

일본 유치권 실무에 관하여*

-유치권에 의한 경매 절차 운용을 중심으로-

Practice of Japanese Lien Right

-Focused on the Operation of the Auction Procedure
by the Lien Right-

심 현 치**

Sim, Hyun-Chi

목 차

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| I. 머리글 | III. 일본에서의 유치권 실무에 관한 재판례 |
| II. 일본 민사집행 실무상 유치권에 의한
경매절차 | IV. 맺음말 |

형식적 경매는 강제 경매 또는 담보권 실행에 관한 논의와 비교해서 그 신청진수가 적은 것과 맞물어 논의 대상으로 되는 것이 적은 분야이지만, 실무에서도 운용이 굳어져 있다고는 할 수 없는 상황이다.

본고는 일본에서의 유치권에 의한 경매 절차의 운용실무를 재차 정리함과 함께 최근 재판례에도 언급하는 것을 목적으로 한다.

본고가 부동산 유치권의 집행 실무를 생각함에 있어서 도움이 되었으면 한다.

투고일 : 2019. 1. 19. / 심사외뢰일 : 2019. 1. 31. / 게재확정일 : 2019. 2. 12.

* 본고는 “한국·중국·일본의 부동산유치권의 현황과 과제”라는 주제로 건국대학교 법학연구소 부동산법센터 주최 국제학술대회(2018.12.4)에서 발표한 내용을 수정, 보완한 것이다.

** 시티유와 법률사무소, 일본 변호사

Attorney at law (Japan), CITY-YUWA PARTNERS

[주제어] 유치권, 부동산, 민사집행법, 형식적 매매, 소멸주의

I. 머리글

일본 민사집행법(이하 “민사집행법” 또는 단순히 “법”이라 함)은 유치권에 의한 경매 절차에 대해 형식적 경매 절차에 따르는 것으로 하고 있고 구체적인 조항으로서는 법 제195조에 있어서 “유치권에 의한 경매 및 민법, 상법 기타 법률의 규정에 의한 환가를 위한 경매에 대해서는 담보권 실행의 경매의 예에 따른다”고 규정을 두고 있을 뿐이다.

당해 규정에 의해 신청권을 가진 자의 신청에 따라 경매가 개시되는 것, 경매 개시 결정을 하는 것, 개시 결정에 기초하여 압류 등기 등을 하는 것은 담보권 실행차원에서의 경매와 동일하다. 다만 매각조건이나 배당 등 절차의 실시 등에 대하여 구체적으로 어떠한 절차를 거쳐야 하는지 여부에 대하여서는 형식적 경매의 근거로 되는 규정의 취지, 목적 등에 대하여 각 절차마다 해석에 맡겨져 있다.

이하에서는 일본 집행실무상(주로, 도쿄지방법재판소의 집행실무)상 자주 논의가 되는 점들인 — 목적물에 대한 담보권 등을 소멸시키는 소멸주의(부동산에 대하여 법 제59조)에 따르는 지 혹은 이것을 소멸시키지 않은 인수주의에 따르는 지 여부에 관한 문제, 또한 배당요구 취급, 잉여주의의 채택 여부, 매각 후 배당절차를 어떻게 진행해야 하는지 여부 — 에 대하여 논의를 정리한 후, 유치권에 의한 경매절차에 관한 재판례를 몇 가지 소개하기로 한다.

Ⅱ. 일본 민사집행 실무상 유치권에 의한 경매절차

1. 매각에 의한 부동산상 부담의 처리

1.1 논의 상황

형식적 경매의 매각 조건에 대해서는 종전부터 판매에 의하여 저당권이 소멸한다는 소멸주의와 매각에 의하여 저당권은 소멸하지 않고 매수인이 인수한다는 인수주의 간의 대립이 있었다.

