



전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향: 수도권을 중심으로

김성찬*, 성주한**

요약

본 연구의 목적은 수도권(서울 · 경기 · 인천)을 대상으로 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 실증적으로 규명하고, 채무불이행 지표가 경매시장으로 전이되는 구조와 지역별 차이를 분석하는 데 있다. 이를 위해 2022년 8월부터 2025년 4월까지의 월별 패널데이터를 구축하고, 하우스만 검정을 통해 고정효과모형을 기본 모형으로 채택하였다. 아파트매매가격지수와 아파트매매거래량은 경매건수를 유의하게 감소시키는 반면, 아파트전세가율과 아파트미분양건수, 보증사고 건수, 임차권등기명령 건수는 경매건수를 증가시키는 것으로 나타났다. 거시경제 변수의 경우 회사채수익률은 서울에서만 정(+)의 효과가, 통화량(M2)은 수도권 전 지역에서 정(+)의 효과가 확인되었다. 이러한 결과는 전세보증금 채무불이행 위험을 나타내는 보증사고 건수와 임차권등기명령 건수가 증가할수록 경매건수가 함께 증가하는 구조가 존재하며, 전세보증금 채무불이행이 경매시장으로 전이되는 핵심 경로임을 보여준다. 또한 수도권 내에서도 인천은 평균 경매건수가 상대적으로 높고, 서울은 금리 민감도가 큰 등 지역별 이질성이 존재하는 것으로 나타났다. 따라서 전세보증금 채무불이행에 따른 경매건수 증가에 대해서는 일률적인 대응보다는 아파트전세가율, 보증사고 건수, 임차권등기명령 건수와 같은 채무불이행 위험 수준과 지역별 특성을 반영한 맞춤형 지원과 관리가 필요할 것으로 판단된다.

주제어: 전세보증금 채무불이행, 경매건수, 보증사고 건수, 임차권등기명령 건수, 수도권

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 우리나라 전세시장에서는 전세보증금 미반

환 사례가 급증하고 있으며, 이로 인해 임대인과 임차인 간의 주택임대차보호법 및 민법에 근거한 법적 분쟁이 늘어나고 있다. 특히, 주택도시보증공사 (Korea Housing & Urban Guarantee Corporation, 이하 HUG)의 안심전세포털 명단 공개 자료에 따

* (제1저자) 건국대학교 부동산학과 석박사통합과정, E-mail: ksc95350793@gmail.com

** (교신저자) 창신대학교 부동산경영학과 조교수, 창신대학교 부동산도시융합연구소 소장, E-mail: didier09@cs.ac.kr

르면, 상습적으로 전세보증금을 돌려주지 않은 악성 임대인의 수가 2023년 12월 17명에서 2025년 1월에는 1,177명(개인 및 법인 포함)으로 폭증했으며, 이들이 돌려주지 않은 보증금 규모만도 약 1조 9,000억 원에 이르는 것으로 나타났다(서진우, 2025). 이러한 현상은 단순한 임대차 분쟁을 넘어 임차인의 주거 안정성 및 주택시장 전체의 신뢰성 저하로까지 이어질 위험이 큰 것으로 파악된다.

학술적으로도 전세보증금 채무불이행과 시장 위험 요인 간의 연계성이 지적된 바 있다. 전세보증금 반환보증 제도 관련 연구에서는 전세가율이 높을수록 반환 불능 가능성성이 커지고, 주택매매가격 하락이 임대인의 담보가치를 약화시켜 보증금 미반환 위험을 증대시킨다는 실증 결과가 제시되었다(박진백 외, 2023). 또한, 국토연구원의 「미분양주택 변동원인과 대응방향 연구」는 금리상승과 공급과잉이 미분양 확대를 초래하고, 이는 유동성 위기로 연결될 수 있음을 지적한 바 있다(박진백, 2023). 이와 더불어, 최근 언론 보도에서도 전세보증금 반환 사고가 특정 지역과 주택유형에 집중되면서 사회적 문제로 부각되고 있음을 강조하고 있다(김동현, 2025).

이러한 현실과 선행연구의 논의를 종합하면, 전세보증금 채무불이행이 전세가격 수준, 미분양, 금리 등 주택시장·거시경제 변수와 밀접하게 연관된다는 점은 비교적 잘 밝혀져 있으나, 그 결과가 경매시장으로 어떻게 전이되는지에 대해서는 체계적인 분석이 부족하다고 할 수 있다. 기존 연구들은 주로 전세가격과 반환보증 제도, 혹은 미분양 문제 등 개별 요인의 영향에 초점을 맞추어 왔을 뿐, 전세보증금 채무불이행 사건이 경매시장으로 전이되는 구조적 메커니즘을 종합적으로 분석한

연구는 드문 설정이다. 특히 수도권의 경우 서울과 경기, 인천 지역 간 주택시장 구조와 수요·공급 여건이 크게 다름에도 불구하고, 전세보증금 채무 불이행이 경매건수에 미치는 영향이 지역별로 어떻게 차별적으로 나타나는지에 대한 비교·실증 연구는 거의 이루어지지 않았다.

따라서 본 연구는 수도권(서울·경기·인천)을 대상으로 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 실증적으로 규명하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 첫째, 아파트매매가격, 아파트 전세가율, 아파트미분양건수, 아파트매매거래량 등 주택시장 특성과 회사채수익률, 통화량(M2), 소비자물가지수 등 거시경제 특성을 동시에 고려하여, 전세보증금 채무불이행이 기타 시장·거시 요인과 구분되는 경매건수에 대한 순수한 영향을 추정하고자 한다. 둘째, 보증사고 건수와 임차권등기명령 건수를 전세보증금 채무불이행 과정에서 나타나는 대표적인 위험지표이자 경매 발생의 선행지표로 보고, 이를 지표와 경매건수 간의 구조적 관계를 규명함으로써 보증사고·임차권등기명령과 경매건수를 연계한 분석이 왜 필요한지를 실증적으로 제시하고자 한다. 셋째, 서울과 경기, 인천으로 구분된 지역별 분석을 통해 전세보증금 채무불이행과 경매시장 간 관계가 지역별로 어떻게 달라지는지를 비교·분석하고, 그 결과를 바탕으로 주택시장 안정화 및 임차인 보호를 위한 지역 맞춤형 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위

연구의 범위는 공간적 범위와 시간적 범위, 내용적 범위로 구분하여 제시하고자 한다. 첫째, 공

간적 범위는 수도권(서울특별시, 경기도, 인천광역시)으로 한정하였다. 수도권은 전국 주택 거래와 전세 거래의 중심지이자, 전세보증금 미반환 사건과 임차권등기명령 건수가 집중적으로 발생하는 지역이다. 따라서 수도권을 분석대상으로 설정하는 것은 전세보증금 채무불이행과 경매시장 간의 연계성을 규명하는 데 적절할 것으로 생각된다. 둘째, 시간적 범위는 2022년 8월부터 2025년 4월 까지로 설정하였다. 이는 HUG에서 제공하는 전세보증금 반환 보증사고 건수의 통계가 본격적으로 집계된 시점부터 최근까지의 가용 자료를 포함한 기간이다. 이 시기는 금리 급등기와 총부채원리금상환비율(debt service ratio, 이하 DSR) 규제 강화, 미분양 증가 등 주택시장의 구조적 전환기가 겹친 시점으로, 임대보증금 채무불이행으로 인한 경매시장의 동태적 변화를 분석하기에 적합한 것으로 판단된다.셋째, 내용적 범위는 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 실증적으로 규명하는 데 있다. 이를 위해 주택시장 특성(아파트매매가격지수, 아파트전세가율, 아파트미분양, 아파트매매거래량), 거시경제 특성(회사채 수익률, 소비자물가지수, M2), 채무불이행 특성(보증사고 건수, 임차권등기명령 건수)을 주요 독립변수로 설정하였다. 분석방법으로는 패널회귀 분석으로 하우스만 검정을 통한 고정효과모형을 중심으로 하되, 수도권을 서울과 경기, 인천으로 구분하여 비교 분석하였다.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 전세보증금 채무불이행의 개념 및 유형

전세보증금 채무불이행은 임대차계약이 종료되었음에도 불구하고 임대인이 임차인에게 반환하여야 할 보증금을 약정 또는 법정 기한 내에 반환하지 않는 상태를 의미한다. 이러한 채무불이행은 「민법」 제390조의 채무불이행, 제395조의 이행지체, 제399조의 손해배상 규정과 직접적으로 연계되며, 동시에 「주택임대차보호법」 제3조에서 보장하는 임차인의 보증금 반환청구권을 침해하는 행위로 규정할 수 있다. 주택임대차보호법상 임차인은 계약 종료 후에도 보증금을 돌려받지 못하면 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있으며, 이를 통해 임대차 종료 후에도 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있다(박진백, 2023).

전세보증금 채무불이행은 발생 원인과 임대인의 고의성 여부에 따라 다양한 유형으로 구분된다. 첫째, 지연 반환 유형은 임대인이 반환 능력을 보유하고 있음에도 불구하고 정당한 사유 없이 기한 내 반환을 지체하는 경우로, 이 경우 임차인은 보증금 반환 청구와 더불어 법정이율 또는 약정이율에 따른 지연 손해배상청구권을 행사할 수 있다(김지혜 · 이길제, 2019; 이성진, 2015).

