본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-20

수 원 지 방 법 원

판 결

사 건	2021가단539977 부당이득금
원 고	A조합
피 고	1. B
	2. ◯◯시
	소송대리인 C, D
	3. 대한민국
변 론 종 결	2022. 5. 26.
판 결 선 고	2022. 7. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 B은, 원고로부터 별지 목록 기재 토지에 관하여 의정부지방법원 ◯◯◯등기소 2021. 5. 13. 접수 제62889호 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에, 피고 ◯◯시와 연대하여 원고에게 8,721,930원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지변경신청서 부본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-20

피고 대한민국과 연대하여 원고에게 24,962,710원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지변경신청서 부본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 ○○시는 피고 B이 원고로부터 별지 목록 기재 토지에 관하여 의정부 지방법원 ○○○등기소 2021. 5. 13. 접수 제62889호 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에, 피고 B과 연대하여 원고에게 8,721,930원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지변경신청서 부본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 대한민국은 피고 B이 원고로부터 별지 목록 기재 토지에 관하여 의정부지방법원 ○○○등기소 2021. 5. 13. 접수 제62889호 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 피고 B과 연대하여 원고에게 24,962,710원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지변경신청서 부본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B은 별지 목록 기재 부동산 지분(이하 '이 사건 공유지분'이라 한다)을 소유하고 있었다.

나. 피고 ○○시는 2012. 5. 21. 지방세 체납에 의해, 피고 대한민국은 2012. 10. 29. 국세 체납에 의해 각 이 사건 공유지분을 압류하였다.

다. ○○○○○○공사는 ○○세무서의 공매대행의뢰에 따라, 2021. 2. 3. 이 사건 공유지분에 관하여 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산 공매절차를 진행하였다(이하 '이 사건 공매' 또는 '이 사건 공매절차'라 한다). 2021. 2. 3. 이 사건 공매에 관한 공매공

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-20

고가 있었고, 그 내용 중에는 다음과 같은 주의사항이 포함되어 있었다.

> 부동산의 표시는 부동산등기사항증명서 기준이며, 수량은 법정계량단위 기준입니다.
> 공매재산에 있어 물건의 특서상 매각에 의하여 소멸되지 아니하는 부동산의 권리와 공부 및 지적부상 표시의 상이나 행정상의 규제 또는 수량 등의 상이에 대하여 매수신청인 책임하에 공부의 열람, 현지 답사 등으로 물건을 확인하시기 바랍니다.
> 공매재산에 대한 실물확인 및 상태점검은 공매재산 소재지 현장에서 매수신청인 책임 하에 확인하시기 바랍니다.

라. 이 사건 공매절차에서, 이 사건 공유지분에 관하여 아래와 같은 위치 및 이용현황 등을 공지하였다.

> 면적정보
> ・용도: 도로, 면적: 146.19㎡, 비고: 지분(총면적 172㎡)
> 위치 및 이용현황
> ・소재지: ○○도 ○○○시 E
> ・위치 및 부근현황: ○○○시 F펜션 북서측 이근에 위치하며, 주위는 북한강이 보이는 전원주택이 소재한 농촌지대로 주위환경 보통시됩니다.
> ・이용현황: 가장형이며, 북동측으로 인접한 도로보다 고지로 정원석 및 정원수가 생육중인 토지로 이용중입니다.
> 감정평가정보
> ・감정평가기관: ㈜G, 평가일: 2021. 1. 8., 평가금액: 42,687,480원
> 유의사항
> ・본건 공부상 "도로"인바, 보상관계 및 기타 권리관계 사전조사후 입찰바람.
> ・본건 공부상 지목 "도로"이나, 현황은 매각에서 제외되는 정원석 및 정원수가 식재되어 있으므로 사전조사 후 입찰바람

마. 원고는 온라인 공매시스템(온비드)을 통해 이 사건 공유지분에 관한 입찰에 참가하여 낙찰자가 되었고, ○○○○○○공사는 국세징수법 제84조 및 지방세징수법 제92조에 의하여 2021. 4. 26. 이 사건 공유지분에 대하여 매각금액 35,100,000원으로 정하여 원고에게 매각하는 결정을 하였다(이하 '이 사건 매각결정'이라 한다).