구분하자면, ① 법 제59조가 적용 내지 준용되어 저당권이 소멸한다는 견해(소멸설), ② 법 제59조가 준용되지 않고 저당권은 매수인이 인수한다는 견해(인수설), ③ 목적물을 환가 하는 것을 목적으로 하는 환가형과 목적물을 환가한 후 채권자에게 일괄적으로 지급하는 것을 목적으로 하는 청산형으로 환가 형에 대해서는 인수주의, 청산형에 대해서는 소멸주의에 따른다는 견해(이분설, 二分説)¹⁾가 있다.²⁾

1.2 집행 실무

도쿄지방법관소 민사집행부는 다음과 같은 이유로, 소멸설을 채택하고 있으며, 환가형의 형식적 경매(공유물 분할, 자조 매각 등) 청산형의 형식적 경매(한정 승인에 따른 유산의 환가를 위한 경매 등)를 불문하고 형식적 경매에 있어서의 매각조건은 담보 부동산 경매와 마찬가지로

1) 中野貞一郎/下村正明, 民事執行法, 青林書院, 2016. 787頁; 鈴木忠一/三日月章, 注解民事執行法(第5卷), 近藤崇晴, 有斐閣, 1985, 379頁.

2) 각 견해를 정리한 문헌으로서, 相沢真木/塚原聡編, 民事執行の実務(第4版) 不動産執行編(下), 株式会社きんざい, 2018, 419頁; 山木戸/勇一朗, “形式的競売に関する一考察—消除主義及び剰余主義の準用・目的物の譲渡が競売手続に与える影響—” 慶応法学第26号, 慶應義塾大學大學院法務研究科, 2013, 97~100頁.

소멸주의를 채택하고 있다.³⁾

즉, 도쿄지방법판소는 소멸주의에 의한 것인지 여부에 대하여서는 인수주의와 소멸주의의 어느 쪽을 전제로 하여 매각하는 것이 신청인의 목적 달성에 있어서 더 적합한가 하는 관점에서 결정해야 한다고 하고, 또한 절차의 명확성의 면에서도 형식적 경매의 근거로 되는 법률 규정의 취지를 고려하여 받아들일 수 없는 경우를 제외하고는 가능한 담보권 실행 절차와 동일한 취급을 하는 것이 바람직하다고 한다.

그리고 형식적 경매가 국가에 의한 환가 절차라는 점에서는 강제집행 혹은 담보권 실행 등의 강제 환가 절차와 기본적으로 동질이며, 소멸주의에 의하면 담보 부동산 경매와 마찬가지로 담보권이 소멸하게 되므로 매수인의 지위는 안정되고 담보권자에 대한 배당 등이 이루어지면 담보권자의 권리는 보호되고, 또한 형식적 경매는 담보권 실행으로서의 경매의 예에 따른다고 되어 있는 바 각종 형식적 경매가 생긴 근거 및 목적에 비추어, 소멸주의를 채택하고 매각이 쉽게 이루어질 수 있도록 하는 것이 바람직하다는 생각 하에, 도쿄지방법판소 민사 집행부에서는 소멸설이 채택되어 있다.

1.3 다른 학설의 검토

1.3.1 인수설

인수설은 목적물에 담보권은 매각에 의하여 소멸되지 않고 매수인이 그 부담을 인수하게 된다. 배당 요구도 인정하지 않으므로 배당 요구의 종기를 정하지 않고 배당 절차도 실시되지 않으므로 집행비용을 공제한 매각대금을 신청인에게 교부하게 된다. 이 설은 유치권에 의한 경매가 실행법의 해석상 유치물의 환가를 위한 절차에 불과하고, 따라서 배당 절차는 이론상 있을 수 없고, 배당 절차가 생기는 것을 방지하기 위하여

3) 相沢真木/塚原聡編著, 위의 책, 419頁.

서는 인수주의를 채택할 수밖에 없다는 논리에 근거한 학설이다.