둘째, 불능 반환 유형은 임대인의 파산, 회생절차 개시, 담보권 실행 등으로 인해 현실적으로 보증금 전액의 반환이 불가능한 경우를 의미한다. 여기에는 시장 요인에 따른 ‘역전세’ 현상도 포함되는데, 이는 집값 하락 등으로 신규 전세가격이 기존 보증금보다 낮아져 임대인이 부족분을 마련하

지 못하는 상황을 말한다. 이 경우 임차인은 임차권등기명령 제도를 통해 대항력과 우선변제권을 유지하거나 강제집행 및 경매절차를 통해 일부 권리 회수를 도모할 수 있다(임윤수, 2013).

셋째, 악성 채무불이행 유형은 다수의 임차인을 상대로 반복적이고 고의적으로 보증금을 반환하지 않는 경우로, 대표적인 예가 ‘전세사기’이다. 전세사기는 임대인이 애초부터 보증금 반환 능력 없이 다수의 주택을 임차인 보증금으로 무자본 매입하는 형태로서, 이는 정부가 시행 중인 악성 임대인 명단 공개 제도의 직접적 규제 대상이 된다(윤성진 · 이슬, 2023).

최근 이러한 전세보증금 채무불이행 문제가 급격히 증가하고 있다. 실제로 HUG의 전세보증금 반환보증 사고 건수는 2023년에 1만 건을 훌쩍 넘어서 2022년 대비 50% 이상 급증하였으며(유희곤, 2024), 법원에 임차권등기명령을 신청한 건수도 2022년 약 1.2만 건에서 2024년 4.7만 건으로 거의 4배 증가한 것으로 집계되었다(이태동, 2025). 임차권등기명령 신청 건수의 급증은 곧 임대차 종료 후 보증금을 돌려받지 못한 사례가 그만큼 늘었음을 의미한다(박진백 외, 2023).

이와 같이 전세보증금 채무불이행은 단순한 채권 · 채무관계의 불이행을 넘어 임차인의 재산권과 주거권을 침해하는 중대한 사회문제로 인식되고 있다. 이는 주택시장에서 임대인과 임차인간의 신뢰를 약화시키고 금융기관의 부실 및 보증기관의 사고액 증가를 초래함으로써, 제거할 수 없는 체계적 위협으로 작용하고 있는 것으로 판단된다.

2. 전세보증금 반환보증 제도와 보증사고 절차

전세보증금 반환보증은 임대인이 임대차계약 종료 시 전세보증금을 반환하지 못하는 경우, HUG 등 보증기관이 임차인에게 대신 전세보증금을 지급하고 이후 임대인에 대해 구상권을 행사하는 제도로 정의할 수 있다.

HUG의 내부 규정 역시 보증채무이행 후 임대인을 상대로 상환청구권(구상권)을 행사하는 구조를 명시하고 있다(주택도시보증공사, 2020).

본 연구에서 사용하는 보증사고는 이러한 전세보증금 반환보증에 가입한 계약 중에서, 임대인이 계약 종료 후 보증금을 반환하지 못함에 따라 보증기관이 임차인에게 대위변제를 실제로 수행한 사건을 의미한다. HUG의 보증이행 안내에서는 ‘전세보증금반환보증 사고’를 임대인의 채무불이행으로 인해 보증기관이 보증금을 대신 지급한 경우로 설명하고 있으며, 이행절차 · 구상권 관리 절차 등을 별도로 두고 있다.¹⁾

따라서 보증사고 건수는 전세보증금 채무불이행이 제도권 보증제도 안에서 현실화된 건수로 이해할 수 있다.

전세보증금 반환보증과 관련된 절차적 구조는 다음과 같이 정리할 수 있다. 첫째, 임대차계약이 종료되었음에도 임대인이 전세보증금을 반환하지 않는 경우, 임차인은 전세보증금반환보증 이행청구 또는 권리보전을 위해 임차권등기명령, 확정일자, 전입신고 등의 절차를 진행한다. 「주택임대차

1) 이에 대한 부분은 주택도시보증공사 홈페이지(<https://www.khug.or.kr/hug/web/ge/er/geer001200.jsp>)에서 전세보증금반환보증 보증이행안내사항에 기재되어 있다.

보호법」 제3조의3은 임차권등기명령 제도를 규정하고 있으며, 임차권등기명령을 통해 임차인이 대항력과 우선변제권을 유지한 채 주거 이전을 가능하게 하는 것을 그 취지로 한다.

둘째, 보증기관은 약관에서 정한 요건을 충족한 경우 임차인에게 전세보증금을 대신 지급하고(대위변제), 이 시점에서 해당 계약은 보증사고로 분류된다.셋째, 보증기관은 대위변제 이후 임차인의 권리를 승계하여 임대인에 대한 구상권을 행사하며, 담보부동산에 대해 강제경매를 신청하거나 임의매각·채무조정 등을 통해 회수를 시도한다. 실제로 HUG는 대위변제 채권 회수를 위해 경매를 통한 매각뿐 아니라 신용정보회사에 채권추심을 위탁하는 등 다양한 회수방식을 병행하고 있는 것으로 보고되고 있다(조성신, 2025). 이러한 절차에서 임차권등기명령 건수, 보증사고 건수, 경매건수는 전세보증금 채무불이행 과정의 서로 다른 단계를 포착하는 지표로 볼 수 있다. 임차권등기명령은 임차인이 보증금 미회수 위험을 인지하고 권리를 보전하기 위해 법원에 등기명령을 신청하는 초기 단계의 징후이며(임윤수, 2013), 보증사고 건수는 보증기관의 대위변제가 실제로 발생한 심화 단계의 채무불이행 사건이다. 마지막으로 경매건수는 보증기관 또는 채권자들이 실질적인 채권 회수를 위해 강제집행 절차를 진행한 최종 단계의 결과로 이해할 수 있다. 국토연구원의 역전세 관련 연구와 국토정책 Brief에서는 법원 경매, 임차권등기명령 신청, 전세보증금 반환보증 사고를 전세보증금 미반환 위험을 나타내는 별도의 지표로 사용하고 있으며, 역전세 심화 이후 세 지표가 함께 증가하는 경향을 실증적으로 제시하고 있다(박진백, 2023).

이는 세 지표가 단순히 동일한 사건을 중복 측

정하는 것이 아니라, 전세보증금 미반환 리스크가 발생·심화·정리되는 서로 다른 단계에서 관측되는 변수임을 뒷받침한다.

따라서 본 연구는 “보증사고 발생 후 보증기관이 경매를 통해 자금을 회수한다”는 일반적인 절차 자체를 다시 확인하는 데 목적이 있는 것이 아니라, 전세보증금 채무불이행 과정의 서로 다른 단계에서 관측되는 임차권등기명령·보증사고·경매건수와 주택시장·거시경제 변수 간의 구조적 관계를 계량적으로 분석하고자 한다. 국내 선행연구에서도 역전세 심화 이후 법원 경매, 임차권등기명령, 전세보증사고가 동시에 증가하는 현상은 지적되고 있으나 세 지표를 하나의 모형 안에서 통합적으로 분석하여 지역별 차이와 동태적 구조를 검증한 실증연구는 아직 제한적이다. 본 연구는 이러한 공백을 보완하고, 최근 전세보증금 채무불이행이 경매시장에 미치는 영향을 보다 정량적으로 제시한다는 점에서 의의를 갖는다고 판단된다.

3. 전세보증금 채무불이행과 경매시장 간의 관련성

전세보증금 채무불이행은 임대차계약 종료 시점에서 임대인이 임차인에게 반환하여야 할 보증금을 약정된 기한 내에 반환하지 못하거나 반환을 거부하는 상태를 의미하며, 이는 임차인의 권리구제를 위한 일련의 법적 절차로 연결된다. 특히, 임차권등기명령 제도와 강제경매 절차는 전세보증금 미반환 상황에서 임차인이 실질적으로 권리회수할 수 있는 방법이다. 임대인이 보증금을 반환하지 못하면 임차인은 임차권등기명령을 거쳐 담보권을 확보한 뒤 주택에 대한 경매를 신청하여 보

증금을 회수하려 들게 된다. 또한 임차인이 전세보증금 반환보증에 가입한 경우 임대인의 채무불이행 시 HUG와 같은 보증기관이 임차인에게 대신 보증금을 지급하고 임대인을 대위하여 해당 부동산의 경매절차를 진행하기도 한다. 그 결과 전세보증금 미반환은 경매 물건의 증가 요인으로 작용하게 된다. 실제 국토연구원의 연구에 따르면, 2021년 이후 역전세 현상의 심화로 보증금 미반환 위험이 증가하면서 법원 경매건수가 유의미하게 늘어나는 상관관계가 확인되었다(박진백, 2023). 이는 과거 2018~2020년경에도 역전세가 나타났으나 당시에는 일반 매매로도 보증금 반환이 가능했던 반면, 최근에는 주택시장침체로 정상 매매만으로 보증금 마련이 어려워져 경매를 통한 처분으로 이어지는 사례가 많아진 것으로 나타났다. 이처럼 전세보증금 채무불이행이 잦아지면 경매시장에 부실 주택 물건이 대거 출현하여 경매건수가 증가하는 것으로 나타났다.

한편 부동산 경기 변동과 거시경제 여건도 이러한 관련성을 심화시킨다. 주택가격 하락 국면에서는 전세가율이 높아 역전세가 발생하게 되는 주택은 보증금 미반환 가능성성이 커지는데(김성찬 · 성주한, 2025), 이렇게 보증금 반환이 어려워진 주택들이 경매가 발생하는 건수가 증가하게 된다.

