NPL 담보부동산 경매에 관한 누적된 자료 및 정보 부족으로 인하여 그 동안 학술적인 연구는 거의 이루어지지 못하였으나, 최근 들어 이에 관한 학술적 관심도 점점 높아져 극히 제한적이기는 하지만 학술적 연구가 나타나기 시작하였다. 정재룡·김종진(2015)은 “부실채권 매각이 인근 부동산 경매시장에 미치는 영향에 관한 연구”를 통해 NPL 매각방식은 인근 지역 부동산 경매시장의 낙찰가격을 상승시켜 부동산 경매시장의 시장균형적 가격 측면에서 부정적 외부효과를 발생시킨다고 하였다. 따라서 NPL 매각방식은 인근 지역 부동산 경매시장의 낙찰가율을 상승시켜 부동산 경매의 수익률을 낮추게 되므로 투자자들에게 손실을 가져다 줄 수 있으며, 또한 투자자들이 부동산 경매시장에 대한 부정적 인식을 가지게 할 수 있다고 주장하였다. 위와 같은 문제점을 보완하기 위한 방안으로 이들은 부실채권의 실계약서를 통해 경락잔금 대출심사를 강화할 필요가 있으며, 경매낙찰가가 아닌 부실채권 계약금액을 기준으로 양도소득세를 산정해서 부과하고, 경매법원의 무분별한 기일변경을 제한하여 부실채권으로 매각하기 위해 시간을 연장하는 폐단을 감소시킬 것 등을 제안하였다[6].

백민석·김행중(2014)은 “부동산 경매과정에서의 근저당권거래방식에 관한 연구”를 통해 부동산경매시장의 많은 부분이 금융기관과 유동화회사 그리고 유동화회사의 근저당권 거래와의 관련성을 추정할 수 있다고 전제한 후, 개별 근저당권거래사례를 통하여 새로운 투자수단으로서의 가능성을 제시하였다. 연구자들은 그 구체적인 사례로서 경매중인 부동산의 근저당권거래를

통하여 배당차익을 예상하는 투자의 수익률 분석, 경매가 진행 중인 부동산을 타인보다 저렴하게 구입하기 위한 방법으로써 근저당권을 거래하는 방안, 해당 부동산을 반드시 낙찰 받아서 수익을 창출하는 방안 등 부동산 경매절차에서 NPL을 담보하기 위해 설정된 근저당권의 거래방식에 관한 다양한 유형별 분석을 실시하였다[7].

이 외에도 성시근·박종구(2014)의 “부동산 담보부 NPL 투자의사결정에 관한 연구”[8], 김성규·이창석(2014)의 “부동산 담보부 부실채권(NPL)의 투자만족도에 관한 연구”[9], 등의 관련 연구들이 수행된바 있으나, 이러한 연구들은 NPL 담보부동산의 경매 이전 단계에서의 NPL 자체에 대한 투자의사결정 내지 투자만족도 등에 관한 통계적 분석에 중점을 두고 있다.

위와 같은 선행연구들을 통하여 살펴본 바와 같이 부동산 경매시장의 실무와 투자자들의 과열된 관심에 비해 이에 관한 학술적 연구는 아직 미미하고, 경매시장 참여자들에 대한 체계적인 정보제공도 턱없이 부족한 실정이다. 이러한 제반 사정은 NPL 자체에 대한 부동산 금융 및 재무관리 측면에서의 이론적인 연구는 물론 본 연구와 같이 NPL과 부동산 경매절차와의 관련성, NPL 취득자가 해당 담보부 부동산 경매에 참여하여 낙찰까지 받는 경우에 발생하는 입찰경쟁의 불공정성 및 양도소득세, 이자소득세 처리문제 등 관련 문제에 대한 체계적 정비를 통한 일반 투자자들의 보호가 시급함을 시사한다.

### III. NPL 시장현황 및 부동산 경매와의 관련성

#### 1. NPL 발생배경 및 시장규모

금융감독원의 은행업감독규정 제27조 제1항은 은행의 자산건전성을 [표 1]에서 보는 것과 같이 “정상”, “요주의”, “고정”, “회수의문”, “추정손실”의 5단계로 분류하고, 제6항에서는 “회수의문” 또는 “추정손실”을 부실자산(NPL)이라 하여 은행들로 하여금 이들 부실자산을 조기에 상각하여 자산의 건전성을 확보하도록 하고 있다[10].

표 1. 연체기간별 자산건전성 분류단계[10]

구분	연체기간
정상	—
요주의	1월이상 3월미만 연체대출금을 보유하고 있는 거래처에 대한 자산
고정	3월이상 연체대출금을 보유하고 있는 거래처에 대한 자산중 회수예상가액 해당 부분
회수 의문	3월이상 12월미만 연체대출금을 보유하고 있는 거래처에 대한 자산중 회수예상가액 초과부분
추정 손실	12월이상 연체대출금을 보유하고 있는 거래처에 대한 자산중 회수예상가액 초과부분

또한 우리나라 자본시장의 글로벌화가 진행됨에 따라 세계적인 회계기준 단일화 추세에 적극 대응하고, 회계처리기준이 국제회계기준과 달라 외국 투자자 등이 한국 기업의 회계자료에 대해 신뢰하지 못하는 원인을 제거하기 위해 국제수준의 회계기준을 도입할 필요성이 제기되었는데, 우리나라에서는 2011년부터 K-IFRS(한국국제회계기준)를 채택하여 적용하고 있다. K-IFRS는 회계처리의 기본원칙과 방법론을 제시하는 원칙중심의 기준이며, 종속회사가 있는 경우 사업보고서 등 모든 공시서류들은 연결재무제표를 중심으로 작성하도록 하고 있다. K-IFRS는 금융자산·부채와 유형·무형자산 및 투자부동산에 이르기까지 공정가치 측정용 의무화 또는 선택적으로 적용하도록 하는 이른바 공정가치 평가를 지향하는 점에서도 종전의 자산·부채 평가방법과 차이가 있다[11].