한편, 인수설에 따르면, 우선 채권자의 환가시기 선택권이 보호되는 하되, 집행 절차에 있어서 인수해야 할 담보권의 존부 및 내용을 직권으로 조사, 확정시키는 절차가 존재하지 않으므로 그 작업이 어려워지는 결과 매수인의 지위를 극히 불안정하게 하고 환가의 목적을 달성하는 것이 곤란해질 수가 있어 환가방법으로서 극히 불충분한 절차로 될 수밖에 없게 된다. 또한 형식적 경매와 강제집행 또는 담보권 실행과 충돌한 경우의 조정이 곤란해진다. 또한 동산에 대한 형식적 경매의 경우에는 소멸주의를 채택하게 되는데(민법 제333조, 제352조 참조) 동산과 부동산과 사이에 매각 조건을 달리하는 것에 대하여 합리적인 설명을 못한다는 등의 비판이 있다.

인수설은 법무성의 입법담당자에 의해 제창된 이론이기는 하되,⁴⁾ 위와 같은 문제에 인해 이를 지지하는 자는 적고, 소수설에 그친다.⁵⁾

1.3.2 이분설

이분설은 형식적 경매를 환가형 절차와 청산형 절차의 유형으로 구분하여 전자에 대해서는 인수주의를 취하되, 후자에 대해서는 소멸주의에 따라야 한다고 하는 견해다.

그러나 환가형 절차에 대하여 인수주의를 취하는 것에 대해서는 매수인의 지위가 불안정하게 되고 매각이 곤란하게 되는 것, 동산의 형식적 경매에 대해서는 소멸주의를 취하지 않을 수 없는 한편, 부동산 경매의 경우에만 두가지 유형으로 구분하여 다른 매각조건을 설정하는 근거가 희박하다는 것 등의 비판이 있다.

이분설은 환가형 경매 절차에 관한 인수설의 논리를 유지하면서 인수

4) 浦野雄幸, 条解民事執行法, 商事法務研究会, 1985, 893頁.

5) 園尾隆司, “留置権による競売および形式的競売の売却手続”, 金融法務事情 1221号, 金融財政事情研究会, 1989, 14頁.

설을 채택함으로써 발생하는 실무상의 난점을 피하려는 것이며, 일정수의 연구자가 본설을 채택하기는 하되, 본 견해가 청산형 절차에 대해서는 소멸설을 채택해야 함을 주장하는 것이며, 그 한도에서는 실무 감각에 맞는 이론이라고 할 수 있으나 위와 같이 인수설에 비판이 그대로 타당하는 이상 역시 채택하기 어렵다고 해야 한다.

2. 배당요구 취급

민사집행법은 채무자와의 통보에 의한 허위채권에 의한 배당요구를 배척하기 위하여 배당요구를 할 수 있는 채권자를 다음 자에 제한하고 있다(법 제51조 제1항).⁶⁾

- ① 집행력이 있는 채무명의 정본을 보유하는 채권자
- ② 강제경매의 개시결정에 관한 압류 등기 후에 등기된 가압류채권자
- ③ 민사집행법 제181조 제1항 각호의 문서로 일반 선취 특권을 갖는 것을 증명한 채권자

그리고 소멸주의를 채택하는 이상 원칙적으로 담보부동산 경매와 동일한 배당요구를 인정하는 것이 상당하다고 생각된다.

배당요구를 인정하지 않으면 담보부동산 경매 또는 강제경매와 경합하는 경우 배당 요구 가입자의 범위가 다른 경우의 조정이 곤란하게 되기 때문이다.

도쿄지방법판소 민사집행부도 위와 같은 이유로 배당요구를 인정하고 있다.⁷⁾

6) 司法研修所, 民事弁護教材 改訂民事執行(補正版), 法曹会, 2013, 51頁.

7) 相沢真木/塚原聡編著, 앞의 책, 425頁.

3. 잉여주의의 채택

3.1 인수주의, 소멸주의와 잉여주의

매각에 의한 부동산의 부담의 처리에 관하여 인수주의를 채택한 경우, 저당권을 예로 들어 생각하면 저당권은 소멸하지 않고 저당권자에 대한 배당은 예정되지 않으므로 우선채권자의 환가시기를 선택하는 이익이 손상되는 것은 아니고, 절차비용과의 관계를 제외하면 잉여주의의 적용 내지 준용이 문제로 되지는 않는다. 매수가능가액이 절차비용에 못 미친 경우에만 무잉여를 회피하는 조치가 강구되지 않는 한 경매 절차가 취소되는지 여부가 문제로 될 뿐이다.