4. 선행연구 검토 및 차별성

전세보증금 채무불이행과 경매시장에 대한 선행연구들은 주로 전세보증금 반환 위험의 결정요인이나 주택시장 침체 요인을 분석하는 데 초점을 맞춰왔다.

최우규 외(2024)의 연구에서는 HUG의 부산 지

역 전세보증 사례를 바탕으로 전세보증금 반환 채무불이행의 영향 요인을 이항 로지스틱 회귀로 분석한 결과, 주택유형, 전세가율, 전세수급지수가 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 주택가격 대비 보증금 비율이 높을 때 임대인의 자기자본 비중이 낮아져 보증금 반환 위험이 커진다는 점을 실증적으로 보여준다.

김진유(2022)의 연구에서는 서울시 자료로 전세사고 발생과 전세가율의 관계를 분석하였다. 주택 유형 및 지역 특성에 따라 전세보증금 미반환 위험에 차이가 있음을 밝혀, 전세가율이 주요 위험 지표임을 제시하였다.

아파트매매거래량은 시장 활력도의 지표인데, 이러한 아파트매매거래량이 위축될수록 임대인이 정상 매매로 보증금을 마련하기 어려워져 채무불이행 시 경매에 의존할 가능성이 높아진다. 또한 거시 경제적인 측면에서 금리와 M2, 물가와 같은 변화가 가계의 부동산 보유 부담과 투자심리에 영향을 미쳐 경매시장에 간접적으로 작용할 수 있다.

김은미 · 김시언(2019)의 연구에서는 소비자물가지수(CPI)와 같은 거시변수의 변화가 전세보증사고 건수에 장기적으로 통계적으로 유의한 부(-)의 영향을 미친다는 분석 결과를 제시하였다.

전세보증금 채무불이행과 경매시장 간의 연계성은 일부 연구에서 간접적으로 다루어지고 있다. 박진백(2023)은 역전세 발생 여부를 설명변수로 설정하고, 역전세가 법원 경매, 임차권등기명령, 전세보증금 보증사고에 미치는 영향을 패널회귀 모형으로 분석한 결과, 역전세 심화가 보증금 미반환 위험과 경매 · 임차권등기명령 신청 증가와 통계적으로 유의한 정(+)의 관계가 있음을 제시하였다. 김은미 · 김시언(2019)은 전세보증금반환보증

사고를 ‘계약 만료 후 미반환’과 ‘경매 · 공매 후 미회수’로 정의하고 거시경제 변수와의 관계를 분석함으로써, 경기 · 물가 여건이 경매 · 공매를 통한 보증금 미반환 위험을 증폭시킬 수 있음을 보였다. 또한 강민석(2012)은 전세가격 상승과 높은 담보대출 비중이 결합할 경우 전세 거주주택의 경매처분과 세입자 보증금 손실 위험이 확대된다고 지적하였다. 그러나 이러한 연구들은 전세보증금 채무불이행 지표(보증사고, 임차권등기명령)와 경매건수를 동일한 패널데이터 상에서 종합적으로 분석하기보다는, 각각을 부분적으로 다루고 있다는 한계가 있다. 따라서 본 연구는 수도권 시 · 군 · 구 패널자료를 이용하여 보증사고 건수와 임차권등기명령 건수가 경매건수에 미치는 영향을 직접 추정함으로써, 전세보증금 채무불이행과 경매시장 간의 구조적 연계성을 보다 체계적으로 규명하고자 한다.

기존의 선행연구들은 전세보증금 채무불이행의 발생 원인과 주택시장·거시경제 요인의 영향에 대해 다양한 분석을 시도해왔다. 그러나 전세보증금 채무불이행과 법원 경매건수의 연관성을 직접적으로 규명한 연구는 아직 부족한 실정이며, 특히 보증사고 건수나 임차권등기명령 건수와 같은 채무불이행 지표를 경매시장 분석에 활용한 사례는 존재하지 않는다. 선행연구들이 주로 전세보증금 반환 위험 자체를 설명하거나 전국 단위의 거시 변동에 초점을 맞춘 데 비해, 본 연구는 수도권 지역을 중심으로 전세보증금 미반환이 경매건수에 미치는 영향을 실증분석 함으로써 최근 급증한 보증사고 건수와 임차권등기명령 건수를 독립변수로 포함시켜 전세 채무불이행 리스크가 경매시장에 미치는 영향을 규명한다는 점에서 차별성이 있다.

이러한 접근을 통해 전세보증금 채무불이행 문제를 경매시장과 연계하여 고찰함으로써, 주택시장 안정화와 임차인 보호를 위한 근거를 제공할 것으로 기대된다.

III. 연구가설 및 연구모형

1. 연구가설

본 연구는 수도권을 중심으로 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 규명하기 위하여 주택시장 특성과 거시경제 특성, 그리고 채무불이행 특성을 고려하여 연구가설을 설정하고자 하였다.

먼저, 주택시장 특성과 관련하여, 아파트매매가 격지수의 상승은 담보가치의 증가를 통해 채무불이행 위험을 완화하고, 이는 경매건수를 감소시키는 요인으로 작용할 것으로 예상된다(이숙연 · 전해정, 2024; 전해정, 2013; 정대석, 2019). 또한 아파트전세가율의 증가는 임대인의 보증금 반환 부담을 심화시켜 역전세가 나타날 경우 자기자본을 잠식하여 전세보증금 미반환 가능성이 커져 임차권등기명령으로 이어져 경매로 이어질 가능성을 높일 것으로 보인다(박진백, 2023). 그리고 아파트 미분양건수의 증가는 시장 내 공급과잉 및 유동성 악화를 초래하여 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것으로 보인다. 마지막으로, 아파트매매거래량은 시장의 활력을 반영하는 지표로서, 아파트매매거래량 증가 시 경매에 의존하는 사례는 줄어들어 경매건수에는 부(-)의 영향을 미칠 것으로 판단된다(정대석, 2019).

거시경제 특성에서, 회사채수익률은 금리를 나타내는 변수로, 회사채수익률의 상승은 차주의 조달비용을 확대하여 채무불이행 위험을 높이므로 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것으로 보인다(김은미 · 김시언, 2019; 이숙연 · 전해정, 2024; Ganong and Noel, 2020). 또한 M2의 확대는 유동성 공급을 통해 자산가격 상승 압력과 투기적 수요가 확대됨으로서 단기적으로 보증금 채무의 상환능력을 개선할 수 있으나, 중장기적으로 과잉 유동성으로 인한 자산가격 변동성 확대 가능성은 동시에 내포하므로, 본 연구에서는 M2의 증가는 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이라는 가설을 설정하였다(정대석, 2019). 반면, 소비자물가지수 상승은 실질구매력 저하 및 생활비 부담 증가로 이어져 가계의 채무상환 여력을 약화시킬 수 있으나, 동시에 인플레이션 기대가 실물자산 가치 상승으로 이어질 수 있음을 고려하여, 본 연구는 소비자물가 상승이 경매건수에 부(-)의 영향을 미칠 것이라는 가설을 제시하였다(김은미 · 김시언, 2019).

마지막으로, 채무불이행 특성과 관련하여, 보증사고 건수의 증가는 임차보증금 미반환 사건의 확대를 직접적으로 반영하므로 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것으로 예상된다. 또한 임차권등기명령 건수는 전세보증금 미반환 사건의 구조적 증가를 나타내는 지표로서, 경매시장 확대와 밀접히 연관될 것으로 보인다(이숙연 · 전해정, 2024). 따라서 임차권등기명령 건수의 증가는 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이라는 연구가설을 수립하였고 이에 대한 것은 <표 1> 연구가설을 통해 살펴볼 수 있다.

2. 연구모형

본 연구는 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 실증적으로 규명하기 위하여 주택시장 특성과 거시경제 특성, 그리고 채무불이행 특성을 포괄하는 연구모형을 설정하였다(<그림 1> 참조). 연구모형에서 종속변수는 경매건수로, 이는 주택시장과 금융시장의 부실 정도를 가늠하는 지표로서 사용되었다.

독립변수는 크게 세 범주로 구분된다. 첫째, 주택시장 특성으로 아파트매매가격지수, 아파트전세가율, 아파트매매거래량을 포함하였다. 둘째, 거시경제 특성으로 회사채수익률과 M2, 소비자물가지수를 투입하였다. 본 연구에서 회사채수익률은 기준금리보다 실제 시장의 차입비용을 더 직접적으로 반영하는 중장기 금리라는 점에서 금리 수준의 대리변수로 사용하였으며, M2는 협의통화보다 예·적금 및 단기금융상품을 포함하는 광의통화로서 자산·부동산시장에 공급된 유동성 수준을 포괄적으로 나타내는 지표라는 점에서 유동성 대리변수로 사용하였다. 셋째, 채무불이행 특성으로 보증사고 건수, 임차권등기명령 건수를 포함하였다.

IV. 실증분석

1. 변수의 정의

본 연구에서는 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 분석하기 위하여 종속변수와 독립변수를 다음과 같이 정의하였다.

첫째, 종속변수는 경매건수이다. 이는 대법원

〈표 1〉 연구가설

요인		영향	부호	선행연구자
주택 시장 특성	아파트매매가격지수	아파트매매가격의 증가는 경매건수에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.	부(-)	이숙연·전해정(2024), 전해정(2013), 정대석(2019)
	아파트전세가율	아파트전세가율의 증가는 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	박진백(2023)
	아파트매매 거래량	아파트매매거래량의 증가는 경매건수에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.	부(-)	정대석(2019)
거시 경제 특성	회사채수익률	회사채수익률의 증가는 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	김은미·김시언(2019), 이숙연·전해정(2024), Ganong and Noel(2020)
	M2(통화량)	통화량의 증가는 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	정대석(2019)
	소비자물가지수	소비자물가의 증가는 경매건수에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.	부(-)	김은미·김시언(2019)
채무불이행 특성*	보증사고 건수	보증사고의 증가는 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	본 연구에서 제시된 새로운 가설
	임차권등기명령 건수	임차권등기명령의 증가는 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	이숙연·전해정(2024)

* 본 연구의 핵심 가설.