이처럼 K-IFRS가 채택됨에 따라 그 동안 국내 은행들이 부실채권 정리방법으로 많이 사용하여 왔던 자산유동화(Asset Backed Security, 이하 ABS)방식은 더 이상 진정매각(True Sale) 조건을 충족하지 못하게 되어 ABS 발행 대신 외부매각 방식을 확대하지 않을 수 없게 되었다. K-IFRS 공시체계에서는 종전 개별재무제표에서 연결재무제표 방식으로 변경한 것에 기인하는 것으로 기존에 제외되었던 특수목적회사(Special Purpose Company, 이하 SPC)가 연결재무제표 작성에 포함되기 때문이다. 이에 따라 은행들은 ABS 방식 대신 외부매각을 통한 NPL 처분 비중을 크게 증가시키고 있으며, 2010년 이후 NPL을 기초자산으로 하는 공모 ABS 발행이 사실상 중단된 상태이다[12]. [표 2]에서

보는 바와 같이 '14년말 기준 국내은행의 부실채권비율은 1.53%로 '13년말(1.79%) 대비 0.26%p 하락하였으며, 부실채권 규모는 23.8조원으로 '13년말(25.8조원) 대비 2.0조원이 감소하였다. 부문별 부실채권은 기업여신 부실이 21.1조원으로 전체 부실채권의 대부분(88.7%)을 차지하고 있으며, 가계여신(2.6조원, 10.9%), 신용카드채권(0.1조원, 0.4%) 순(順)으로 나타났다[13]. 공개입찰방식은 가장 일반적인 부실채권 처분방법이며, 부실채권의 공급자인 은행들은 투자자들의 경쟁을 통해 높은 가격에 부실채권을 매각할 수 있다는 장점 때문에 주로 공개입찰방식을 선호하게 된다.

표 2. 국내은행의 부실채권 규모 및 비율 추이[13]

(단위 : 조원, %, %p)

구분	'11년	'12년	'13년	'14년	증감	
	12말	12말	12말(a)	12말P(c)	연간(c-a)	분기(c-b)
부실채권 계	18.8	18.5	25.8	23.8	△2.0	△2.3
기업여신 <sup>1)</sup>	15.9	15.1	22.7	21.1	△1.6	△1.9
가계여신	2.7	3.2	2.9	2.6	△0.3	△0.3
신용카드	0.2	0.3	0.2	0.1	△0.1	△0.0
부실채권 비율 <sup>2)</sup>	1.36	1.33	1.79	1.53	△0.26	△0.19

1) 공공기타부문 포함, 2) (고정여신)/(총여신)

## 2. NPL과 담보부동산 경매와의 연관성

NPL과 관련된 경매는 금융기관들이 부실자산을 처분하는 단계에서 진행되는 NPL 자체에 대한 경매와 NPL을 담보하기 위해 제공된 부동산에 대한 경매절차로 구분할 수 있다. 따라서 투자자들은 법원경매 입찰에 참가하여 NPL 담보부동산을 직접 낙찰 받을 수도 있고, 경매의 원인이 되는 근저당권부 NPL을 직접 매입하여 채권자의 위치에서 낙찰을 받거나 타 응찰자가 낙찰 받아 납부한 대금에서 배당을 받을 수도 있는 것이다. 통상적으로 근저당권부 NPL은 거액으로 묶여(pool) 경매에 붙여지기 때문에 개인보다는 보험회사, 증권회사 등과 같은 다양한 투자기관으로부터 거대자금을 모집할 수 있는 유동화전문회사들이 입찰에 참여하게 된다. 이러한 입찰과정을 통해 금융권으로부터 채

권을 사들인 유동화전문회사는 그 대/;; 금납부를 위해 현금화를 해야 하는데, NPL의 현금화 방법은 은행으로부터 채권을 사들인 유동화전문회사가 도매상이라면, 이를 다시 소매상인 신용정보회사 또는 자산관리회사가 채권을 매입하여 직접 또는 개인투자자에게 매각하고 개인투자자들은 구입한 근저당채권을 결국 채무자와 협상을 통해 종결하거나 부동산 경매를 통해 자금회수 절차를 거치게 되므로, NPL과 부동산경매는 불가분의 밀접한 관계에 있다[14].

NPL 담보부동산의 경매절차는 집행권원의 필요유무에 따라 강제경매와 임의경매로 구분되지만, 두 절차는 큰 차이가 없으며, NPL 담보부동산의 경매는 저당권의 실행을 위한 임의경매에 해당된다. 집행법원이 경매개시결정을 하고 바로 매각준비에 들어가게 되는데, 감정인에게 부동산을 평가하게 하고, 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 결정한다(민사집행법 제97조 1항). 실무상 감정평가액과 최초 최저매각가격을 일치시키는 것이 보통인데, 집행법원이 최저매각가격을 설정하는 이유는 부동산이 부당하게 낮은 가격으로 매각되는 것을 방지하는 데 있으므로, 최저매각가격을 결정함에 있어서는 항상 그 부동산의 시가를 염두에 둘 수밖에 없다[15]. 법원경매 절차는 대체로 목적물을 압류하여, 현금화한 다음, 채권자의 채권을 변제하는 3단계로 진행된다.

NPL 담보에 제공된 부동산에 관한 경매는 원칙적으로 일반 부동산의 임의경매절차와 마찬가지로 성격을 갖지만 다음 몇 가지 점에서 특색이 있다[16]. 첫째, 담보부동산 경매 이전 단계에서 NPL을 할인하여 구입한 투자자는 할인하기 전 근저당권의 채권최고액 전액에 대해 “배당금”을 수령하여 투자수익을 올릴 수 있다. 둘째, NPL 구매자는 해당 담보부동산의 경매에 참여하여 “직접낙찰”을 받을 수도 있다. 정상적인 경매 투자자라면 보통 구매물의 가격보다 낮은 가격으로 입찰을 할 것이지만, 할인된 가격으로 NPL을 매입한 입찰자는 채권자로서 단순 경매 입찰자보다 훨씬 높은 가격으로 응찰할 수 있기 때문에 입찰경쟁에서 절대적으로 유리한 입장에 서게 된다. 셋째, NPL을 매입한 투자자가 낙찰을 받는 경우 배당 받을 금액 범위 내에서 낙찰대금을

내지 않고 “상계(相計)처리”가 가능하다. 마지막으로, NPL을 구매하여 배당을 받거나 직접 해당 담보부동산을 낙찰까지 받는 경우 “질세효과”를 누릴 수 있다. 부동산 경매의 낙찰대금에서 받게 되는 NPL에 대한 배당금은 채권의 매매차익이지 금전소비대차에 대한 이자가 아니므로 이자소득세가 부과되지 않으며, NPL 채권 매입금액과 배당금 수령액의 차액 또한 회수여부가 불투명한 근저당권부채권이라는 유동화 자산의 위험을 부담한 데 대한 대가이지, 부동산의 매매차익이 아니므로 양도소득세도 부과되지 않는다. 또한 상계를 통해 부동산을 고가로 낙찰 받는다 해도 낙찰받은 부동산은 원칙적으로 낙찰가액이 취득가액(단, 판례는 예외 인정)이 되므로 처분시 양도소득세는 NPL 채권매입가액과 부동산 처분가액의 차액이 아니라 채권매입가액보다는 훨씬 높은 낙찰가액과 부동산의 매매가가격과의 차액이 기준이 되어 역시 양도소득세 부담이 줄어들게 된다.