한편 소멸주의를 채택한 경우, 저당권이 소멸하는 이상 적어도 저당권자에 대한 배당이 이루어지게 되므로, 우선채권과의 관계에서도 잉여주의의 적용 내지 준용이 문제로 된다.

이 점에 대해서는, ① 형식적 경매에 있어서도 우선채권자의 환가시기를 선택하는 이익을 중시하고 잉여주의의 적용 내지 준용을 긍정하는 견해와 ② 형식적 경매에 있어서는 압류채권자의 금전채권의 만족이 목적이 아니라, 무잉여에도 무익집행에는 해당되지 않음에도 불구하고 매수가능가액으로 우선채권을 만족시킬 수 없으므로 절차가 취소되면 경매에 의한 환가를 정한 실체법의 목적이 달성되지 않는다고 해서 잉여주의의 적용 내지 준용을 부정하는 견해가 있다.

3.2 판례 및 실무

잉여주의의 채택 여부에 대하여 공유물 분할을 위한 경매에 관한 사건이기는 하되 최근 最決平成24年2月7日裁判集(民)240号1頁에서 판시했다.

해당 판례는 “민사집행법 59조를 준용되는 것을 전제로 동법63조를 준용되는 것으로 판시한 원심의 판단은 정당하다고 수긍할 수 있다”고 판시하고 잉여주의를 채택했다.

따라서 매각대금이 절차비용 및 우선채권자의 채권을 변제하기에 부족한 경우에는 법 제63조 제2항의 요건을 충족하지 않는 한 절차는 취소된다.

그러면 본 판결이 공유물 분할을 위한 경매 이외의 형식적 경매에 대해서도 타당하는지 즉 본 판결의 사정 거리가 문제가 된다.

이 점에 관하여 민사집행법 제59조를 준용된다고 한 점에 대해서는 형식적 경매를 환가형과 청산형으로 분류하는 경우 공유물 분할을 위한 경매는 전형적인 환가형 경매이므로 환가형 경매의 경우에는 인수주의에 따른다는 이분설을 취하지 않는 것을 밝힌 것으로 생각된다. 결국 형식적 경매 전반에 대하여 소멸주의로 취급하는 실무의 운용을 인정하는 것으로 해석된다고 하는 견해가 있다.⁸⁾

한편, 이 판결 담당판사인 오카베 키요코 판사는 보충의견에서 “자조 매각처럼 긴급성을 요하는 경우 또는 건물의 구분 소유 등에 관한 법률 제59조에 따라 명령을 받은 경매처럼 매각의 필요성이 높은 한편, 소유자가 아닌 압류채권자에게 우선채권자의 접촉이 예정되어 있지 않고, 압류 채권자에 있어서 목적부동산상의 우선채권자의 동의를 얻는 등의 방식을 취하는 것이 현저하게 곤란한 경우에는 잉여주의의 준용을 배제해도 무방하다고 생각한다”고 하여, 이러한 견해에 따르면 공유물 분할을 위한 경매 이외의 형식적 경매에 대하여는 각 성질에 따라 법 제63조의 준용 여부를 개별적으로 판단할 필요가 있고 당면 유치권에 의한 경매에 대해서는 본 판결의 사정외인 것으로 해석할 수 있다.⁹⁾

집행실무에서는 무익집행의 금지 및 우선채권자의 환가시기 선택권

8) 竹田光広, 民事執行実務の論点, 商事法務, 2017, 342 頁.

9) 青木哲, “判比”, 金融法務事情 1997号, 金融財政事情研究會, 2013, 45頁、47頁.