〈그림 1〉 연구모형

경매정보를 기반으로 집계된 경매 발생 건수를 활용하였다. 경매건수는 주택시장과 금융시장의 부실 정도를 가늠하는 것으로서, 보증금 채무불이행

에 대한 최종적인 시장 반응을 반영하는 변수로, 본 연구의 주요 설명 대상이 된다.

둘째, 독립변수는 크게 주택시장 특성, 거시경제 특성, 채무불이행 특성으로 구분하였다.

주택시장 특성으로는 아파트매매가격지수, 아파트전세가율, 아파트매매거래량을 포함하였다. 아파트매매가격지수와 아파트전세가율은 KB부동산에서 제공하는 지수를 활용하였으며, 각각 2022년 1월을 기준(=100)으로 표준화된 수치와 매매가격 대비 전세가격 비율을 사용하였다. 아파트매매거래량은 국토교통부의 통계자료를 기반으

로 집계하였다.

거시경제 특성으로는 회사채수익률, M2, 소비자물가지수를 선정하였다. 회사채수익률은 한국은행에서 제공하는 3년 만기 AA- 등급 회사채수익률을 사용하였으며, M2는 광의통화로서 금융시장의 유동성을 측정하기 위한 지표로 활용하였다. 소비자물가지수는 한국은행이 제공하는 통계로, 2022년 1월을 기준(=100)으로 환산된 수치를 적용하였다.

채무불이행 특성으로는 보증사고 건수와 임차권등기명령 건수를 포함하였다. 보증사고 건수는 부동산원의 부동산 테크에서 제공하는 전세보증사고 발생 건수를 활용하였으며, 이는 전세보증금 미반환 사건을 직접적으로 반영하였다.

본 연구에서 사용한 보증사고건수 자료는 한국부동산원이 부동산테크를 통해 제공하는 통계를 바탕으로 구성하였다. 해당 통계는 2022년 8월부터 제공되기 때문에, 보증사고 관련 분석기간은 2022년 8월부터 2025년 4월까지로 한정된다. 특히 보증사고건수의 공표 방식은 2023년 12월까지는 월별 건수로 제공되다가, 2024년 1월 이후에는 최근 3개월(당월 및 직전 2개월) 합산값으로 공표 체계가 변경되었다. 따라서 공표 방식 변경으로 인한 시계열의 불연속성을 보정하고자 월별 보증사고건수를 역산하여 사용하는 절차를 거쳤다.

구체적으로는 시군구(또는 구)별 패널자료를 기준으로 연월을 오름차순으로 정렬한 뒤, 2023년 12월까지는 공표된 월별 보증사고건수를 그대로 월별 값으로 사용하였다. 2024년 1월 이후에 대해서는 3개월 합산 공표값을 <식 1>로 정의하고, 2023년 11월과 12월에 관측되는 월별 값 $base_{t-1}$, $base_{t-2}$ 출발점으로 하여 각 시점 t 에 대해 <식 2>의

관계식을 순차적으로 적용함으로써 2024년 1월 이후의 월별 보증사고건수를 복원하였다. 이 과정에서 수치적 이유로 음(-)의 값이 산출되는 일부 관측치는, 보증사고건수가 본질적으로 0 이상인 계수형 변수라는 점을 고려하여 모두 0으로 재조정하였다.

$$acc_t = base_t + base_{t-1} + base_{t-2} \quad <\text{식 } 1>$$

$$base_t = acc_t - base_{t-1} - base_{t-2} \quad <\text{식 } 2>$$

임차권등기명령 건수는 대법원의 통계자료를 활용하였으며, 임차인이 보증금 반환을 받지 못하여 법원에 등기명령을 신청한 건수를 사용하였다. 변수들에 대한 내용은 <표 2>를 통해 살펴볼 수 있다.

2. 기술통계분석

본 연구에서 사용된 주요 변수들의 기술통계분석은 <표 3>과 같다. 먼저, 종속변수인 수도권의 경매건수 평균은 약 76.8건으로 나타났으며, 표준편차는 81.8건으로 지역 및 시기별 변동성이 큰 것으로 확인되었다. 지역별로는 서울이 평균 68.9건으로 가장 경매건수가 낮은 반면, 인천은 평균 106.2건으로 상대적으로 높은 값을 나타내 수도권 내에서 차이가 존재함을 알 수 있다.

주택시장 특성을 살펴보면, 아파트매매가격지수는 수도권의 평균 90.7로 나타났고 서울은 평균 93.4로 가장 높은 값을 보였으며, 인천은 88.9로 상대적으로 낮았다. 아파트전세가율은 수도권의 평균이 60.3%로 나타났으며, 서울은 54.1%로 가장 낮고 인천은 66.1%로 가장 높은 것으로 나타났다.

〈표 2〉 변수의 정의

구분	변수명		측정방법	출처
종속변수	LN_경매건수		Log(경매 발생 건수)	대법원
독립변수	주택시장 특성	아파트매매가격지수	아파트 매매가격지수(2022.01=100)	KB부동산
		아파트전세가율	아파트 매매가격대비 전세가격 비율	KB부동산
		LN_아파트매매거래량	Log(아파트 매매거래 건수)	국토교통부
	거시경제 특성	회사채수익률	회사채(3년 AA-)	한국은행
		LN_M2(통화량)	Log(통화량(십억 원))	한국은행
		소비자물가지수	소비자물가지수(2022.01=100)	한국은행
	채무불이행 특성	LN_보증사고 건수	Log(전세보증사고 발생 건수)	부동산원
		LN_임차권등기명령 건수	Log(임차권등기명령 발생 건수)	대법원

아파트미분양건수의 경우 전국 평균이 35.6건으로 집계되었으나, 표준편차가 97.5로 시기별 변동성이 큰 것으로 파악된다. 아파트매매거래량은 수도권의 평균 228.7건으로 나타났으며, 경기도가 평균 298.4건으로 가장 거래량이 많았고, 서울은 150.9건으로 상대적으로 낮은 거래량을 기록하였다.

거시경제 특성으로는, 회사채수익률의 평균이 4.08%, M2는 평균 약 3,950조 원 그리고 소비자물가지수는 평균 112.7로 나타났다.

채무불이행 특성을 살펴보면, 보증사고 건수의 수도권 평균은 약 37.6건으로 나타났으며, 인천이 평균 105.9건으로 수도권에서 가장 높은 것으로 나타났다. 이는 수도권 내에서도 전세보증금 반환사고가 지역별로 불균등하게 발생하고 있음을 시사한다. 임차권등기명령 건수는 수도권의 평균 46.0건으로 나타났으며, 서울과 경기도가 각각 평균 45.6건, 35.3건인데 반해 인천은 평균 81.5건으로 두 배 이상 높은 수준을 기록하였다. 이는 보증사고가 인천 지역에서 특히 빈번하게 발생했음을 보여주는 결과이다.

3. 실증분석 결과

1) 하우스만 검정

본 연구에서는 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 분석하기 위하여 패널회귀모형을 적용하였으며, 구체적으로 고정효과모형과 확률효과모형 중 적합한 모형을 선정하기 위해 하우스만 검정을 실시하였다.

〈표 4〉는 수도권 모형, 서울 모형, 경기도 모형, 인천 모형에 대한 하우스만 검정 결과를 제시한 것이다. 모든 모형에서 검정통계량의 유의확률(Prob > x²)이 0.000으로 나타나 1% 유의수준에서 귀무가설(확률효과모형이 적합하다)을 기각하였다. 이에 본 연구에서 사용하는 모형은 모두 고정효과모형으로 사용하여 실증분석 하였다.

2) 고정효과모형의 실증분석 결과

패널회귀분석 모형은 시·군·구별로 상이한 주택시장 구조, 인구·소득 수준, 개발 단계 등 시간에 따라 크게 변하지 않는 요인을 통제하기 위하

〈표 3〉 기술통계분석

구분	변수명		도시	Obs	Mean	e(SD)
종속변수	경매건수	원단위	수도권	1,926	76.809	81.803
			서울	825	68.933	86.986
			경기도	837	75.293	62.484
			인천	264	106.231	108.588
		로그	수도권	1,926	3.907	1.005
			서울	825	3.824	0.893
			경기도	837	3.928	1.036
			인천	264	4.105	1.193
주택 시장 특성	아파트매매가격지수	원단위	수도권	1,926	90.729	6.347
			서울	825	93.413	5.286
			경기도	837	88.930	6.501
			인천	264	88.047	5.732
		아파트전세가율	수도권	1,926	60.289	8.230
			서울	825	54.096	5.332
			경기도	837	64.369	7.377
			인천	264	66.706	4.372
	아파트 매매 거래량	원단위	수도권	1,926	228.682	214.544
			서울	825	150.909	126.158
			경기도	837	298.442	260.942
			인천	264	250.553	188.834
		로그	수도권	1,926	5.027	0.980
			서울	825	4.672	0.905
			경기도	837	5.354	0.886
			인천	264	5.104	1.106
거시 경제 특성	회사채수익률	원단위	수도권	1,926	4.081	0.659
			서울	825	4.085	0.658
			경기도	837	4.075	0.659
			인천	264	4.085	0.659
	통화량 (M2)	원단위	수도권	1,926	3,950,003.000	159,357.900
			서울	825	3,948,853.000	159,115.500

