



인 천 지 방 법 원

제 1 - 3 행 정 부

판 결

사 건 2024구합50821 공매대금배분처분취소

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) ○○

담당변호사 복○○

제3자 소송참가인 1. B

2. C

3. D

피 고 1. ○○○○○○○공사

소송대리인 법무법인 ○○

담당변호사 유○○

2. ○○광역시 ○○구청장

변 론 종 결 2025. 2. 20.

판 결 선 고 2025. 4. 3.

주 문

1. 이 사건 소 중 피고 ○○광역시 ○○구청장에 대한 부분을 각하한다.



2. 피고 ○○○○○○공사가 관리번호 ○○○○구청 E 부동산 공매사건에서 2023. 2. 27. 제3자 소송참가인 B에 대하여 한 179,160,537원, 제3자 소송참가인 C에 대하여 한 27,817,573원, 제3자 소송참가인 D에 대하여 한 22,671,870원의 각 공매대금 배분처분을 취소한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 ○○○○○○공사 사이에 생긴 부분은 피고 ○○○○○○공사가 부담하고, 원고와 피고 ○○광역시 ○○구청장 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하며, 소송참가비용은 제3자 소송참가인들이 부담한다.

청 구 취 지

피고들이 관리번호 ○○○○구청 E 부동산 공매사건에서 2023. 2. 27. B에 대하여 한 179,160,537원, C에 대하여 한 27,817,573원, D에 대하여 한 22,671,870원의 각 공매대금 배분처분을 취소한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2009. 1. 8. 소외 F 주식회사 소유인 ○○ ○○구 G건물 제3층 H호 및 I호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 제3자 소송참가인 B, C, D(이하 '참가인들'이라 하고, 개인을 호칭할 경우 이름으로만 특정한다)은 원고가 소유권이전등기를 마치기 전인 2008. 12. 31. 이 사건 부동산에 관하여 각 2008. 12. 30.자 추가설정계약을 원인으로 하여 근저당권설정등기를 마쳤



다{채무자: J, 채권최고액: 2,250,000,000원(B), 450,000,000원(C), 300,000,000원(D). 이하 이 사건 근저당권이라 한다}.

다. 피고 ○○광역시 ○○구청장은 2014. 11. 20. 지방세 체납을 이유로 이 사건 부동산을 압류한 다음, 2022. 5. 26. 피고 ○○○○○○공사(이하 '피고 공사'라 한다)에게 이 사건 부동산에 대한 공매대행을 의뢰하였고, 피고 공사는 주문 기재 공매절차를 진행하여 2022. 12. 26. 이 사건 부동산에 관한 매각결정을 하였다.

라. 피고 공사는 2023. 2. 27. 이 사건 부동산에 관한 매각대금을 배분하면서, 2순위로 근저당권자인 참가인들에게 아래 표 기재와 같이 공매대금을 배분하기로 결정하고 배분계산서를 작성하였다(이하 피고 공사가 참가인들에게 공매대금을 배분한 것을 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 조세심판원에 조세심판을 청구하였으나, 2023. 12. 28. 심판청구가 기각되었다.

매각대상 부동산	B	C	D
G건물 H호	119,574,522원	18,565,880원	15,131,558원
G건물 I호	59,586,015원	9,251,693원	7,540,312원
합계	179,160,537	27,817,573	22,671,870

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 ○○광역시 ○○구청장에 대한 부분

가. 이 사건 소 중 원고의 피고 ○○광역시 ○○구청장에 대한 부분에 관하여 직권으로 살펴본다.

나. 정부조직법 제6조 제1항은 '행정기관은 법령으로 정하는 바에 따라 그 소관사무의 일부를 보조기관 또는 하급행정기관에 위임하거나 다른 행정기관·지방자치단체 또



는 그 기관에 위탁 또는 위임할 수 있다.'라고 규정하고 있다. 행정권한의 위임이 있으면 위임기관은 위임사항 처리에 관한 권한을 잃고 그 사항은 수임기관의 권한이 되므로, 수임기관이 위임받은 사무에 관한 권한을 행사하여 자신의 이름으로 처분을 한 경우, 그 처분에 대해서는 수임기관이 정당한 피고가 된다.

