

경매 참여자 Pain Point 분석

부동산 경매 참여자는 복합적인 어려움과 불안 요소를 겪고 있습니다. 주요 페인포인트는 크게 **권리분석의 복잡성, 물건 가치 판단의 어려움, 명도 리스크, 정보 불충분·불신** 등으로 정리할 수 있습니다.

1. 권리분석의 어려움

경매물건의 권리관계를 정확히 파악하는 것은 큰 장벽입니다. 상위 전세권·임차권·가처분·유치권 등의 **숨은 권리**를 놓치면 예기치 못한 비용을 부담하게 됩니다. 예를 들어, 선순위 전세권자가 **배당요구를 하지 않으면 낙찰자가 보증금을 돌려줘야 하는 인수 위험**이 있습니다 ¹. 경매 고수들도 자주 놓치는 유치권이나 법정지상권 등은 특히 초보자가 인지하기 어렵습니다 ². 이처럼 권리분석 미숙으로 인해 큰 손해를 본 사례가 많아, 참여자들은 경매 전 권리관계 파악에 대한 부담을 크게 느낍니다.

2. 물건 가치 판단의 어려움

경매 참여자는 해당 부동산의 적정 낙찰가를 산정하기 힘들어합니다. 경매 물건의 감정가나 시세 정보가 시점별로 다르기 때문에 **현재 시세 파악과 예상 수익률 계산**이 필요하지만, 초보자는 이를 직접 계산하기 어렵습니다. 실제로 “아무리 좋은 물건이라도 낙찰가를 너무 높게 쓰면 손해”가 된다 ³는 조언처럼, 적정 낙찰가 설정은 성공의 핵심이지만 많은 참여자가 여기에 어려움을 겪습니다.

3. 명도(점유자 퇴거) 리스크

낙찰 후 점유자(임차인 등)의 퇴거 과정에서도 고통이 발생합니다. 강제집행을 진행할 경우, **강제집행비용이 상당**하고 실제로 집행 후에도 점유자가 비용을 부담할지 미지수입니다. 예를 들어, 18평 아파트 명도 시 필요한 강제집행비용이 약 **450만 원**에 달한다는 사례가 있습니다 ⁴. 이 비용 외에도 점유자가 부재 시 발생할 수 있는 손해(비용 불이행 등)가 우려됩니다. 따라서 많은 참여자가 명도 과정에서 추가 비용과 시간을 과도하게 소모할까 봐 걱정합니다.

4. 정보 부족·신뢰성 문제

경매 정보는 법원 사이트나 유료 서비스 등을 통해 얻을 수 있지만, 데이터가 흩어져 있고 최신성이 떨어지기도 합니다. 비공식 커뮤니티에 의존해 잘못된 정보를 접하는 사례도 있습니다. 또한 경매관련 법률·절차 지식이 부족한 초보자는 자료 해석에 어려움을 겪어, 중요한 정보를 놓치기 쉽습니다.

기존 서비스 한계

현재 제공되는 경매정보 서비스(법원사이트, 옥션원, 지지옥션 등)는 기본 데이터 열람에는 유용하나, **전문가 수준의 해석**을 돕지는 못합니다. 사용자는 수많은 서류(등기부, 감정평가서, 현황조사서 등)를 직접 분석해야 하므로 시간이 많이 소모됩니다. 또한 유료 서비스의 높은 비용이 체감 이득에 비해 부담스럽다는 불만도 있습니다. 기존 서비스는 통계·검색 기능을 제공하지만, 개별 물건의 위험도를 평가하거나 개인 맞춤 리스크를 알려주진 않습니다.

희망 서비스/기능

경매 참여자들은 다음과 같은 **신규 기능**을 기대하고 있습니다.

- **자동 권리분석 서비스**: 법원 제출 문서를 자동으로 파싱해 권리관계를 요약·시각화해주는 기능. 놓치기 쉬운 선 순위권·유치권 등을 알려주어 추가 비용 위험을 줄일 수 있음.
- **수익률·비용 자동 계산**: 예상 낙찰가 대비 수익률, 명도비용 등을 자동 계산해주는 시뮬레이션 도구. 입찰 전 투자 타당성 검토를 돕고 손실 리스크를 예측할 수 있음.
- **리스크 경고 시스템**: 특정 물건이 가진 리스크(예: 유치권 의심, 불법건축 등)를 미리 식별하여 경고해주는 기능. 초보자가 현장에서 인지하지 못할 문제를 사전에 알려주어 사고를 예방할 수 있음.
- **맞춤 물건 추천**: 투자자의 목표(수익률, 지역, 리스크 허용도 등)에 맞춰 적합한 경매물건을 추천해주는 서비스. 방대한 매물 중에서 개인화된 정보를 제공하면 의사결정이 수월해짐.

출처: 경매 참가자 경험담, 전문가 조언, 경매 교육 자료 등을 참고했으며 ¹ ⁴, 설문조사·언론 보도 관련 자료는 별도로 확인되지 않아 직접적 인용은 어렵습니다. 이 분석은 업계 동향 및 전문가 의견을 종합하여 도출한 내용입니다.

¹ ² 경매 권리분석에서 절대 놓치면 안 되는 4가지 권리! (인수되는 권리)

<https://www.homeknock.co.kr/web-front/community/insight/7265/>

³ 부동산 경매, 몰라도 괜찮다! 예상 낙찰가만 알면 성공한다.

<https://contents.premium.naver.com/19000property/19000realproperty/contents/250211161227719av>

⁴ 20화 경매 마지막 단계, 명도의 기본부터 사례까지 끝내보자!

<https://brunch.co.kr/@wallaroo/27>