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-20

바. 원고는 2021. 5. 7. 매각대금을 완납하고 이 사건 공유지분을 취득하였고, 2021. 5. 13. 지분이전등기도 마쳤다.

사. 한편, 온비드 입찰참가자는 입찰에 참가하기 전 '압류재산인터넷공매 입찰참가자 준수규칙', 공매공고문 등에 명시되어 있는 유의사항 및 준수사항을 숙지하도록 안내받고, '압류재산인터넷공매 입찰참가자 준수규칙'에 동의한 후 입찰에 참여하도록 되어 있다. 위 준수규칙에는 다음과 같은 내용이 포함되어 있다.

> 제14조(공매물건 표시기준) 공고사항이 아닌 각종 공매안내를 위한 자료의 내용이 공매물건의 실제 현황과 일치하지 아니할 수 있으므로 입찰자의 책임 하에 그 현황을 확인하여야 합니다.
> 제15조(하자책임) 공매물건에 대한 제3자의 권리침해, 공부 및 지적부상 하자나 행정상의 규제 또는 규격, 품질, 수량 등의 상이에 대하여 우리 공사는 일체의 책임을 지지 아니하므로 입찰자의 책임 하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하고 공매에 참가하여야 합니다.

아. ○○○○○○공사는 2021. 6. 1. 매각대금 중 체납처분비를 제외한 금액에 대하여 피고 ○○시(○○구청)에 8,721,930원, 피고 대한민국(○○세무서)에 24,962,710원을 각 배분하는 계산서를 작성하였고(이하 '이 사건 배분계산서'라 한다), 그에 기하여 매각대금을 배분하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5호증, 을다 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. ○○○○공사는 이 사건 공유지분의 대상인 ○○○시 E 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 현황이 '대지'인 것으로 표시하였으나, 경계복원 측량결과 실제 '도로'로 사용되고 있다. 이 사건 공매의 법적 성질은 사법상 매매라고 할 것인데, 자산관리공사의 잘못된 정보 제공으로 인하여, 착오에 빠져 이 사건 공유지분에 관한 매매계약을 체결하게 되었으므로, 민법 제109조에 따라 이 사건 공매절차에 따른 매매계약을 취소하

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-20

고, 피고들에 대하여 부당이득반환을 구한다.

나. 이 사건 공매절차에서 매매의 대상으로 삼은 목적물은 현황이 대지인 이 사건 토지의 인접토지라고 할 것이므로, 이는 타인 소유 부동산에 대한 매매계약이 체결된 것과 유사한바, 매도인은 민법 제570조, 578조의 규정에 의한 담보책임을 부담한다. 원고는 민법 제578조 제1항에 의하여 피고 B에 대하여 이 사건 공매절차에 따른 매매계약을 해제하고, 그 해제에 따른 원상회복으로서 매매대금 상당의 반환을 구하고, 민법 제578조 제2항에 의하여 피고 ◯◯시와 피고 대한민국에 대하여 배분받은 금액의 반환을 구한다.

다. 이 사건 매각결정은 행정처분의 여러 종류 중 '강학상 인가'로 보아야 하고, 원고가 기본행위에 해당하는 원고와 피고 B 사이의 매매계약에 대하여 착오를 이유로 취소의 의사표시를 하였으므로, 이 사건 매각결정은 당연히 효력을 상실하였다. 선행처분인 이 사건 매각결정의 효력이 상실됨에 따라 후행처분인 이 사건 배분계산서 작성처분 또한 성립요건에 흠결이 있는 중대하고도 명백한 하자있는 처분으로 되어 당연 무효로 되었다. 따라서 이 사건 매각결정 및 이 사건 배분계산서 작성처분은 효력이 없으므로, 피고들은 원고에게 배분받은 금원을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 매각결정의 법적 성격