〈표 3〉 계속

구분	변수명		도시	Obs	Mean	e(SD)	
거시 경제 특성	통화량 (M2)	원단위	경기도	837	3,951,500.000	159,785.900	
			인천	264	3,948,853.000	159,321.100	
		로그	수도권	1,926	15.189	0.040	
			서울	825	15.189	0.040	
			경기도	837	15.189	0.040	
			인천	264	15.188	0.040	
	소비자물가지수		수도권	1,926	112.701	2.293	
			서울	825	112.686	2.293	
			경기도	837	112.719	2.295	
			인천	264	112.686	2.296	
독립변수	보증사고 건수	원단위	수도권	1,926	37.550	68.736	
			서울	825	25.621	48.149	
			경기도	837	27.755	45.437	
			인천	264	105.886	123.760	
		로그	수도권	1,926	2.185	1.281	
			서울	825	2.014	1.116	
			경기도	837	2.002	1.198	
			인천	264	3.301	1.449	
	임차권 등기명령 건수	원단위	수도권	1,926	46.044	57.973	
			서울	825	45.612	63.711	
			경기도	837	35.278	34.704	
			인천	264	81.523	80.128	
		로그	수도권	1,926	3.257	1.172	
			서울	825	3.333	0.987	
			경기도	837	3.092	1.110	
			인천	264	3.543	1.702	

여 개체 고정효과를 포함한 고정효과모형으로 설정하였다. 이를 통해 전세보증금 채무불이행 요인

이 다른 시장·거시 변수들의 영향을 통제한 상태에서 경매건수에 미치는 순수한 효과를 추정하고

〈표 4〉 하우스만 검정결과

모형	하우스만 검정(Hausman test)		
모형 1 수도권모형	$x^2(7)=75.08$	Prob> $x^2=0.000$	고정효과모형
모형 2 서울모형	$x^2(6)=88.20$	Prob> $x^2=0.000$	고정효과모형
모형 3 경기도모형	$x^2(7)=26.71$	Prob> $x^2=0.000$	고정효과모형
모형 4 인천모형	$x^2(6)=145.49$	Prob> $x^2=0.000$	고정효과모형

자 하였다(〈표 5〉 참조).

본 연구는 수도권 및 지역별(서울, 경기, 인천)로 구분하여 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 분석하였다. 분석은 고정효과모형을 바탕으로 수행되었으며, 실증분석 결과는 다음과 같다.

먼저 주택시장 특성 변수 중 아파트매매가격지수는 수도권과 서울, 경기 모형에서 모두 부(-)의 방향으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 아파트매매가격이 상승할수록 담보가치가 높아지고 임대인의 상환여력이 강화되면서, 전세보증금 채무불이행과 경매로의 이전 가능성이 낮아지는 것으로 해석된다. 이러한 결과는 이숙연·전해정(2024), 전해정(2013), 정대석(2019)의 연구와 같은 맥락을 함께 하는 것으로 파악된다.

아파트전세가율은 수도권과 경기, 인천 모형에서 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 특히 경기도에서는 1% 유의수준에서 뚜렷한 효과가 확인되었다. 전세가율이 높다는 것은 매매가격 대비 전세보증금 비중이 커져 임대인의 자기자본 투입이 줄어든다는 의미로, 래버리지 확대를 통해 보증금 반환 위험을 높이는 구조로 이해된다. 이러한 구조는 전세보증금 채무불이행과 경매건수 증가로 이어질 수 있다는 점에서, 아파트전세가율의 증

가가 경매건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이라는 연구가설을 지지하는 결과이며, 박진백(2023)의 연구와도 같은 방향의 결과를 보여주는 것으로 판단된다.

아파트매매거래량은 수도권과 경기, 인천 모형에서 부(-)의 방향으로 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 거래량이 증가하는 시기는 통상 매매시장의 유동성과 수요가 강화되는 국면으로, 이 시기에는 보증금 반환을 위한 매각이 상대적으로 용이해지고 채무불이행이 경매로까지 이어질 가능성이 낮아진다. 따라서 매매거래량 증가는 경매건수를 감소시키는 요인으로 작용하는 것으로 해석되며, 이는 거래량 증가가 경매건수에 부(-)의 효과를 미친다고 보고한 정대석(2019)의 연구와 같은 맥락을 함께 하는 것으로 나타났다.

거시경제 특성 변수 가운데 금리를 대변하는 회사채수익률은 수도권과 서울 모형에서 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 특히 서울에서는 1% 유의수준에서 강한 효과가 확인되었다. 회사채수익률 상승은 시장금리 상승과 금융환경의 경색을 의미하며, 이는 임대인의 이자부담과 상환부담을 가중시켜 전세보증금 반환능력을 약화시키는 경로로 작동하는 것으로 보인다. 그 결과 회사채수익률이 높아질수록 경매건수가 증가하는 것으로

〈표 5〉 지역별 패널회귀분석 결과 비교

		수도권		서울		경기		인천	
		Coeffi-cient	t-value	Coeffi-cient	t-value	Coeffi-cient	t-value	Coeffi-cient	t-value
주택 시장 특성	아파트매매 가격지수	-0.014	-2.190**	-0.024	-2.660**	-0.065	-2.500**	-0.015	-1.290
	아파트전세가율	0.018	1.800*	-0.008	-0.920	0.044	2.750***	0.023	1.900*
	LN_아파트매매 거래량	-0.032	2.060**	-0.063	1.370	-0.049	-3.540***	-0.047	-3.420***
거시 경제 특성	회사채수익률	0.055	1.710*	0.179	4.440***	-0.013	-0.240	-0.018	-0.540
	LN_M2(통화량)	5.280	3.730***	9.555	5.620***	5.015	1.760*	4.987	2.050**
	소비자물가지수	0.062	2.550**	0.002	0.100	0.062	1.910*	0.050	1.110
채무 불이행 특성	LN_보증사고 건수	0.068	2.420**	0.147	3.04***	0.008	0.170	0.015	0.420
	LN_임차권등기 명령 건수	0.174	6.750***	0.244	7.990***	0.132	2.400**	0.140	2.870***
	Constant	-83.643	-4.510***	-140.257	-6.250***	-80.773	-2.250**	-73.064	-2.300**
sigma_u		0.790		0.622		0.761		1.240	
sigma_e		0.405		0.357		0.466		0.272	
rho		0.792		0.752		0.727		0.954	
Obs.		1,926		825		837		264	
R ²	overall	0.398		0.625		0.342		0.262	
	within	0.473		0.518		0.460		0.645	
	between	0.276		0.496		0.130		0.109	
F		52.226		57.417		37.744		25.03	
Prob > F		0.0000		0.0000		0.0000		0.0000	

* p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01.

파악되며, 이러한 결과는 금리상승이 주택담보부 연체·경매 증가와 연결된다고 보고한 김은미·김시언(2019), 이숙연·전해정(2024), Ganong and Noel(2020)의 선행연구와 같은 방향성을 보이는 것으로 판단된다.

M2는 수도권과 서울, 경기, 인천 모든 모형에서

정(+)의 방향으로 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 통화량 증가가 경매건수 증가와 함께 판측된다는 의미로, 두 가지 측면에서 해석할 수 있다. 첫째, 유동성이 확대되는 국면에서 일부 임대인은 전세보증금과 대출을 동시에 활용하여 과도한 레버리지를 일으키게 되고, 이후 금

리상승이나 가격조정이 발생할 경우 보증금 반환 불능과 경매로 이어질 위험이 커진다. 둘째, 경기 침체나 부동산시장 불안이 심화되는 시기에 정책 당국과 금융기관이 대응 차원에서 통화공급을 확대하는 경우, 이미 부실과 경매가 늘어나고 있는 상황에서 통화량 증가와 경매건수 증가가 동시에 나타나는 측면이 있다. 이러한 결과는 통화량 확대가 경매시장 불안과 함께 움직일 수 있다고 본 정 대석(2019)의 연구와 맥락을 같이 하는 것으로 파악된다.

소비자물가지수는 수도권과 경기 모형에서 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 연구가설에서 기대했던 부(-)의 방향과는 상이한 결과가 도출되었다. 물가상승은 실질소득을 감소시키고 실질부채부담을 확대시켜 임대인의 상환능력을 떨어뜨리는 요인으로 작용할 수 있는 한편, 명목임대료 인상 등을 통해 부분적으로는 상환여력을 보완하는 효과도 있다. 본 연구에서는 전자의 효과가 상대적으로 더 크게 나타나 물가상승이 경매건수 증가와 함께 관측된 것으로 해석된다. 이러한 결과는 소비자물가지수가 경매건수에 부(-)의 영향을 미친다고 보고한 김은미 · 김시언(2019)의 연구와는 상반되는 측면이 있어, 물가와 경매시장 간 관계에 대한 추가적인 분석이 필요함을 시사한다.