#### IV. NPL 정리 및 담보부동산 경매의 문제점

##### 1. 금융시장구조 및 은행의 재무관리적 측면

###### - NPL 시장 과점 및 정리방식의 비효율성

NPL 정리는 채권자인 금융기관의 자산건전성을 확보하고 채무자의 경제활동을 정상화하기 위한 조치이므로 그 상대방 및 처리방법의 선택은 매우 중요한 의미를 갖는다. 이러한 측면을 고려할 때 현행 NPL시장의 유통구조 및 채권정리방식은 다음과 같은 점에서 그 한계와 문제점을 드러내고 있다.

첫째, NPL 시장의 과점으로 인한 불완전 경쟁의 문제이다. NPL은 개별적 채권의 매각보다는 그 보유자들이 특정 조건별로 묶어서(pooling) 할인가격으로 판매하는 것인데, 거래단위가 수 백 억에서 수 천억원에 이르다 보니 유동화전문회사 또는 기관투자가 등 거대 자금동원 능력이 있는 일부의 투자자만 NPL 매각에 참여하게 된다[17]. 이에 따라 NPL 물건이 소수의 투자자에게만 편중되는 과점적 시장구조가 형성되고 있는바, 그 개선이 필요하다는 지적이 제기되고 있다[18]. [표 3]에

서 보는 것처럼 2015년도 상반기 NPL 투자실적 역시 금융권의 거대 자본을 바탕으로 운영되는 유암코와 대신F&I가 각각 38%(8,642억원) 및 15%(3,530억원)의 시장점유율로 압도적 시장지배력을 행사하고 있다[19]. 이러한 과점적 시장구조는 자유로운 경쟁에 의한 합리적 NPL 가격결정을 저해한다는 점에서 문제가 있다.

표 3. 2015년 상반기 NPL 투자자 순위[19]

투자자	금액(OPB)	건수	비중
유암코	8,642억	6	38%
대신F&I	3,530억	4	15%
KB운용	3,420억	4	15%
사이러스캐피탈	3,119억	1	14%
마이에셋자산운용	1,515억	1	7%
화인파트너스	971억	1	4%
OK저축은행	900억	1	4%
외환F&I	541억	1	2%
유진자산운용	309억	1	1%
합계	22,947억	20	100%

\*경쟁입찰 기준/SPC잔존채권, 유찰물량, 싱글에셋 딜 등 제외

둘째, NPL 정리방식 선택의 경직성으로 인한 은행 경영성과의 비효율성 문제이다. [표 4]에서 보는 바와 같이 2014년 부실채권의 정리규모는 25.0조원으로 2013년(24.4조원) 대비 0.6조원이 증가하였다. 정리방법별로는 대손상각(8.0조원), 담보처분(6.3조원), 매각(5.0조원), 여신정상화(4.1조원), 기타(1.6조원) 순으로 나타났다[20].

표 4. 국내은행 부실채권 정리방식별 실적[20](단위 : 조원)

구분	'11년	'12년	'13년	'14년
	계	계	계	계P
정리실적	29.8	24.7	24.4	25.0
대손상각	9.2	8.8	8.6	8.0
매각	7.4	6.8	6.2	5.0
담보처분	7.1	5.4	5.5	6.3
정상화	5.5	2.7	3.1	4.1
기타	0.6	1.0	1.0	1.6

부실채권의 정리는 어떠한 방식을 취하더라도 은행의 NPL 비율을 낮추는 효과가 있지만, 은행의 경영지표에 미치는 효과는 처리방식에 따라 차이가 있으므로 신중한 선택이 필요하다. 예를 들어, 대손상각으로 NPL을 정리하는 경우 신속하고 간편한 이점이 있는 반면, 은행에 상당한 규모의 손실과 BIS 자기자본 비율 감소효과를 가져온다. 매각방식 또한 신속하게 일괄매각이 가능하지만, 매각손의 발생 및 사후 이익향유 기회를 상실한다는 단점이 있다. 반면, 공정한 경매절차에 의한 담보처분 방식은 복잡한 권리관계가 얽혀 있는 일부 경우에는 시간이 많이 소요되기도 하지만 매각가치를 극대화할 수 있는 장점이 있다[21]. [그림 1]에서 보는 것처럼 NPL 정리의 신속성과 매각가치의 극대화 간에는 상충관계가 존재하는바, IMF 외환위기 때보다 금융시장의 환경이 크게 안정된 지금에 와서도 은행들이 NPL 정리방법으로 그 효과를 극대화할 수 있는 담보처분이나 정상화 노력보다는 대손상각과 매각 등 손쉽고 간편한 처리방식에 더욱 중점을 두고 있다는 점에서 개선이 필요하다[22].