다. 한편 구 지방세징수법(2022. 3. 4. 법률 제19228호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세징수법'이라 한다) 제71조 제1항은 '지방자치단체의 장은 압류한 동산, 유가증권, 부동산, 무체재산권등과 제51조 제2항에 따라 채납자를 대위하여 받은 물건(통화는 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공매한다'라고 규정하고 있고, 같은 법 제103조의2 제1항은 '지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무(이하 이 조에서 "공매등"이라 한다)에 전문지식이 필요하거나 그 밖에 직접 공매등을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 「○○○○○○공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 ○○○○○○공사 또는 지방세조합(이하 "공매등대행기관"이라 한다)으로 하여금 공매등을 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공매등은 지방자치단체의 장이 한 것으로 본다'라고 규정하고 있다.

라. 구 지방세징수법 제103조의2 제1항에서 말하는 대행은 행정권한의 위임으로 보는 것이 타당하므로 공매처분에 대한 항고소송은 수임기관으로서 실제 공매를 행한 ○○○○○○공사를 피고로 하여야 하고, 위임기관인 피고 ○○광역시 ○○구청장은 피고적격이 없다(대법원 1989. 10. 13. 선고 89누1933 판결 등 참조).

마. 따라서 원고의 피고 ○○광역시 ○○구청장에 대한 소는 부적법하다.

3. 피고 공사에 대한 청구

가. 원고 주장의 요지



참가인들의 근저당권은 2008. 12. 30. 등기되었으므로 그 피담보채권의 성립시기는 2008. 12. 31. 이전임이 명백하다. 따라서 참가인들의 채권은 적어도 근저당권 등기일로부터 10년이 경과한 2018. 12. 31.경 소멸시효가 완성되었고, 근저당권 역시 피담보채권에 대한 부종성으로 인하여 소멸하였음이 명백하다. 따라서 피고 공사가 참가인들에게 공매대금을 배분한 것은 위법하다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다. 관련 법리

소멸시효를 원용할 수 있는 사람은 권리의 소멸에 의하여 직접 이익을 받는 사람에 한정되는바, 채권담보의 목적으로 매매예약의 형식을 빌어 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 경료된 부동산을 양수하여 소유권이전등기를 마친 제3자는 당해 가등기담보권의 피담보채권의 소멸에 의하여 직접 이익을 받는 자이므로, 그 가등기담보권에 의하여 담보된 채권의 채무자가 아니더라도 그 피담보채권에 관한 소멸시효를 원용할 수 있고, 이와 같은 직접수익자의 소멸시효 원용권은 채무자의 소멸시효 원용권에 기초한 것이 아닌 독자적인 것으로서 채무자를 대위하여서만 시효이익을 원용할 수 있는 것은 아니며, 가사 채무자가 이미 그 가등기에 기한 본등기를 경료하여 시효이익을 포기한 것으로 볼 수 있다고 하더라도 그 시효이익의 포기는 상대적 효과가 있음에 지나지 아니하므로 채무자 이외의 이해관계자에 해당하는 담보 부동산의 양수인으로서 여전히 독자적으로 소멸시효를 원용할 수 있다(대법원 1995. 7. 11. 선고 95다 12446 판결). 또, 담보부동산을 양수하여 소유권이전등기를 마친 제3자는 그 담보부동산에 관한 피담보채권의 소멸에 의하여 직접 이익을 받는 자라 할 것이므로 그 담보된



채권의 채무자가 아니라도 그 피담보채권에 관하여 소멸시효가 완성된 경우 이를 원용할 수 있다. 이러한 직접수익자의 소멸시효 원용권은 채무자의 소멸시효 원용권에 기초한 것이 아닌 독자적인 것이므로, 설령 채무자가 이미 피담보채권의 시효이익을 포기한 것으로 볼 수 있다고 하더라도 그 시효이익의 포기는 상대적 효과가 있음에 지나지 아니하고, 채무자 이외의 이해관계자에 해당하는 담보부동산의 양수인으로서도 여전히 독자적으로 소멸시효를 원용할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2014다14597 판결).

