□ 사건의 경과

사건번호	2005가단107654 입찰보증금반환
원고	주식회사 ○○
피고	한국○○외 1인
소제기일	2005. 10. 7.
판결선고일	2006. 9. 19.
쟁점	체납처분에서의 환가절차인 공매에 따라 이루어지는 매각결정이 '공매에 있어서의 낙찰자 또는 경락자'나 '수의계약에 의한 매각에 있어서의 매수인이 될 자'에 대하여 매수의 청약을 한 재산을 그에게 매각하기로 결정하는 행정처분의 일종이어서 민법상 의사표시의 하자에 관한 규정이 적용되지 않는지 여부
결과(주문)	원고 패소
참고조문	지방세법 제28조 제4항, 제76조, 제78조 제2항

□ 판결요지

○ 사안의 개요

1. 피고 ○○는 장○○이 지방세를 체납하자, 체납처분의 절차로서 대구 수성구 파동 산 5-1 임야 5,509㎡와 같은 동 산 5-3 임야 507㎡를 압류하고, 2004. 4. 30. 이에 대한 공매대행을 피고 한국○○에게 의뢰하였다.
2. 피고 한국○○는 이 사건 부동산에 대하여 공매절차를 진행하여 2004. 9. 9. 위 부동산을 원고에게 매각하기로 하는 내용의 매각결정을 하였고, 원고는 같은 날 피고 한국○○에게 보증금으로 91,000,000원을 납부하였다.
3. 그 후 피고 한국○○는 원고가 이 사건 매각결정의 매수대금 납부기한인 2004. 11. 8.까지 위 대금을 납부하지 아니하자, 2004. 11. 18.까지 이를 납부할 것을 다시 최고하였고, 결국 원고가 최고한 위 최종 납부기

한 내에 매수대금을 납부하지 아니하자, 2004. 11. 19.자로 위 매각결정을 취소하고 위 계약보증금은 피고 ○○에 귀속되었다는 취지의 통지를 하였다.

4. 이에 원고는 이 사건 소를 제기하면서 원고가 보증금을 납부한 후 이 사건 부동산이 삼국시대 고분군이 위치해 있는 지역이라는 이유로 문화재보호구역으로 지정되어 개발이 제한되어 있다는 사실을 뒤늦게 알게되어, 위 입찰시 감정가격보다 훨씬 높은 가격으로 입찰하게 되었는바, 이는 중요부분에 착오가 있는 경우에 해당하거나 매매계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당하므로, 이를 이유로 위 계약을 취소 또는 해제하고 위 보증금의 반환을 구하고 있다.

○ 쟁점

체납처분에서의 환가절차인 공매에 따라 이루어지는 매각결정이 '공매에 있어서의 낙찰자 또는 경락자'나 '수의계약에 의한 매각에 있어서의 매수인이 될 자'에 대하여 매수의 청약을 한 재산을 그에게 매각하기로 결정하는 행정처분의 일종이어서 민법상 의사표시의 하자에 관한 규정이 적용되지 않는지 여부

○ 법원의 판단

1. 체납처분에서의 환가절차인 공매에 따라 이루어지는 매각결정은, '공매에 있어서의 낙찰자 또는 경락자'나 '수의계약에 의한 매각에 있어서의 매수인이 될 자'에 대하여 매수의 청약을 한 재산을 그에게 매각하기

로 결정하는 행정처분의 일종이고(대법원 1997. 2. 28. 선고 96누1757 판결 참조), 그러한 매각결정에 따라 그 효과가 체납자에게도 귀속하여 체납자와 위와 같이 공매에 있어서의 낙찰자 등과 사이에 매매계약이 성립하는 효과가 발생될 따름이다.

2. 따라서 이 사건 부동산에 대한 매각결정으로 원고와 피고 한국○○ 사이에 사법상의 매매계약이 성립되는 것은 아니므로, 민법상 의사표시의 하자에 관한 규정이 적용되지 않아, 원고가 보증금을 납부한 후 이 사건 부동산이 삼국시대 고분군이 위치해 있는 지역이라는 이유로 문화재보호구역으로 지정되어 개발이 제한되어 있다는 사실을 뒤늦게 알게되어, 위 입찰시 감정가격보다 훨씬 높은 가격으로 입찰하게 되었는바, 이는 중요부분에 착오가 있는 경우에 해당하거나 매매계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다고 하더라도 이를 이유로 위 계약을 취소 또는 해제할 수 없다.

□ 판결의 의미

이 사건 매각결정에 중대하고 명백한 하자가 있어 무효라고 볼 수 없는 한, 이 사건 보증금을 납부한 후 중요부분에 착오가 있거나 문화재보호구역에 위치해 있어 매매계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다고 하더라도 이를 이유로 위 매각결정을 취소할 수는 없다.