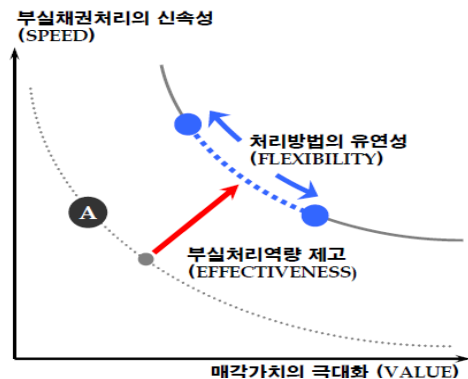


그림 1. NPL 처리의 신속성 vs. 매각가치의 극대화[22]

## 2. NPL 거래방식 및 금융시스템적 측면

### - 시장참여자 간 정보의 비대칭성

최근 들어 부동산 경매시장에서는 근저당권거래라는 NPL 투자방법을 먼저 실행하지 않으면 그 담보부동산의 경매절차에서 물건을 낙찰받기가 더욱 어려워져가

고 있다. 부동산에 대한 근저당권 설정으로 담보권을 확보한 일반담보부 NPL 매입자가 그 부동산 경매절차에서 응찰까지 하는 경우에는 일반 입찰자에 비해 입찰 경쟁에서 절대적으로 유리한 조건에 서게 되어 부동산 경매의 공정성을 해하고 있기 때문이다. 사정이 이러함에도 NPL이 일반투자자들에게 공급되는 유통과정을 살펴보면, NPL 1차시장에서는 NPL을 Pool로 구매하는 대형 유통화전문유한회사나 이들로부터 몇 개의 매각 물건들을 구매하는 자산관리회사 등이 수요자가 되고, 2차 NPL시장에서는 이들이 다시 공급자가 되어 개인 투자자, 자산관리회사(Asset Management Company, 이하 AMC) 등에게 재매각된다. 그러나, 2차 NPL시장은 정보의 비공개 등으로 인한 공급자 절대 우월적인 수의계약으로 거래가 이루어지고 있어 개인투자는 접근조차 어려운 경우도 있다[23]. 그러다 보니 일부 자산관리회사 등은 자사 홈페이지를 통해 할인매각할 NPL의 일부만 공개하고 있으며, 공개하는 경우에도 기본적인 정보만을 공개하고 있어 정보력을 가진 제한된 투자자들만이 NPL 투자가 가능한 매우 불완전한 시장이 형성되고 있다. 전문가들은 NPL에 대한 입찰제안서를 투자 전문가들이 배부하고 있는 것도 정보 비대칭의 원인으로 들고 있다. 입찰제안서란 NPL 채권을 매입하고 싶다는 내용을 담은 채권매입의향서를 의미하는 것으로서 자산유통화회사나 AMC들은 무작위로 입찰제안서 서식을 배부하고 이를 제출한 투자자 중에서 임의로 선택하여 가격협상에 들어가게 되는데, 전문가들은 이러한 투자기회에 대한 제한적 접근 및 정보의 비대칭성 문제가 NPL 투자의 걸림돌이 되고 있음을 지적하고 있다[24]. 따라서 NPL 담보부동산이 경매로 넘어오기 이전 단계에서 이루어지는 이와 같은 NPL 할인거래 정보의 비대칭성과 시장의 진입장벽(entrance barriers)은 곧바로 그 담보부동산 경매의 불공정 입찰경쟁으로 이어진다는 점에서 조속히 개선되어야 한다.

### 3. 경매 입찰경쟁 및 세제상 불공정성

#### - 상계권 남용 및 NPL 투자수익 과세제외

NPL 투자 및 그 담보부동산 경매의 장점을 소개하는 서적 등을 보면 한결같이 부동산 경매에서의 상계

(相計)를 통한 입찰시 절대우월적 입장과 절세효과를 들고 있다[25]. 실제 사례를 들어보면, 직장인 A씨는 감정가 5억원짜리 상가(시세 4억5000만원)에 설정된 채권 최고액 4억7000만원짜리(원금 3억6150만원) 1순위 근저당권을 3억5000만원에 매입했다. 애초 A씨는 배당수익을 노렸지만 경매가 2회 유찰되며 최저가가 3억4000만원까지 떨어지자 이 상가를 4억1000만원에 직접 낙찰받았다. 낙찰대금과 근저당권을 상계처리한 A씨는 4억1000만원에 이 상가를 되팔았다. 조씨가 거둔 수익은 6000만원에 달하지만 낙찰 당시 취득가액이 4억 1000만원이어서 A씨는 양도소득세를 한 푼도 내지 않았다[26].

최근 들어 국세청은 [표 5]와 같이 진행된 NPL 인수 및 부동산 취득·양도 과정에 대해 『8회 유찰로 최저 입찰가액 3백만 원의 유통화자산인 해당 부동산에 담보된 근저당채권(86백만원)을 인수한 자가 해당 부동산의 경매에서 다른 응찰자가 최저입찰가액 수준으로 응찰하거나 또는 다른 응찰자가 없음에도 불구하고 현저히 높은 가액(88백만원)에 응찰하여 경락받음으로써 배당 1순위인 자기의 근저당채권(86백만원)과 상계하여 실질 경매 대금 2백만원에 해당 부동산을 취득한 후 다시 10백만원에 양도한 경우에는, 해당 부동산의 취득에 든 실지거래가액은 값이 실제로 부담한 근저당채권 인수가액(5백만원)과 실제로 납부한 경매대금(2백만원)

표 5. NPL 인수 및 부동산 취득양도(사실관계)[27]

일자	NPL 거래과정	NPL 거래내용
'06.11.14.	근저당권 설정 채권최고액 91,600천원	백두한은행
'11.12.26.	확정채권 1차 양도	한라산제100차 유통화전문유한회사 인수
'12.02..8.	임의경매 개시결정	최초감정가 6,000만원 8회 유찰 최저입찰가격 300만원
'13.02.28.	확정채권 2차양도	홍길동 NPL 취득 500만원
'13.05.14.	임의경매 경락(취득)	홍길동 입찰 및 낙찰 입찰금액 : 8,800만원 상계금액 : 8,600만원 실제부담 : 200만원 **배당 : 8,600만원
'14.06.17.	양도	1000만원에 양도

의 함께액으로 하는 것』이라는 자문의견을 내린바 있다[27]. 그러나 NPL을 구입한 입찰자에게 부동산 경매 절차에서는 근거당권의 채권최고액 전액으로 상계를 할 수 있도록 입찰경쟁상 절대적 우위를 보장해 주면서, 세무행정상으로는 낙찰가격을 형식적 경매가격에 불과하다는 이유로 투자이익에 대한 양도소득세 대상에서 제외하는 이중혜택은 부당하며, 그 담보부동산 경매절차에서 입찰경쟁의 공정성을 저해한다는 점에서 합리적 개선이 필요하다

## V. NPL 담보부동산 경매의 공정성 강화방안

### 1. NPL 시장구조 개선 및 담보처분 정리 확대

금융기관이 NPL을 pooling하여 그 시장에서 공매방식으로 매각하는 담보부 NPL은 유통화한 후 경매를 통해 매각하게 되므로[28], NPL 매각시장의 공정한 거래는 그 후속절차인 담보부동산 경매의 공정성에도 영향을 미치게 된다. 이에 따라 앞(제IV장) 부분에서 NPL 정리 및 그 담보부동산 경매의 문제점으로 금융시장 구조적 측면에서 NPL 투자시장의 과점현상과 은행의 재무관리적 측면에서 정리방식의 비효율성 등 두 가지를 지적하였는바, 이러한 문제점을 해소하기 위해서는 다음과 같은 개선이 이루어져야 한다.