마지막으로 채무불이행 특성 변수 중 보증사고 건수는 수도권과 서울 모형에서 정(+)의 방향으로 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 전세보증금 보증사고는 임대인이 보증금을 제 때 반환하지 못해 보증기관이 대위변제를 수행한 경우로, 이미 전세보증금 채무불이행이 현실화된 단계에 해당한다. 따라서 보증사고 건수가 증가할

수록 보증기관이 회수를 위해 경매를 신청할 가능성이 높아지고, 이는 경매건수 증가로 직결되는 것으로 해석된다. 이러한 결과는 전세보증금 채무불이행이 경매시장으로 전이되는 메커니즘을 확인했다는 점에서, 본 연구에서 새롭게 제시한 연구가설을 지지하는 동시에, 보증사고를 포함한 채무불이행 지표가 경매와 밀접한 관련이 있음을 보여준 김은미 · 김시언(2019)의 연구와도 맥락을 함께 하는 것으로 판단된다.

임차권등기명령 건수는 수도권과 서울, 경기, 인천 모든 모형에서 정(+)의 방향으로 1% 유의수준에서 일관되게 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임차권등기명령은 임차인이 보증금을 반환받지 못한 상태에서 이사 후에도 권리를 보전하기 위해 신청하는 절차로, 경매로 이어지기 직전 단계의 대표적인 전세보증금 채무불이행 지표라고 볼 수 있다. 따라서 임차권등기명령 건수가 증가할수록 해당 물건이 경매절차로 편입될 가능성 이 커지고, 이는 경매건수 증가로 이어지는 것으로 파악된다. 이러한 결과는 임차권등기명령이 전세보증금 미회수와 경매 발생의 선행지표 역할을 한다고 분석한 이숙연 · 전해정(2024)의 연구에 의해 지지되는 것으로 판단된다.

3) 동적패널 모형의 실증분석 결과

〈표 6〉의 Arellano-Bond 자기상관 검증은 1차 차분된 오차항 Δeit 에 1계 · 2계 자기상관이 존재하는지를 점검한 것이다. 이 검정에서 귀무가설은 “해당 차수의 자기상관이 존재하지 않는다(H0: no autocorrelation)”이며, 동적패널 GMM 모형이 적절하기 위해서는 1계 자기상관은 유의하게 나타나

〈표 6〉 Arellano–Bond 자기상관 검증(1단계)

구분	자기상관 검증	order	
		1	2
수도권	z	-2.4300	1.6900
	Prob > z	0.0150	0.0910
서울	z	-1.3700	0.1800
	Prob > z	0.1710	0.8540
경기	z	-3.0000	2.5600
	Prob > z	0.0030	0.0100
인천	z	-2.0800	2.1400
	Prob > z	0.0380	0.0320

H0: no autocorrelation.

고, 2계 자기상관은 유의하지 않아야 한다.

Arellano–Bond 자기상관 검정 결과, 수도권 모형은 AR(1) 통계량이 5% 수준에서 유의하지만 AR(2)는 유의하지 않아, 차분오차에 1계 자기상관은 존재하되 2계 자기상관은 없는 것으로 나타나 시스템 GMM의 기본 가정은 대체로 충족되는 것으로 판단된다. 서울 모형 역시 AR(1) · AR(2) 모두 유의하지 않아, 표본 규모의 한계를 감안하더라도 자기상관 구조 측면에서 모형 적합성에는 큰 문제가 없는 것으로 보인다. 반면 경기와 인천 모형에서는 AR(1)에 대해 AR(2) 통계량도 유의하게 나타나 차분오차에 2계 자기상관이 존재할 가능성 이 제기되며, 이는 해당 지역의 시스템 GMM 모형에서 적률조건이 완전히 충족되지 않을 수 있음을 시사한다. 따라서 경기 · 인천 지역에 대한 추정결과는 계수의 크기와 유의성 해석에서 보다 신중한 접근이 필요하다.

〈표 7〉의 Sargan 검정은 내생적 설명변수보다 도

〈표 7〉 Sargan 검증(1단계)

구분	통계량	유의확률
수도권	$\chi^2(4)=10.27$	Prob > $\chi^2=0.036$
서울	$\chi^2(3)=42.07$	Prob > $\chi^2=0.000$
경기	$\chi^2(4)=10.24$	Prob > $\chi^2=0.037$
인천	$\chi^2(3)=14.97$	Prob > $\chi^2=0.010$

Sargan test of overidentifying restrictions.
H0: overidentifying restrictions are valid.

구변수의 수가 많은 경우 발생할 수 있는 과대식별 문제(overidentification)를 점검하기 위한 것이다. Sargan 검정의 귀무가설은 “모든 도구변수가 외생적이며 과대식별 제약이 타당하다(H0: overidentifying restrictions are valid)”이다. 따라서 p -값이 충분히 크면 도구변수 집합이 적절한 것으로 볼 수 있고, p -값이 작아 귀무가설이 기각되면 일부 도구변수가 내생적일 가능성을 의심해 볼 수 있다.

Sargan검증 결과 수도권 모형($\chi^2(4)=10.270$, $p=0.036$), 서울 모형($\chi^2(3)=42.070$, $p=0.000$), 경기 모형($\chi^2(4)=10.240$, $p=0.037$), 인천 모형($\chi^2(3)=14.97$, $p=0.010$) 모두에서 귀무가설이 5%(서울 · 인천은 1%) 유의수준에서 기각되는 것으로 나타났다. 이는 각 모형에서 사용된 도구변수 집합에 대한 과대식별 제약이 완전히 만족된다고 보기는 어렵다는 의미이며, 일부 도구변수가 엄격한 의미의 외생성을 충족하지 못했을 가능성을 시사한다. 따라서 동적패널 추정결과는 도구변수 선택에 일정한 한계가 존재한다는 점을 전제로 해석할 필요가 있다.

시스템 GMM을 이용한 동적 패널모형 추정 결과(〈표 8〉 참조)를 살펴보면, 모든 지역에서 F 통계량이 1% 유의수준에서 유의하게 나타나 모형 전

〈표 8〉 지역별 동적 패널분석(시스템GMM) 결과 비교

		수도권		서울		경기		인천	
		Coeffi-cient	t-value	Coeffi-cient	t-value	Coeffi-cient	t-value	Coeffi-cient	t-value
LAG	LN_경매건수 L1	0.9749	6.88***	0.9790	7.01***	0.2235	-0.21	0.0356	0.06
	LN_경매건수 L2	0.4550	3.55***	0.3807	3.00***	0.3647	1.06	0.0247	0.05
	LN_경매건수 L3	0.2296	2.59***	0.2204	1.55	0.1805	0.88	0.1451	1.07
주택 시장 특성	아파트매매가격지수	-0.1885	-2.23**	-0.3183	-2.27**	-0.007	-0.66	0.0392	1.05
	아파트전세가율	0.0307	1.88*	0.0233	1.00	0.0432	2.23**	0.0415	2.09**
	LN_아파트매매 거래량	-0.2184	-2.24**	-0.0862	-1.17	-0.2889	-3.03***	-0.2599	-2.75***
거시 경제 특성	회사채수익률	0.2318	2.13**	0.3764	2.60**	0.1324	1.85*	-0.4798	-1.00
	LN_M2(통화량)	17.4076	3.61***	28.6445	4.82***	10.2362	1.21	12.3565	1.88*
	소비자물가지수	0.0519	1.86*	0.0667	2.14**	0.0205	0.11	0.0628	2.00**
채무 불이행 특성	LN_보증사고 건수	0.4738	4.55***	0.4438	4.22***	0.1894	0.91	0.2370	1.34
	LN_임차권등기 명령 건수	0.1842	3.09***	0.4018	2.98***	0.1400	1.65*	0.3605	1.86*
Constant		-253.8254	-3.85***	-273.5336	-2.89***	-111.006	-1.00	-89.389	-0.81
Number of obs		1732		748		746		238	
Number of groups		59		25		26		8	
Number of instruments		18		18		18		17	
F		436.92		411.03		1581.16		73196.66	
Prob > F		0.000		0.000		0.000		0.000	

* $p<0.10$, ** $p<0.05$, *** $p<0.01$.

체는 통계적으로 타당한 것으로 판단된다. 경매건수의 시차와 채무불이행 변수의 내생성을 통제한 이후에도, 앞서 고정효과모형에서 확인된 주요 관계가 상당 부분 유지되는 것으로 나타났다.

먼저 경매건수의 시차효과를 보면, 수도권 모형에서는 경매건수 1기, 2기, 3기 시차(L1, L2, L3)가 모두 정(+)의 방향으로 1% 유의수준에서 유의하게 나타났다. 이는 전기에 경매가 많이 발생한 시 · 군

일수록 이후에도 경매가 연속적으로 발생하는 경향이 강하게 존재한다는 의미로, 경매시장 충격이 단기에 소멸되지 않고 일정 기간 누적되는 경로의 존성이 확인된 것으로 볼 수 있다. 서울 모형에서도 1기와 2기 시차가 1% 유의수준에서 정(+)의 영향을 미쳐, 서울의 경우 경매 발생이 최소 2개월 이상 지속적으로 현재의 경매건수에 영향을 미치는 동태적 구조를 보이는 것으로 해석된다. 반면

경기와 인천 모형에서는 시차항의 계수가 통계적으로 유의하지 않아, 이들 지역에서는 과거의 경매 수준보다는 다른 요인이 당시의 경매건수를 결정하는 비중이 상대적으로 큰 것으로 파악되었다.