보호의 필요는 유치권에 의한 경매의 경우에도 해당된다는 전제하에 잉여주의를 채택하여 운용되어 있다.¹⁰⁾ 유치권에 우선변제적 효력은 없고, 유치권에 의한 경매에서는 긴급성을 요하는 사태 등은 상정하지 못하므로 사건도 실무의 운용이 타당하다고 생각된다.

4. 매각 후 배당 등 절차

유치권에는 유치적 효력이 있는 뿐 우선변제적 효력은 없다. 따라서 당해 목적물을 매각한 후 유치권자에 대한 배당을 어느 시점에서 할 것인지 여부가 문제로 된다.

이 부분에 대해 유치권자에 대한 배당 또는 환가금의 교부의 본연의 자세에 대해서는 크게 나누어 유치권에 의한 환가를 “담보권의 행사”로 보는 입장과 “자조 매각”이라고 보는 입장에서의 견해가 있을 수 있다.

전자에 따르면 우선채권자 및 일반채권자에 대한 배당을 실시한 후, 아직도 잉여가 있으면 그 잔액을 환가금으로 유치권자에게 교부하게 된다. 다만 후자의 입장에 있어서도 유치권의 피담보채무자와 목적물의 소유자가 동일한 경우에는 유치권자는 자신의 청구채권에 따라 배당요구를 당연히 하고 있다고 생각하고 유치권자를 일반채권자와 동일한 순위로 배당에 관여할 수 있도록 하는 것도 가능하다.

이 부분에 관하여, 도쿄지방법판소 민사집행부에서는 아직도 운용상 취급이 정해지지 않은 상황이되, 집행재판소에서 배당절차를 실시하는 이상, 잔금이 생긴 경우에는 그 배당절차내에서 잔금 처리를 하는 것이 타당하므로 매각대금에서 절차비용을 공제한 잔액을 담보권을 가진 채권자 및 교부요구처에 배당하고 그래도 잔액이 있는 경우에는 소유자에게 교부하는 취급이 생각된다.¹¹⁾

10) 相沢真木/塚原聡編著, 앞의 책, 438頁.

11) 相沢真木/塚原聡編著, 위의 책, 438頁.

Ⅲ. 일본에서의 유치권 실무에 관한 재판례

1. 東京高決平成13年1月17日判タ1103号107頁

1.1 사안 개요

본건은 건설회사에 대하여 갖고 있는 도급대금채권을 피담보채권으로 하여 건설회사 소유의 부동산에 상사유치권을 가진다고 주장하는 항고인이 담보권을 증명하는 서면으로서 기본협정서, 공사도급계약서, 합의서, 채무 확인서, 공사도급계약약관 등의 사문서를 첨부하여 당해 상사유치권에 기초하여 부동산 경매신청을 한 사안이다.

원심은 유치권의 존재를 밝히는 사문서만 제출하고 행한 경매신청은 부적법하고, 본건 부동산의 경매신청에 대해 기각했으므로 항고인이 본건 항고를 했다.

1.2 판시

민사집행법 제181조 제1항 제4호는 일반선취특권에 있어서는 그 존재를 증명하는 문서가 제출된 때에 한하여 경매가 시작됨을 규정한 것은 임금채권 등 법이 인정한 특정한 채권을 보호하는 정책적 배려에 의한 것이다. 일반 선취특권을 다른 채권과 별개로 취급하는 것으로 보는 취지로 해석해야 한다. 따라서 유치권이 일반선취특권과 같은 법정 담보물권이라 하더라도 법이 굳이 유치권에 대하여 사문서의 제출에 의한 경매개시를 규정하지 아니한 것은 일반선취특권처럼 사문서의 제출에 인하여 경매를 개시하는 것을 인정할 필요까지는 없다는 입법의사의 표시라고 할 수 있다.