표 6. 2014년 NPL 투자자 순위[29]

투자자	금액(원금기준)	건수	비중(%)
유암코	19,729억	21	37.44%
대신F&I	12,819억	12	24.34%
SBI저축은행	5,447억	6	10.34%
유진자산운용	3,913억	4	7.43%
마이에셋자산운용	3,824억	4	7.26%
외환F&I	2,682억	3	5.09%
미래에셋자산운용	1,054억	1	2.00%
화인트리자산운용	829억	1	1.57%
신세이	824억	1	1.56%
오릭스	799억	1	1.52%
굿플러즈자산관리	769억	1	1.46%
합계	52,688억	55	100.00%

\*경쟁입찰 기준/SPC잔존채권, 유찰물량, 싱글에셋 딜 등 제외

첫째, 유암코 및 대신 F&I 등 2개의 대형 AMC에 편중된 과점시장의 진입장벽을 해소하여 중소형 자산관리회사 및 투자자도 NPL 자산보유자인 은행의 공개매각에 직접 참여할 수 있도록 하여야 한다. [표 6]에서 보는 것처럼 2014년 말 기준 유암코(37.44%)와 대신 F&I(24.34%) 2개 대형 AMC의 시장점유율 합계는 건수 기준 66%(55건 중 33건) 및 금액 기준 61.78%를 차지하고 있는바, 여러 곳의 투자자들이 겨우 1건에 1~2% 미만의 시장점유율에 머무는 등 여전히 소수의 전문투자자에 의해 시장이 주도되고 있다[29].

위와 같은 시장편중 현상은 NPL을 보유한 은행들이 공개로 이를 매각함에 있어 개별 채권별로 매각하지 않고 특정 조건별로 묶어서(pooling) 매각하게 되는데, 이 과정에서 매각단위를 너무 크게 묶는(bulk sale) 데에서 비롯된다. [표 6]에서 보는 바와 같이 2014년 도에 각 기관투자자들이 은행들로부터 경쟁입찰에 의해 매입한 NPL은 총 55건, 5조 2,688억원으로 1건당 평균 958억원에 이르는 것으로 나타났다. 경쟁입찰에 나오는 대상채권의 규모가 이렇게 큰 금액이다 보니 입찰경쟁에서는 당연히 6개 은행이 공동출자한 유암코 및 대신 증권이 주주로 받치고 있는 대신F&I 등 자금동원력을 가진 대형 투자자에게 유리한 시장구조가 형성될 수밖에 없다. 따라서 시장점유율 편중으로 인한 과점현상을 해소하기 위해서는 은행들이 NPL을 공개입찰에 붙일 때 매각단위를 세분화하도록 감독기준을 마련하여 중소형 투자자에게도 경쟁입찰 기회를 확대하여야 한다. 이를테면 NPL 매각단위를 100억, 300억, 500억, 1000억, 5,000억 및 1조원 등으로 세분화하고, 총 매각규모에 따라 매각단위별 배분비율을 정하거나, 투자자의 자산규모에 따라 매각단위별 입찰자격을 제한한다면 중소형 투자자들의 입찰참여가 늘어나 NPL 시장의 과점현상이 해소될 수 있을 것이다.

둘째, 은행의 재무관리적 측면에서 NPL 정리방법으로 처리의 신속성보다는 자산가치의 극대화에 중점을 두는 방향으로 개선이 이루어져야 한다. NPL 정리는 어떠한 방식을 선택하느냐에 따라 은행의 경영지표에 미치는 효과에 차이가 있으므로 각 은행들은 은행에 손실을 가져오는 대손상각 방식이나 할인매각 방식보다



는 자산의 매각가치를 극대화할 수 있는 담보부동산의 경매처분 등 담보처분 방식의 NPL 정리방식을 확대해야 한다. [표 7]에서 보는 바와 같이 2008년부터 2014년까지 매년(1~4월 기준) 전국 법원에서 진행된 NPL 담보 아파트 경매의 낙찰가율(매각가율)은 80.68%~92.65% 정도까지 이르는 것으로 나타났다[30]. 낙찰가율이란 법원이 설정하는 최저매각가격(감정가격=시가) 대비 낙찰가격의 비율을 의미하는 것으로서[31], 금융권에서 주택담보 대출을 받을 때 적용되는 담보가치 대비 최대 대출가능 한도를 의미하는 주택담보인정비율(LTV, Loan to Value ratio)이 70%(2014.8.1. 이전에는 50~70%)인 점을 고려하면[32], NPL 담보채권의 100% 회수가 가능함을 의미한다.

표 7. 전국 NPL 아파트경매 낙찰통계(매년 1~4월 기준, %)[30]

전국	총 물건수	낙찰 건수	입찰 경쟁률	낙찰가율	고가 낙찰건수
2008년	108	106	9.51	91.46	5
2009년	135	132	6.56	84.20	7
2010년	362	346	6.34	84.51	9
2011년	570	564	6.76	86.48	32
2012년	633	616	5.77	80.68	42
2013년	1,100	1,077	6.57	81.25	49
2014년	600	115	7.59	92.65	61

이에 비해 2015년 1분기 기준 금융기관이 직접 매각한 NPL 채권의 낙찰가율은 72.5%~99.3% 수준인 것으로 나타났다[33]. NPL 낙찰가율이란 NPL 원금 대비 투자자의 인수가격 비율을 의미하므로 채권액의 0.7%~27.5%까지 매각은행이 채권을 회수하지 못하여 손해를 보고 NPL을 정리했다는 것을 의미한다. 따라서 은행들이 NPL을 정리함에 있어서는 처리의 신속성과 매각가치의 극대화 간에 존재하는 상충관계(trade-off)를 고려하면서 부실채권 처리방식의 다양화 및 상시 모니터링 체계를 구축하여야 한다[34]. NPL 정리가 본격적으로 추진되기 시작한 IMF 금융위기 직후에 비하여 지금은 금융환경이 많이 변화하고 안정되었다. 이러한 의미에서 각 은행들은 NPL 정리방법으로 대손상각과 매각

등 손쉽고 간편한 처리방식보다는 체계적 정리 프로그램을 통하여 채권회수율이 가장 높은 NPL 담보 부동산 경매, 즉 담보처분 정리방식을 확대하여 매각가치를 극대화할 필요가 있다.