체납처분에서의 환가절차인 공매절차에서 이루어지는 매각결정은, 공매절차에서 낙찰자에 대하여 매수의 청약을 한 재산을 그에게 매각하기로 결정하는 행정처분의 일종이다(대법원 1997. 2. 28. 선고 96누1757 판결 참조). 국세징수법 제84조와 지방세징수법 제92조가 최고가 매수신청인을 매수인으로 정하는 매각결정에 관하여 일정한 예외

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-20

를 규정하고 있는 점, 매각결정으로서 낙찰자는 대금을 납부하여 공매 대상 목적물의 소유권을 취득할 수 있게 되어 매각결정이 그의 법률적 지위에 구체적이고 직접적인 영향을 미치는 점 등을 고려하면, 공매절차에서의 매각결정은 낙찰자의 매수의 청약의사표시의 효력을 완성시키는 보충행위에 불과한 것이 아니라, 독립된 행정처분으로서 성격을 가진다고 할 것이다. 그러한 매각결정에 따른 효과가 체납자에게도 귀속되어 체납자와 낙찰자 사이에 매매계약이 성립하는 것과 같은 효과가 발생되는 것일 뿐, 공매절차에서의 매각결정으로써 체납자와 낙찰자 사이에 사법상 매매계약이 체결되었다고 볼 수는 없다.

나. 원고의 피고 B과의 매매계약 취소 주장에 대한 판단

이 사건 매각결정으로 원고와 피고 B 사이에 사법상의 매매계약이 성립되었다고 볼 수 없음은 앞서 살핀 바와 같다. 과세관청이 체납처분으로서 하는 공매절차에 있어 그 절차상 어떠한 잘못이 있다고 하더라도 법에서 정한 바에 따라 매각결정 등 처분의 위법성을 다투어 행정처분의 취소를 구하는 외에, 낙찰자의 매수의사표시에 착오가 있다는 이유로 민법상 의사표시 하자에 관한 규정에 따라 이를 취소할 수는 없다고 할 것이므로, 이 사건 공유지분에 관한 매수의사표시 또는 피고 B과의 매매계약을 취소한다는 원고의 주장은 이유 없다.

나. 원고의 타인 소유 부동산 매매와 담보책임에 관한 주장에 대한 판단

원고는 이 사건 공매절차의 목적물은 도로로 사용되고 있는 이 사건 토지가 아니라, 대지로 사용되고 있는 인접 토지이므로, 타인 소유 부동산에 대한 매매와 동일한 매도인의 담보책임이 인정되어야 한다고 주장한다. 그러나 이 사건 공매절차의 목적물은 피고 B이 소유하고 있던 이 사건 공유지분임은 명백하고, 이 사건 토지의 현황에 관하

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-20

여 자산관리공사가 달리 공지하여 원고가 이를 신뢰하였다고 하여 공지한 현황에 맞는 토지가 이 사건 공매절차의 목적물이 되었다고 볼 수는 없다. 또한 이 사건 공매절차에서 공매 대상 물건에 대한 실물확인, 실제 현황확인 등이 입찰자의 책임 아래 있음이 준수규칙, 주의사항 등을 통하여 원고에게 고지되었는바, 이러한 사정을 종합하면 타인 권리의 매매에 관한 매도인의 담보책임 규정이 이 사건 공매절차에 적용된다고 볼 수는 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 매각결정 무효 주장에 관한 판단

원고는 이 사건 매각결정이 강학상 인가에 해당하고, 원고가 매각결정의 기본행위에 해당하는 의사표시를 착오를 이유로 취소하였으므로 이 사건 매각결정이 실효되었다고 주장한다. 그러나 이 사건 매각결정이 독립된 행정처분에 해당함과 낙찰자의 매수의사표시에 착오가 있다는 이유로 민법상 의사표시 하자에 관한 규정을 주장하여 이를 취소할 수는 없음은 앞서 살핀 바와 같고, 달리 이 사건 매각결정이 당연 무효에 해당한다는 점에 관하여는 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분에 관한 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-02-20

별지

1. ○○도 ○○○시 [ ] 도로 172㎡
중 172분의 146.19

이상 [ ]조합 소유 지분. 끝.