주택시장 특성 변수의 경우, 아파트매매가격지수는 수도권과 서울 모형에서 모두 부(−)의 방향으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 아파트매매가격지수가 상승할수록 담보가치가 높아져 임대인의 상환능력이 강화되고, 이는 전세보증금 채무불이행이 경매로 전이될 가능성을 낮추는 요인으로 작용하는 것으로 이해된다. 이러한 결과는 아파트매매가격의 상승이 경매건수를 감소시키는 방향으로 작용한다고 분석한 전해정(2013), 정대석(2019), 이숙연·전해정(2024)의 선행연구와 같은 맥락을 함께하는 것으로 판단된다. 아파트전세 가율은 수도권과 경기, 인천 모형에서 정(+)의 방향으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 매매가격 대비 전세보증금 비율이 높을수록 임대인의 자기자본 비중이 줄어들어 레버리지가 확대되고, 가격 조정이나 금리 상승 시 보증금 반환 위험이 커지면서 경매건수 증가로 이어지는 구조가 반영된 결과라고 볼 수 있다. 이는 전세가율 상승이 전세보증금 위험과 시장 불안정성을 높인다고 본 박진백(2023)의 연구와 같은 방향의 결과로 해석된다. 아파트매매거래량은 수도권과 경기, 인천 모형에서 모두 부(−)의 방향으로 통계적으로 유의하여, 거래가 활발할수록 보증금 반환을 위한 매각이 용이해지고 채무불이행이 경매로까지 진행될 가능성성이 낮아지는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 거래량 증가가 경매건수 감소와 연계된다고 본 정대석(2019)의 연구를 동적 모형에서도 재확인

한 것으로 볼 수 있다.

거시경제 특성 변수 가운데 회사채수익률은 수도권과 서울, 경기 모형에서 모두 정(+)의 방향으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 금리 수준의 상승은 임대인의 차입비용과 이자부담을 확대시켜 전세보증금 반환능력을 약화시키고, 결국 채무불이행과 경매건수 증가로 이어지는 경로를 통해 작동하는 것으로 이해된다. 이는 금리 상승이 주택담보대출 연체와 차압·경매를 증가시키는 요인으로 작용한다고 보고한 김은미·김시언(2019), 이숙연·전해정(2024), Ganong and Noel (2020)의 선행연구와 같은 맥락을 함께하는 결과로 판단된다. M2는 수도권과 서울, 인천 모형에서 정(+)의 방향으로 유의하게 나타나, 유동성 확대 국면에서 전세보증금과 대출을 활용한 레버리지 투자가 증가하고 이후 금리 전환이나 가격 조정 시기에는 전세보증금 반환 불능과 경매로 이어지는 부실이 확대될 수 있음을 시사한다. 이러한 결과는 통화량 증가가 부동산 시장의 과열과 조정을 거치며 금융불안과 채무불이행을 증폭시킬 수 있다고 본 정대석(2019)의 해석과 같은 흐름으로 이해된다. 소비자물가지수는 수도권과 서울, 인천 모형에서 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나, 물가상승이 실질소득과 실질 상환능력을 약화시키면서 경매건수 증가와 함께 관측된 것으로 해석된다. 이는 소비자물가지수가 경매건수에 부(−)의 영향을 미칠 것이라는 연구가설과는 상이한 결과로, 물가와 경매시장 간 관계에 대한 추가 검토가 필요함을 시사한다.

채무불이행 특성 변수 중 보증사고 건수는 수도권과 서울 모형에서 정(+)의 방향으로 1% 유의수

준에서 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 전세보증금 보증사고의 증가는 임대인의 채무불이행이 현실화된 사건으로, 보증기관의 대위변제 이후 담보부동산이 경매절차에 편입되는 경로를 통해 경매건수가 증가하는 것으로 볼 수 있다. 이러한 결과는 보증사고 증가가 경매시장 확대와 직결된다는 본 연구의 가설을 지지하며, 보증사고를 주택시장 부실의 선행지표로 본 김은미·김시언(2019)의 연구와도 같은 맥락을 함께하는 것으로 판단된다. 임차권등기명령 건수는 수도권과 서울, 경기, 인천 모형에서 모두 정(+)의 방향으로 유의하게 나타났다. 임차권등기명령은 임차인이 보증금을 반환받지 못한 상태에서 권리를 보전하기 위해 취하는 법적 조치로, 경매로의 이행 가능성이 높은 전 단계 지표라는 점을 고려할 때, 임차권등기명령 건수의 증가는 이후 경매건수 증가와 밀접하게 연계된 것으로 이해된다. 이와 같은 결과는 임차권등기명령을 전세보증금 미회수와 경매 발생의 선행지표로 보고 그 증가가 주택시장 불안 심화와 연결된다고 분석한 이숙연·전해정(2024)의 선행연구와 같은 맥락을 보여주는 것으로 판단된다.

V. 결론

1. 연구결과의 요약

본 연구는 수도권(서울·경기·인천)을 대상으로 2022년 8월부터 2025년 4월까지의 월별 패널 데이터를 구축하여, 전세보증금 채무불이행이 경매건수에 미치는 영향을 실증적으로 규명하는 것

을 목적으로 수행되었다. 이를 위해 아파트매매가격, 아파트전세가율, 아파트미분양건수, 아파트매매거래량 등 주택시장 특성과 회사채수익률, M2, 소비자물가지수 등 거시경제 특성, 보증사고 건수와 임차권등기명령 건수 등 채무불이행 특성을 동시에 고려하여, 수도권과 서울·경기·인천 지역 별로 패널 고정효과모형과 동적 패널모형을 순차적으로 추정하였다.

첫째, 주택시장 특성에서 아파트매매가격지수는 수도권과 서울·경기에서 경매건수에 유의한 부(-)의 영향을 미쳤다. 이는 주택가격 상승이 담보 가치를 높여 채무불이행 위험을 완화하고, 경매 건수가 감소하는 것을 보여주었다. 반대로 아파트 전세가율은 수도권에서 정(+)의 영향을 미치는 것으로, 아파트 전세가율이 높아질수록 임대인의 보증금 반환 부담이 심해지면서 경매 발생 가능성이 높아지는 것으로 나타났다. 또한 아파트미분양건수는 수도권과 인천에서 유의한 정(+)의 영향을 보여, 공급과잉이 아파트 매매시장의 경기침체로 이어져 아파트매매가격이 하락하고 결국 경매 건수 증가로 이어질 수 있음을 시사한다. 아파트매매 거래량은 수도권과 경기도에서 부(-)의 영향을 보여, 활발한 거래가 이루어질수록 부동산 경기가 과열되어 아파트 매매가격이 증가로 이어지면서 경매 건수가 줄어드는 것으로 나타났다.

둘째, 거시경제 특성에서 회사채수익률이 서울에서 경매건수에 정(+)의 영향을 미쳤고, M2는 수도권의 모든 지역에서 일관되게 경매건수에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

셋째, 채무불이행 특성의 경우, 보증사고 건수는 수도권과 서울에서 경매건수에 유의한 정(+)의 영향을 보였다. 이는 전세보증금 반환 사고가 경매

로 이어지는 것으로 보증금 회수를 위해 보증금 미반환이 발생한 물건에 대한 경매로 이어지게 되면서 경매건수가 증가하게 되는 것으로 보인다. 임차권등기명령 건수는 수도권, 서울, 경기, 인천에서 정(+)의 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 이는 임차권등기명령은 임차인이 보증금을 반환받지 못한 경우 취하는 법적 절차로, 임차권등기명령이 실제 경매 발생으로 이어지는 주요 경로임을 보여준다.

2. 연구의 시사점

본 연구의 첫 번째 시사점은 전세보증금 채무불이행과 주택 경매 사이의 연계 구조를 실증적으로 확인하였다는 데 있다. 실증분석 결과, 전세보증금 반환과 직접적으로 관련된 보증사고건수와 임차권등기명령건수가 경매건수 증가에 통계적으로 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 전세보증금 채무불이행과 경매건수가 단순히 같은 시기에 함께 증가하는 동시적 현상이 아니라, 전세보증금 미반환이 임차권등기명령과 보증사고를 거쳐 주택 경매라는 법적 강제 매각 절차로 이어지는 연속적인 과정으로 나타날 수 있음을 시사한다.

두 번째 시사점은 이러한 연쇄 구조가 전세시장 리스크 관리 및 관련 제도 운용에 참고지표로 활용될 수 있다는 점이다. 보증사고건수와 임차권등기명령건수가 빠르게 증가하는 지역이나 시점은 향후 경매건수 증가 가능성이 상대적으로 높은 구간으로 해석될 수 있으므로, 정책당국과 보증기관은 해당 지표를 모니터링하면서 전세보증금 반환보증 심사, 임차인 대상 정보 제공·상담, 분쟁조정

지원 등 사전적 대응 수단을 검토할 필요가 있다. 다만 본 연구의 분석기간이 2022년 8월부터 2025년 4월까지로 제한적이고, 보증사고 통계의 공표 방식에 제약이 있다는 점을 감안할 때, 이러한 시사점은 전세시장 리스크 관리 방향을 논의하는 데 참고 수준의 의미를 갖는 것으로 이해하는 것이 타당하다.

세 번째 시사점은 경매 관련 통계를 해석할 때 전세보증금 채무불이행과의 연관성을 함께 고려할 필요가 있다는 점이다. 경매건수는 일반적으로 경기 변동, 일반 채무불이행, 담보대출 부실 등 다양한 요인의 영향을 받는 지표로 활용되어 왔다. 본 연구 결과는 이와 더불어 전세보증금 미반환과 관련된 보증사고·임차권등기명령의 누적이 경매건수 증가와 연결될 수 있음을 보여주므로, 경매통계를 주택시장 전반의 부실 징후뿐만 아니라 전세시장 구조적 위험의 한 단면으로도 해석할 수 있음을 시사한다.