## 2. 저당권 거래소 설립을 통한 NPL 거래의 투명성과 담보부동산 경매입찰의 공정성 확보

NPL 담보부동산이 경매로 넘어오기 이전 단계에서 이루어지는 NPL 거래정보의 비대칭성과 시장의 진입장벽(entrance barriers)은 곧바로 그 담보부동산 경매의 불공정 입찰경쟁으로 이어진다는 점에서 조속히 개선되어야 한다. 이를 위해서는 개인투자자를 포함한 일반 투자자의 접근이 자유로운 오프라인 또는 온라인 NPL 2차 거래시장이 마련되어야 하며(예: NPL 저당권 거래소 설치, 일본의 경우와 같이 은행창구 직접 판매 등), 이를 관리·감독하는 금융당국의 심판자로서의 역할이 강화되어야 한다.

부동산 경매로 이어지는 NPL은 대출채권의 담보로 제공된 부동산에 근저당이 설정된 담보부 채권이다. 민법상 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 할 수 없도록 처분이 제한되는바(민법 제361조), 이를 반대해석하면 피담보채권과 일체로 하는 경우에는 근저당권의 양도 또는 담보 제공(민법 제345조에 의한 권리질권 설정 등)이 가능하다. NPL의 양도란 자산보유자로부터 제3자에게로 이전시킬 것을 목적으로 하는 민법상 지명채권의 양도이며[35], 지명채권이란 채무자가 특정되어 있는 채권을 말한다(민법 제449조). 따라서 금융기관이 NPL을 정리한다는 것은 대출채권과 이를 담보하기 위해 설정된 근저당권을 일체로 양도하는 것을 의미하며, NPL 매입으로 채권자가 변경되면 그 권리변동 사실이 부동산등기부의 을구(乙區)에 기재된다[36].

그러나 실제 NPL 시장의 유통구조를 살펴보면, 정보의 비대칭성으로 인하여 물량을 확보하고 있는 AMC의 홈페이지나 유료 경매사이트를 통한 가격 흥정을 하거나, 비공식적 인적 네트워크를 통해 만나는 AMC의 직원과의 협상을 통해 수의계약으로 어렵게 NPL을 구입할 수밖에 없는 불완전한 시장이 형성되고 있다. 따

라서 이와 같은 정보의 비대칭을 해소하여 NPL시장의 활성화 및 투명성을 확보하기 위해서는 증권 및 파생상품 등의 공정한 가격형성과 그 매매, 그 밖의 거래의 안정성 및 효율성을 도모하기 위하여 설립된 (주)한국거래소와 유사한 기능을 수행하는 가칭 『저당권거래소』를 설립할 필요가 있다. 한국거래소는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 근거하여 NH투자증권(주), 삼성선물(주) 등 40개의 증권회사, 선물회사 등 주주들이 납입 자본금 1,000억원을 투자하여 설립한 주식회사 형태의 기관이다[37]. 따라서 한국거래소처럼 그 거래와 관련된 사업을 영위하는 유동화전문회사, AMC, 은행 등을 주주로 하는 저당권거래소를 설립하고 금융감독기관의 엄격한 감독하에 운영하도록 한다면 근거당권부 NPL 거래의 정보비대칭성이 해소되고 그 담보부동산 경매의 공정성이 확보될 수 있을 것이다. 전문가들 중에도 NPL을 전담하는 저당권거래소를 통해 최소한 NPL물건에 대한 그 간 대출업무 취급과정에서 확보된 물건정보와 가격정보를 오픈하고, 더불어 거래예정가격도 공시되어야 한다는 주장이 제기되고 있으며[38], 실제로 시장에서는 이미 여러 개의 사설 저당권거래소가 개설되어 운영되고 있는 실정이다[39].

### 3. 경매절차상 상계권 남용제한 및 NPL투자수에 대한 공평과세 구현

NPL을 구입한 입찰자에게 부동산 경매절차에서는 근거당권의 채권최고액 전액으로 상계를 할 수 있도록 입찰경쟁상 절대적 우위를 보장해 주면서, 세무행정상으로는 낙찰가격을 형식적 경매가격에 불과하다는 이유로 취득가액으로 보지 않도록 이중의 특혜를 부여하는 현행 경매 실무와 조세행정은 부당하며, 이러한 특혜는 그 담보부동산 경매절차에서 입찰경쟁의 공정성을 저해한다는 점에서 합리적 개선이 필요하다. 특히 국세청이 입찰자가 상계권을 행사해 낙찰을 받았다하더라도 이를 실제 취득가액으로 볼 수 없다는 근거로 삼고 있는 “현저히 높은 금액”이라는 기준 또한 애매하여 명확성의 원칙에도 부합하지 않는다. 상계는 상계의사를 표시하는 자동채권과 상계를 당하는 수동채권 간에 상호 대등한 금액을 상쇄시키는 제도이므로 세무행

정상으로도 상계배당으로 취득한 자산의 취득가액을 경락가액으로 보는 원칙(국세청 질의 사전답변 법규법인 2013-499호, 2014.3.7.)에 따라 NPL 보유 낙찰자가 행사한 근거당권 채권최고액 전액을 취득가액에 포함시키는 것이 타당하다.

실사 상계금액을 실제거래가액으로 인정하기 어렵다는 이유로 취득가액에 포함시키기 어렵다면, 그 대안으로 부동산 경매절차에서 유찰된 횡수 또는 경매 진행단계에 비추어 현저하게 높은 금액으로 입찰금액을 써서 최고가매수인이 된 다음 상계권을 행사함으로써 이번이 없는 한 절대적으로 유리한 조건에서 낙찰자가 될 수 있도록 하는 불합리한 특혜는 개선되어야 한다. 따라서 최초 입찰기일에는 법원이 정한 최저매각가격을 상계권 행사의 최고한도로 인정하고, 1회 이상 유찰 후 신경매 절차에서는 전회 입찰기일에 당해 최저매각가격 입찰자가 없어 유찰에 이르게 된 점을 고려하여 직전 회차 입찰기일의 최저매각가격을 상계권 행사의 최고한도로 인정하도록 부동산경매절차상의 상계신고 요건을 제한하는 방안도 검토될 수 있을 것이다.