라. 판단

위 인정사실 및 앞에서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사정을 위 법리에 비추어 보면, 참가인들에게 공매대금을 배분한 것이 부당하다는 원고 주장은 이유 있다.

① 원고의 소멸시효 주장에 대하여 피고 공사는 원고가 소멸시효 완성을 원용할 수 있는 자에 해당하지 않는다고 주장하므로 이에 관하여 본다. 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적의 달성을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 등 필요한 행위를 하게 하는 것이므로(신탁법 제2조), 부동산의 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니다. 앞서 본 법리에 비추어보면, 수탁자인 원고는 '담보부동산을 양수하여 소유권이전등기를 마친 제3자'에 해당하므로, 담보부동산에 관한 피담보채권의 소멸에 의하여 직접 이익을 받는 자로서 근저당권의 피담보채권에 관하여 소멸시효가 완성된 경우 이를 원용할 수



있다고 봄이 타당하다.

② 한편 원고는 참가인들의 채권이 시효로 소멸하였다고 주장하면서 참가인들에 대해 행정소송법 제16조의 제3자 소송참가신청을 하여 그 신청이 인용되었는데, 참가인들은 원고의 소멸시효 주장에 대해 전혀 다투고 있지 않다. 참가인들은 자신들이 채무자 J에게 어떠한 채권을 가지고 있는지, 실제 채권의 액수는 얼마인지, 채권 소멸시효 기산일 또는 변제일이 언제인지에 대해서 아무런 주장·입증을 하지 않았고, 소멸시효 중단과 관련하여 채무자 J에게 채무변제를 요구한 사실이 있는지, 채무자 J이 채무를 변제하거나 채무를 승인한 사실이 있는지에 대해서도 아무런 주장·입증을 하지 않고 있다.

③ 참가인들은 근저당권 설정계약서, 설정의 원인이 되는 금전소비대차계약서 등 원인서류, 입금거래내역, 소멸시효 중단 서류를 제출하라는 이 법원의 문서제출명령에도 응하지 않았다(B은 서류를 분실하였다고 답변하였고 나머지 참가인들은 아무런 답변을 하지 않았다). 이 사건 부동산에 설정된 참가인들 근저당권의 채권최고액이 적지 않은데도 불구하고 참가인들이 채권과 관련된 자료를 가지고 있지 않다는 것은 이례적이다.

④ 앞서 본 여러 사정 및 이 사건 처분은 참가인들이 이 사건 부동산에 근저당권을 설정하고 14년이 지난 이후에 이루어진 점을 종합해보면, 참가인들의 채무자 J에 대한 채권은 적어도 10년의 민사 소멸시효기간이 도과하였다고 보인다. 그리고 담보부동산을 양수하여 소유권이전등기를 마친 원고는 피담보채권의 소멸시효 완성 주장을 원용할 수 있으므로, 참가인들의 채무자 J에 대한 채권 및 이를 피담보채권으로 한 근저당권은 모두 소멸하였다고 봄이 타당하다.



4. 결론

따라서 이 사건 소 중 피고 ○○광역시 ○○구청장에 대한 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 원고의 피고 공사에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

재판장 판사 장○○

판사 김○○

판사 김○○



별지

관련 법령

■ 구 지방세징수법

제71조(공매)

- ① 지방자치단체의 장은 압류한 동산, 유가증권, 부동산, 무체재산권등과 제51조 제2항에 따라 체납자를 대위하여 받은 물건[통화는 제외한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공매한다.
- ② 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 압류재산을 해당 호에서 정하는 방법으로 직접 매각할 수 있다.
 1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장(이하 "증권시장"이라 한다)에 상장된 증권: 증권시장에서의 매각
 2. 가상자산사업자를 통하여 거래되는 가상자산: 가상자산사업자를 통한 매각
- ③ 제33조제2항에 따라 압류한 재산은 그 압류에 관계되는 지방세의 납세의무가 확정되기 전에는 공매할 수 없다.
- ④ 「지방세기본법」에 따른 이의신청·심판청구 또는 「감사원법」에 따른 심사청구 절차가 진행 중이거나 행정소송이 계속 중인 지방세의 체납으로 압류한 재산은 그 신청 또는 청구에 대한 결정이나 소(소)에 대한 판결이 확정되기 전에는 공매할 수 없다. 다만, 그 재산이 제72조제1항제2호에 해당하는 경우는 그 신청 또는 청구에 대한 결정이나 소에 대한 판결이 확정되기 전이라도 공매할 수 있다.