이렇게 해석하면 유치권자는 부동산 경매를 신청함에 있어 법정 공문

서를 취득해야 하므로, 경우에 따라서는 상당한 부담을 강요할 수도 있다. 그러나 집행재판소가 실체적인 내용에까지 들어 가서 심사, 판단하는 것은 적당하지 않다고 표하고 있는 바, 또한 채무자 또는 부동산 소유자의 이익을 보호하기 위해서도 담보권의 존재를 고도의 개연성을 가지고 증명하는 법정 공문서의 제출을 요구하지 않을 수가 없는 상황에서, 유치권에 의한 부동산의 경매 신청에 대해 민사집행법 제181조 제1항 제4호를 준용 할 수는 없는 것으로 해석하는 것이 타당할 것이다.

덧붙여, 채권 기타 재산권에 대한 담보권의 실행의 경우 집행 개시의 요건으로 담보권의 존재를 증명하는 서면은 법정 공문서에 한정되어 있지 않는(법 제193조) 것은, 채권 기타 재산권은 일반적으로 부동산에 비해 재산적 가치가 낮은 경우가 적지 않고, 강제집행 개시에 의한 채무자 기타 제3자에 대한 영향은 비교적 작다고 생각되었다는 점 등의 사정이 존재하는 것으로 생각된다. 따라서, [본 조항을] 준용할 수도 없다고 해야 한다.

1.3 검토

일본에서는 많은 학설이 유치권에 대하여도 일반선회특권에 관한 민사집행법 제181조 제1항 제4호를 준용하여 담보권의 존재를 증명하는 문서를 딱히 한정하지 않고, 사문서로의 담보권의 존재를 증명하면 충분하다고 해석하고 있다.¹²⁾

본 판례는 많은 학설과 달리 실무상 판결문이 필요하다고 판시하는 것이며, 현재의 도쿄지방법판소 민사집행부도 본 판결에 따라 실무가 운용되고 있다.

다만 도쿄지방법판소에서는 집행부에서는 판결문의 이유 중에 유치

12) 鈴木忠一/三日月章, 앞의 책, 371頁.

권의 존재를 확인하는 판결문으로 접수를 실시하고 있고, 판결문 주문에서 유치권의 존재를 확인하는 확정판결까지는 요구되지 않고 있다.¹³⁾

2. 最判平成29年12月14日判タ1447号67頁

2.1 사건 개요

레미콘 제조업자인 상고인이 2006년 12월 일반화물자동차 운송업자인 비상고인에게 상고인이 소유하는 부동산을 임대하여 인도했다. 그 후 상고인은 2014년 6월 당해 임대계약을 해지했다. 다만 그 당시 비상고인은 상고인에게 운송위탁계약에 기초하여 변제기가 도래한 운송위탁료채권을 갖고 있었으므로, 당해채권의 지불이 있을 때까지 위 부동산을 인도하지 않겠다고 주장했다.

그래서 상고인은 피상고인에 대하여 당해 부동산에 대한 토지명도청구 등을 요구하여, 소를 제기했다.

2.2 판시

민법은 법에서의 “물건”을 유체물인 부동산 및 동산으로 정하고(제85조, 제86조 제1항, 제2항) 유치권의 목적물을 ‘물건’으로 규정하여(제295조 제1항) 부동산을 그 목적물에서 제외하지 않고 있다. 한편 상법 제521조는 동조의 유치권의 목적물을 “물건 또는 유가증권”이라 정하여 부동산을 그 목적물에서 제외함을 엿볼 수 있는 문언은 없다. 기타 동조가 정하는 「물건」을 민법의 「물건」과 별도로 해석해야 하는 근거는 보이지 않는다.

또한 상법 제521조의 취지는 상인 간의 신용거래의 유지와 안전을

13) 相沢真木/塚原聡編著, 앞의 책, 435頁.

도모하는 목적으로 쌍방을 위해 상행위가 되는 행위로 인하여 생긴 채권을 담보하기 위하여 상행위에 의해 채권자의 점유에 속한 채무자 소유의 물건 등을 목적물로 하는 유치권을 특별히 인정한 것으로 해석된다. 부동산을 대상으로 하는 상인 간의 거래가 널리 행하여지고 있는 실정에서 보면 부동산이 동조의 유치권의 목적물이 될 수 있는 것으로 해석함은 위의 취지에 부합한 것이다.