대법원 판례도 『상계제도의 목적과 기능을 고려하여 당사자와 상계의 대상이 되는 채권이나 채무를 취득한 목적이나 경위 등에 비추어 상계권의 행사가 신의칙에 반하거나 권리남용에 해당하는 경우가 있다』고 판시하였는바[40], NPL의 가치가 현저하게 하락된 사정을 잘 알면서 그 가격의 절반 수준 이하 가격으로 할인 취득한 이후에 당해 담보부동산 경매에 응찰하여 근거당권으로 담보된 채권액 전액을 자동채권으로 하여 상계권을 행사하는 것은 신의칙 위반 내지 권리남용에 해당한다고 할 것이다.

실증분석 결과에 의하면 NPL 매각에 의한 부동산 경매의 낙찰가율은 인근지역 일반 부동산 경매의 낙찰가율보다 높으며, 인근지역의 낙찰가율을 상승시키는 것으로 나타났다[41]. 그러나 위와 같은 낙찰가율 상승은 실제 부동산 시장의 체감경기와는 차이가 있을 수 있기 때문에 근거당권부 NPL 거래 및 그 담보부동산 경매에서의 상계권 행사 등 일련의 거래과정을 제대로 이해하지 못한다면 경매시장에서의 낙찰가율 상승을 일반 부동산 시장의 상승에 대한 영향변수로 해석하게 되는 오

류를 범할 수 있으므로 상당 수준의 주의를 필요하다는 지적이 제기되고 있음에 주목할 필요가 있다[42].

## VI. 결론

최근 들어 감평가보다 비싼 값에 낙찰되는 경매 건수가 급증하는 등 경매시장의 이상 과열 조짐과 함께 낙찰가격 상승으로 인한 경매시장 왜곡현상 등 부작용이 포착되고 있다. 뿐만 아니라, NPL 거래시장에서의 일반 투자자에 대한 진입장벽과 소매시장에서의 비공개 거래 및 낙찰대금 상계권 인정, 세제상 혜택 부여 등 NPL을 구입한 투자자들에게 그 담보부동산의 경매절차에서 다른 일반 입찰자들에 비해 절대적으로 유리한 입지를 제공함으로써 경매입찰의 공정성을 저해하는 등 여러 가지 문제점을 야기하고 있다. NPL 거래시장 및 NPL을 회수하기 위한 담보부동산 경매시장의 양적 팽창과 활성화에도 불구하고 이들 시장이 건전하고 체계적인 투자시장으로서 제대로 기능을 수행하기 위해서는 다음과 같은 몇 가지 문제점에 대한 개선이 이루어져야 한다.

첫째, NPL 유통시장의 진입장벽 제거 및 담보부동산에 대한 담보처분 방식의 정리가 확대되어야 한다. NPL 시장의 지속적 성장과 유동화자산 보유자의 걱정된 채권회수를 보장하기 위해서는 일반투자자들도 NPL 시장참여가 자유롭도록 자격제한을 풀고, 거래규모를 낮추어 중·소액투자자들도 참여할 수 있도록 시장진입 장벽이 제거되어야 한다. 또한 연간 NPL 정리 실적의 20% 정도에 머무르고 있는 현재의 담보처분 방식에 의한 NPL 정리비중은 NPL 시장규모 및 부동산 경매시장과의 연관성 등에 비추어 더욱 확대시킬 필요가 있다.

둘째, 투명한 NPL 거래로 담보부동산 경매참여자에 대한 균등한 입찰기회가 제공되어야 한다. NPL 담보부동산이 경매로 넘어가기 이전 단계에서 이루어지는 NPL 할인거래 정보의 비대칭성과 시장의 진입장벽은 곧바로 그 담보부동산 경매의 불공정 입찰경쟁으로 이어진다는 점에서 조속히 개선되어야 한다. 이를 위해서

는 일반 투자자의 접근이 자유로운 오프라인 또는 온라인 NPL 2차 거래시장이 마련되어야 하며(예: NPL 저당권거래소 설치, 은행창구에서의 직접 판매 등), 이를 관리·감독하는 금융당국의 심판자로서의 역할이 강화되어야 한다.

셋째, 담보부동산 경매에서 NPL 채권 매수인의 상계권 남용 및 세제혜택을 제한해야 한다. NPL을 구입한 입찰자에게 부동산 경매절차에서는 근저당권의 채권최고액 전액으로 상계를 할 수 있도록 허용하여 입찰경쟁상 유리한 입장을 보장해 주면서, 세무상으로는 이를 형식적 경매가격에 불과하다는 이유로 낙찰가격을 취득가액으로 보지 않고 이와는 비교도 안 될 정도로 낮은 NPL 실제 구입금액 및 채권최고액 초과액의 합계액만을 취득가액으로 인정하는 것은 이중의 특혜를 부여하는 것으로 부당하며, 합리적 개선이 필요하다. 실질과세원칙상 그것이 어렵다면 그 대안으로 최초 입찰기일에는 법원이 정한 최저매각가격을 상계권 행사의 최고한도로 인정하고, 1회 이상 유찰 후 신경매 절차에서는 전회 입찰기일에 해당 최저매각가격 이상 입찰자가 없어 유찰된 점을 고려하여 직전 회차의 최저매각가격을 상계권 행사의 최고한도로 인정하도록 상계인정 범위를 제한하는 방안도 검토될 수 있을 것이다.

위에서 제시한 바와 같이 NPL 유통시장의 공개경쟁과 투명성이 확보되고, NPL 구매자의 환매권 행사에 따른 이중혜택을 제한하는 등 관련 제도의 개선으로 그 담보부동산 경매의 공정성이 강화되는 경우, 경매참여자 보호는 물론 부동산 경매시장의 활성화 및 이를 통한 은행의 자산건전성 향상에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

## 참고 문헌

- [1] 박일문, “NPL 투자: 높아진 관심, 달라지는 업계 판도,” 한국신용평가, KIS Credit Monitor, pp.4-15, 2014.
- [2] Money Week, “경매시장 이상과열…NPL 투자 주의보,” 2015.5.16.