제80조(공매 통지)

- ① 지방자치단체의 장은 제78조제2항에 따른 공매공고를 하였을 때에는 즉시 그 내용을 다음 각 호의 자에게 통지하여야 한다.
 1. 체납자
 2. 납세담보물 소유자
 3. 다음 각 목의 구분에 따른 자
 - 가. 공매재산이 공유물의 지분인 경우: 공매공고의 등기 또는 등록 전날을 기준으로 한 공유자
 - 나. 공매재산이 부부공유의 동산·유가증권인 경우: 체납자의 배우자



4. 공매재산에 대하여 공매공고의 등기 또는 등록 전일 현재 전세권·질권·저당권 또는 그 밖의 권리를 가진 자

- ② 제1항 각 호의 자 중 일부에 대한 공매 통지의 송달 불능 등의 사유로 인하여 동일한 공매 재산에 대하여 공매공고를 다시 하는 경우, 그 이전 공매공고 당시 공매 통지가 도달되었던 제1항 제3호 및 제4호의 자에게 다시 하는 공매 통지는 주민등록표 등본 등 공매 집행 기록에 표시된 주소·거소·영업소 또는 사무소에 등기우편을 발송하는 방법으로 할 수 있다. 이 경우 그 공매 통지는 「지방세기본법」 제32조 본문에도 불구하고 송달받아야 할 자에게 발송한 때에 통지의 효력이 발생한 것으로 본다.

제81조(배분요구 등)

- ④ 지방자치단체의 장은 공매공고의 등기 또는 등록 전에 등기되거나 등록된 제1항 각 호의 채권을 가진 자(이하 "채권신고대상채권자"라 한다)로 하여금 채권의 유무, 그 원인 및 액수(원금, 이자, 비용, 그 밖의 부채채권을 포함한다)를 배분요구의 종기까지 지방자치단체의 장에게 신고하도록 최고하여야 한다.
- ⑤ 지방자치단체의 장은 채권신고대상채권자가 제4항에 따른 신고를 하지 아니할 때에는 등기 사항증명서 등 공매 집행기록에 있는 증명자료에 따라 해당 채권신고대상채권자의 채권액을 계산한다. 이 경우 해당 채권신고대상채권자는 채권액을 추가할 수 없다.

제103조의2(공매등의 대행)

- ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 업무(이하 이 조에서 "공매등"이라 한다)에 전문지식이 필요하거나 그 밖에 직접 공매등을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사 또는 지방세조합(이하 "공매등대행기관"이라 한다)으로 하여금 공매등을 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공매등은 지방자치단체의 장이 한 것으로 본다.
1. 제71조에 따른 공매
 2. 제72조에 따른 수의계약
 3. 제96조에 따른 매각재산의 권리이전
 4. 제97조에 따른 금전의 배분
- ② 제1항에 따라 압류한 재산의 공매등을 공매등대행기관이 대행하는 경우에는 "지방자치단체의 장" 또는 "지방자치단체"는 "공매등대행기관"으로, "세무공무원" 또는 "공무원"은 "공매등대행기관의 직원(임원 및 지방자치단체에서 파견된 공무원을 포함한다. 이하 같다)"으로



본다.

- ③ 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 공매등대행기관이 공매등을 대행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 수수료를 지급할 수 있다.
 - ④ 공매등대행기관이 제1항제1호·제2호 및 제4호의 업무를 대행하는 경우 공매등대행기관의 직원은 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 세무공무원으로 본다.
 - ⑤ 제1항에 따라 공매등대행기관이 대행하는 공매등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 끝.