이상에 의하면, 부동산은 상법 제521조가 상인 간의 유치권의 목적물로 정하는 「물건」에 해당한다고 해석하는 것이 타당하다.

2.3 검토

민사 유치권의 목적물인 「물건」(민법 제295조)에 부동산을 포함하는 것은 법(제8조, 제86조)의 문언에서 분명하되, “물건”을 정의하는 조문이 없는 상법 제521조에 규정되는 상사유치권의 목적물인 “물건”에 부동산이 포함되는지에 대해서는 메이지 시대부터 논의가 있었다.

이 부분에 관하여 상사유치권의 개념이 발생한 경위, 일본의 구경매법 규정 등을 이유로 상사 유치권의 목적물에 부동산은 포함되지 않는다고 하는 견해가 있다.

그러나 이에 대해서는 현행 상법의 해석으로서 민법과 달리 부동산을 제외하고 있다고는 해석되지 않고, 상거래의 중요성이라는 의미에서는 동산도 부동산도 차이가 없는 등을 이유로 상사유치권의 목적물에는 부동산도 포함된다고 하는 포함설에서의 비판이 있고 포함설로 되어있다.

실무상도 포함설을 전제로 절차가 운용되어 있었던 바, 본 판결은 이러한 상황속에서 상기 판시대로 해석을 하고 다수설을 채택한다는 것을 밝혔던 것이며 다년간에 걸쳐 논의가 있었던 논점에 대해 최고재판소로 첫 판결을 판시했던 것으로서 중요한 의의가 있다고 할 수 있다.

IV. 맺음말

본고는 유치권에 의한 형식적 경매에서 해석상 문제가 되기 쉬운 문제 — 낚새 제거주의 준용 배당 요구에서 취급 잉여주의의 준용, 매각 절차 후 배당 절차 — 에 대한 일본의 집행 실무가 어떻게 운용되고 있는지 여부와 또한 이와 관련된 판례를 몇 가지 소개했다.

형식적 경매는 문헌이 적으므로 본고가 한국의 집행 실무를 고찰하는데 있어서, 도움이 되었으면 한다.

참고문헌

1. 단행본

中野貞一郎/下村正明, 民事執行法, 青林書院, 2016.

鈴木忠一/三日月章, 注解民事執行法(第5卷), 近藤崇晴, 有斐閣, 1985.

浦野雄幸, 条解民事執行法, 商事法務研究会, 1985.

相沢真木/塚原聡編著, 民事執行の実務(第4版)不動産執行編(下), 株式会社きんざい, 2018.

司法研修所, 民事弁護教材 改訂民事執行(補正版), 法曹会, 2013.

竹田光広, 民事執行実務の論点, 商事法務, 2017.

2. 학술지

山木戸/勇一朗, “形式的競売に関する一考察—消除主義及び剰余主義の準用・目的物の譲渡が競売手続に与える影響—,” 慶応法学第26号, 慶應義塾大學大学院法務研究科, 2013, 85-113頁.

青木哲, “判比”, 金融法務事情 1997号, 金融財政事情研究会, 2013, 45-90頁.

園尾隆司, “留置権による競売および形式的競売の売却手続”, 金融法務事情 1221号, 金融財政事情研究会, 1989, 6-14頁.

[Abstract]

Practice of Japanese Lien Right

**—Focused on the Operation of the Auction Procedure
by the Lien Right—**

Sim, Hyun-Chi*

Compared to forced sales by auction or the enforcement of lien rights, formal auctions are less frequent, rarely discussed and there are no set practices that would dictate such actions.

This paper aims to summarize Japanese market practice and precedent cases of the enforcement of lien right by way of auctions. It is hoped that this paper will be helpful in understanding the practice of enforcing lien right over real estate assets.

[Key Words] Lien Right, Real Estate, civil action suits, Civil Execution Act, formal auctions, principle of extinction

* シティユーワ法律事務所、日本弁護士

Attorney at law (Japan), CITY-YUWA PARTNERS