네 번째 시사점은 자료 측면의 한계와 이에 따른 개선 필요성을 보여준다는 점이다. 본 연구는 한국부동산원이 제공하는 보증사고·경매 통계를 사용하였으나, 통계가 2022년 8월 이후에만 제공되고, 보증사고건수는 분석기간 중 월별 공표에서 3개월 합산 공표로 방식이 바뀌는 등 자료 구조에 제약이 있었다. 이 때문에 월별 보증사고건수를 다시 계산하여 시계열을 정리하는 작업이 필요하였으며, 이러한 과정은 향후 전세시장 위험을 분석하고 관련 정책을 설계하기 위해 보다 일관되고 세분화된 행정통계가 제공될 필요가 있음을 보여준다. 이러한 점을 감안하면, 본 연구는 개별 추정계수의 크기를 정밀하게 평가하기보다는 전세보증금 채무불이행·임차권등기명령·경매 사이의 기본적

인 연관 관계를 제시하고, 더 긴 기간의 자료와 다양한 자료원을 활용한 후속 연구의 필요성을 제기하는 데 의의가 있다고 할 수 있다.

3. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구의 한계는 다음과 같다.

첫째, 자료와 변수의 한계가 존재한다. 본 연구는 공표된 통계자료를 활용하여 보증사고 건수와 임차권등기명령 건수를 살펴보았는데, 이러한 변수는 채무불이행을 설명하는 변수로 사용하였다. 그러나 이러한 변수들은 실제 전세보증금 채무불이행이 발생한 것이 아닌 채무불이행이 발생할 수 있는 과정에 있는 변수들이기 때문에, 직접적인 전세보증금 채무불이행을 설명하기에는 한계가 존재한다.

둘째, 거시경제 변수의 범위 제한이다. 본 연구는 일부 대표적 지표만을 포함하였으나, 금리, 가계부채 비율, 실업률 등 추가적인 거시경제 요인들도 경매시장에 영향을 미칠 가능성이 높은 것으로 파악된다. 하지만 이러한 경매시장에 영향을 미칠 수 있는 변수들이 모형에서 반영되지 않은 것은 한계가 존재하고 있다는 점을 의미한다.

셋째, 지역적 범위의 제약이다. 본 연구는 수도권을 중심으로 분석을 수행하였기 전국적으로 일반화하기는 어렵다.

넷째, 회사채수익률과 M2와 같은 거시변수는 동일 시점에 동일한 값이 모든 지역에 적용되는 구조이기 때문에, 패널 구조에서 표준오차 추정에 일정한 한계가 존재한다.

따라서 본 연구는 위에서 살펴본 한계점을 바탕으로 다음과 같은 향후 연구과제를 제시하고자 한다.

첫째, 자료와 변수에서 한계가 존재하므로, 향후 연구에서는 전세보증금 채무불이행의 과정이 포함된 데이터를 활용해 분석할 필요가 있다.

둘째, 거시경제 상황을 보다 자세히 반영하기 위해 가계부채 비율, 실업률과 같은 추가적인 거시경제 요인을 모형에 반영할 필요가 있다.

셋째, 본 연구는 수도권을 한정하여 실증분석을 하였기 때문에, 전국의 일반화를 위한 연구 범위의 확장이 필요하다. 또한 지방 대도시 및 중소도시는 다른 시장 구조와 위험 요인을 지니고 있기 때문에, 이에 대한 반영이 필요할 것이다.

마지막으로, 향후 연구에서는 주택담보대출금리, 신용공급 지표 등 대체 변수와 보다 정교한 표준오차 추정 방식을 활용하여 거시경제 변수의 효과를 보다 정밀하게 분석할 필요가 있다.

참고문헌

- 강민석. (2012). 전세가격 상승에 따른 세입자 리스크 분석(2012-08). 서울: KB 경영연구소.
- 김동현. (2025년 10월 14일). HUG 전세보증금 보증사고 5년간 7,460건...피해 86% 수도권 집중. *시사저널*. Retrieved from <https://www.sisajournal.com/news/articleView.html?idxno=349117>
- 김성찬, 성주한. (2025). 아파트 역전세가 전세보증사고에 미치는 영향에 관한 연구. *토지주택연구*, 16(2), 69-88.
- 김은미, 김시언. (2019). 거시경제변수가 전세보증금반환보증 보증사고에 미치는 영향. *주택도시금융연구*, 4(1), 51-70.

- 김지혜, 이길제. (2019). 주택 역전세 동향과 임차인 보호를 위한 전세보증보험제도 개선방안. *국토정책 Brief 745*. 세종: 국토연구원.
- 김진유. (2022). 고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석: 서울시 전세보증사고를 중심으로. *부동산학연구*, 28(4), 55-69.
- 박진백. (2023). 역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구(*WP 23-06*). 세종: 국토연구원.
- 박진백, 김지혜, 권건우. (2023). 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구. *국토정책 Brief 904*. 세종: 국토연구원.
- 서진우. (2025년 1월 2일). 집주인 한 명이 862억 떼먹어 ... 악성 임대인 1177명. *매일경제*. Retrieved from <https://www.mk.co.kr/news/realestate/11208379>
- 유희곤. (2024년 7월 16일). 올 상반기 전세보증 사고 40% 넘게 급증. *경향신문*. Retrieved from <https://www.khan.co.kr/article/202407162008005>
- 윤성진 · 이슬. (2023). 보증금 반환 지연 및 미반환 구조 이해와 임차인 불안 완화(*WP 23-06*). 세종: 국토연구원.
- 이성진. (2015). 약정이율과 법정이율, 그리고 지원손해금. *법학논총*, 35(1), 145-166.
- 이숙연, 전해정. (2024). VECM 모형을 이용한 임차권등기명령에 영향을 미치는 요인 분석. *부동산법학*, 28(1), 177-198.
- 이태동. (2025년 1월 7일). 임차권등기명령 신청 작년 역대 최대... 지방에서 크게 늘어. *조선일보*. Retrieved from https://www.chosun.com/economy/real_estate/2025/01/07/7ZV42577QVHFJAR5ZAJBXCB42Y/
- 임윤수. (2013). 임대차보호법상 임차권등기명령 제도의 개선방향. *가천법학*, 6(2), 195-216.
- 전해정. (2013). 주택 매매시장과 경매시장 간의 상관관계에 관한 실증연구. *부동산연구*, 23(2), 117-132.
- 정대석. (2019). 부동산 경매시장 지표 간의 상호 영향에 관한 연구. *한국콘텐츠학회논문지*, 19(12), 535-545.
- 조성신. (2025년 6월 17일). “폐인돈 받아드립니다”...HUG, 미반환 전세보증금 채권추심 업체에 맡긴다. *매일경제*. Retrieved from <https://www.mk.co.kr/news/economy/11344545>
- 주택도시보증공사. (2020). *전세보증금반환보증 채무이행 및 구상권관리규정*. 부산: 주택도시보증공사.
- 최우규, 박재라, 최창규. (2024). 전세보증금반환 채무불이행의 영향요인에 관한 연구: 부산광역시를 대상으로. *주택연구*, 32(3), 155-174.
- Ganong, P., & Noel, P. (2020). Liquidity versus wealth in household debt obligations: Evidence from housing policy in the great recession. *The American Economic Review*, 110(10), 3100-3138.

논문접수일: 2025.10.01

논문심사일: 2025.12.01

게재확정일: 2025.12.08

Journal of Housing and Urban Finance 2025; 10(2):45-68
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2025.10.2.45>

The effect of choense deposit defaults on the number of foreclosure auctions: Focusing on the Seoul metropolitan area

Sung-chan Kim*, Joo-han Sung**

Abstract

The purpose of this study is to empirically identify the impact of jeonse deposit defaults on the number of housing auctions in the Seoul Metropolitan Area (Seoul, Gyeonggi, and Incheon) and to analyze the structure and regional heterogeneity of the transmission of default indicators to the auction market. To this end, we constructed a monthly panel dataset from August 2022 to April 2025 and adopted a fixed-effects model as the baseline specification based on the Hausman test. The results show that the apartment sales price index and apartment sales transaction volume significantly reduce the number of auctions, whereas the apartment jeonse ratio, number of unsold apartments, number of guarantee accidents, and number of tenants' rights registration orders increase the number of auctions. Among the macroeconomic variables, the corporate bond yield has a positive effect only in Seoul, whereas money supply (M2) has a positive effect throughout the metropolitan area. These findings indicate that there is a structure in which the number of auctions increases as indicators of jeonse deposit default risk—namely, the number of guarantee and the number of tenants' rights registration orders—and jeonse deposit defaults constitute a key channel through which distress is transmitted to the auction market. The analysis also reveals substantial regional heterogeneity within the metropolitan area, with Incheon exhibiting a relatively high average number of auctions, and Seoul showing greater sensitivity to interest rate changes. Therefore, policy responses to the increase in auctions triggered by jeonse deposit defaults should move beyond uniform measures and instead provide region-specific support and management that considers both local characteristics and default risk indicators, such as the apartment jeonse ratio, number of guarantee accidents, and number of tenants' right registration orders.

Key words: schoense deposit default, number of auctions, number of guarantee accidents, number of tenant's right registration orders, Seoul metropolitan area

* (First author) Integrated M.S.-Ph.D. Course, Department of Real Estate, Konkuk University, E-mail: ksc95350793@gmail.com

** (Corresponding author) Assistant Professor, Department of Real Estate Business Administration, Changshin University; Director, Research Institute of Real Estate & Urban Convergence, Changshin University, E-mail: didier09@cs.ac.kr

© Copyright 2025 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.