- [3] 김성규, 이창석, “부동산 담보부 부실채권(NPL)의 투자만족도에 관한 실증연구,” 부동산학보, 제 59집, pp.88-89, 2014.
- [4] 한국경제, “전문가 독식했던 NPL…개인 투자자 북적,” 2014.3.3.
- [5] 머니투데이 뉴스, “NPL이 뭐길래?...죽음부른 40억 투자사기의 결말,” 2013.11.11.
- [6] 정재룡, 김종진, “부실채권 매각이 인근 부동산경매시장에 미치는 영향에 관한 연구,” 주거환경, 제 13권, 제1호, pp.251-264, 2015.
- [7] 백민석, 김행중, “부동산경매과정에서의 근저당권 거래방식에 관한 연구,” 주거환경, 제12권, 제3호, pp.209-222, 2014.
- [8] 성시근, 박종구, “부동산 담보부 NPL 투자의사결정에 관한 연구,” 주거환경, 제12권, 제4호, pp.151-166, 2014.
- [9] 김성규, 이창석, “부동산 담보부 부실채권(NPL)의 투자만족도에 관한 실증연구,” 부동산학보, 제 59집, pp.87-98, 2014.
- [10] 금융감독원, *자산건전성 분류업무 해설*, 2010.
- [11] 김종서, “무형자산의 공정가치 평가주체,” 감정평가학논집, 제13권, 제2호, pp.13-30, 2004.
- [12] 김정동, 황보창, “일반담보부 NPL ABS 신용평가 방법론,” 한국기업평가, Methodology Report, pp.1-18, 2015.
- [13] 보도자료, “14년말 국내은행의 부실채권 현황(잠정) 및 향후 지도방향, 금융감독원, 2015.2.12.
- [14] 조세금융신문, “NPL 투자방법-NPL 투자금 회수 경매 기초지식이 있어야,” 2014.8.5.
- [15] 노한장, 유정석, “부동산경매에 있어서 유치권의 우선변제권 인정 및 대항력 제한,” 부동산학보, 제 52집, pp.86-100, 2013.
- [16] 경제투데이, “은행 예금금리 1% 시대...유동자금 NPL에 몰린다,” 2015.4.15.
- [17] 이용훈, “감정평가사 산책 47/NPL 매각, 채권자와 투자자의 교집합,” 법률저널, 2014.7.11.
- [18] 이제연, “부실채권시장의 현황과 과제,” 한국금융연구원, 보도자료, 2013.4.23.
- [19] the bell, “유암코, 상반기 NPL 압도적 점유율,” 2015.6.30.
- [20] 보도자료, “14년말 국내은행의 부실채권 현황(잠정) 및 향후 지도방향, 금융감독원, 2015.2.12.
- [21] 한국은행, “국내은행의 부실채권 처리현황 및 전망,” 업무참고자료 2001-12, 은행국은행연구팀, pp.29-43, 2001(8).
- [22] 김재열, “금융권 부실채권 처리와 기업구조조정,” 한국금융학회, pp.1-46, 2009.5.29.~5.30.
- [23] 김진, “부실채권(NPL)투자현황과 운용실태에 관한 연구,” 대한부동산학회지, 제32권, 제1호, pp.209-220, 2014.
- [24] 아시아경제, NPL투자, 현명하게 하는 방법은?,” 2015.10.2.
- [25] 김재호, “NPL(부실채권) 수익구조를 모르고는 경매를 다 안다고 할 수 없다”, 리치옥션 전문가 칼럼, 2012.12.5.
- [26] 매일경제 MK, “불황기에 뜨는 금융권 부실채권(NPL) 투자,” 2012.2.9.
- [27] 국세법령정보시스템, 질의·판례 양도, 기준-2015-법령해석재산-0019, 2015.06.18.
- [28] 정재룡, 김종진, “부실채권 매각이 인근 부동산경매시장에 미치는 영향에 관한 연구,” 주거환경, 제13권, 제1호, p.252. 2015.
- [29] the bell, “SBI 저축은행, 국내 NPL 인수시장서 돌풍”, 2015.1.30.
- [30] 파이낸셜뉴스, “NPL 투자, 과열 경매시장 돌파구 부상”, 2014.5.6.
- [31] <http://www.courtauction.go.kr>
- [32] 금융감독원, “권역별 가계부채 연착륙을 위한 주택담보대출 규제 개선 세부시행방안,” 2014. 8.1. 시행.
- [33] 매일경제 MK, “NPL시장 풀쳐 KB운용의 반란,” 2015.5.17.
- [34] 김재열, “금융권 부실채권 처리와 기업구조조정,” 한국금융학회, pp.1-46, 2009.5.29.~5.30.
- [35] 한국부동산신문, “NPL 부실채권 총정리,” 2014.11.20.

- [36] 성시근, 나는 경매보다 NPL이 좋다, (주)고려원북스, 초판 4쇄, 2014.
- [37] <http://www.krx.co.kr>
- [38] 장대섭, “NPL 거래형태는 과연 새로운 돌파구인가?”, 매일경제 MK부동산, 2013.12.4.
- [39] <http://dhibond.co.kr>, <http://www.e-komex.com>
- [40] 대법원 2003.4.11. 선고, 2002다59481 판결.
- [41] 정재룡, 김종진, “부실채권 매각이 인근 부동산 경매시장에 미치는 영향에 관한 연구,” 주거환경, 제13권, 제1호, pp.251-264, 2015.
- [42] 백민석, 김행중, “부동산경매과정에서의 근저당권거래방식에 관한 연구,” 주거환경, 제12권, 제3호, pp.209-222, 2014.

저 자 소 개

노 한 장(Han-Jang No)

정회원



- 1986년 : 성균관대학교 법학사
  - 2005년 : Western Carolina Univ MBA
  - 2011년 : 단국대학교 부동산학 박사
  - 1998년 ~ 현재 : 국민연금공단
  - 2011년 ~ 2012년 : 평택대학교 외래교수
  - 2013년 ~ 2015년 : 단국대학교 외래교수
- <관심분야> : 부동산 경매, 부동산 사법, 부동산 공법, 부동산 금융, 부동산 등기, 투자 등