

울 산 지 방 법 원

제 2 민 사 부

판 결

사 건 2012나1948 부당이득금반환
원고, 피항소인 **조합
울산 **군 ***
대표자 조합장 김OO
법률상대리인 김영진
피고, 항소인 양OO (73****-2*****)
대전 **구 **동 **
소송대리인 법무법인 원을 담당변호사 곽정환
소송복대리인 변호사 곽지환
제 1 심 판 결 울산지방법원 2012. 2. 21. 선고 2011가소81391 판결
변 론 종 결 2012. 8. 24.
판 결 선 고 2012. 9. 14.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.

3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 14,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 이OO에게 3억 6,000만 원을 대여하고, 그에 대한 담보로 2003. 2. 20. 이OO 소유의 울산 **구 **동 **와 그 지상 소재 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 토지 및 건물'이라 하고, 그 중 하나를 지칭할 때에는 '이 사건 건물' 등으로 약칭한다)에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 울산광역시 **는 2004. 7. 13. 이OO에 대한 9,164,350원의 조세채권이 있음을 이 유로 이 사건 토지 및 건물에 관하여 압류등기(이하 '이 사건 압류등기'라 한다)를 마쳤다.

다. 한편, 피고는 2004. 10. 18. 이OO로부터 이 사건 건물 중 601호를 임대차보증금 3,000만 원에 임차하고, 같은 날 이OO에게 3,000만 원을 지급한 다음 같은 달 28. 전 입신고를 하였으며, 2004. 11. 2. 확정일자를 받았다.

라. 원고는 2006. 1.경 이 사건 토지 및 건물에 관하여 위 근저당권설정등기에 기한 부동산임의경매 신청을 하여 같은 달 20. 경매개시결정을 받아 그 기입등기까지 이루어졌으나, 2007. 10. 15. 위 경매신청을 취하하였다.

마. 그 후, 울산광역시 **는 이 사건 압류등기에 기하여 이 사건 토지 및 건물에 대한 공매(이하 '이 사건 공매'라 한다)를 한국자산관리공사로 하여금 대행하게 하였고, 이에 따라 한국자산관리공사는 관리번호 제****-*****-***호로 공매절차를 진행하면서 2009. 5. 6. 공매공고를 하여 2009. 9. 2. 김OO에게 매각하였다.

바. 한국자산관리공사는 위 공매절차의 배분일인 2009. 9. 30. 배분할 금액 613,557,370원 중 1순위로 채납처분비를 우선 배분한 다음, 피고가 주택임대차보호법상 최우선변제권 있는 소액임차인이라는 이유로 피고에게 2순위로 소액임차보증금 1,400만 원을 배분하였고, 후순위로 근저당권자인 원고에게 102,638,495원(5순위)과 100,383,725원(9순위)을 각 배분하는 내용의 배분계산서를 작성하였다.

위 배분계산서는 그대로 확정되어 피고는 위 1,400만 원(이하 '이 사건 배분금'이라 한다)을 지급받았다.

사. 한편, 재정경제부 예규 조세46019-248(2000. 10. 19.) 및 국세청 예규 징세 46101-1516(2000. 10. 24.)에 의하면, 「주택임대차보호법 제8조에 의한 소액임차보증금은 공매공고일 이전에 주택임대차보호법 제3조에 의한 대항력을 갖춘 경우에는 국세보다 우선하여 배분한다」라고 규정하고 있고, 국세청 예규 징세46101-747(2001. 12. 4.)은 「위 예규에서 말하는 공매공고일은 최초의 공매공고일을 말한다」라고 규정하고 있는데, 한국자산관리공사는 위 각 예규에 따라 이 사건 배분을 하였다.

[인정근거] 다통없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변

론 전체의 취지

2. 원고의 주장

주택임대차보호법상 소액임차인이 보증금 중 일정액을 최우선변제받기 위해서는 주택에 대한 "경매신청의 등기" 전에 대항요건(주택의 인도와 전입신고)을 갖추어야 하는데(주택임대차보호법 제8조 제1항), 여기에서 "경매신청의 등기"란 국세징수법에 의한 공매에 있어서는 조세채권의 내용을 실현하고 그 만족을 얻기 위한 체납처분의 최초의 절차로서 "체납처분에 의한 압류등기"를 의미하는 것으로 해석함이 상당하다.

따라서 이 사건 건물에 관하여 울산광역시 **의 압류등기가 마친 2004. 7. 13. 이후에 피고가 전입신고를 한 이상 피고는 주택임대차보호법 제8조 제1항의 최우선변제권이 있는 소액임차인에 해당하지 아니하므로, 피고는 선순위권리자인 원고에게 이 사건 배분금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 관계 법령

별지 기재와 같다.

나. 쟁점에 대한 판단

이 사건의 쟁점은, 공매대금의 배분에 있어서 체납처분에 의한 압류등기 이후에 대항요건을 갖춘 임차인에게도 주택임대차보호법 제8조 제1항 소정의 소액보증금 우선변제권을 인정할 수 있는지의 여부인데, 이는 결국 위 법 조문에서 말하는 "경매신청의 등기"에 국세징수법상 공매에서의 "체납처분에 의한 압류등기"도 포함된다고 해석할 수 있는지의 문제이다.

원고의 위와 같은 주장은 일부 하급심 판결(서울행정법원 2006. 4. 18. 선고 2005구

합27734 판결 등)의 결론에 따른 것으로 보이나, 이 법원은 위 견해와는 달리 주택임대차보호법 제8조 제1항 소정의 "경매신청의 등기"에는 국세징수법상 공매에서의 "채납처분에 의한 압류등기"는 포함되지 않는 것으로 해석함이 타당하다고 판단한다.

그 구체적인 논거는 아래와 같다.

(1) 우선, 법치주의 하에서 법률의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석함이 원칙이고, 합리적인 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다고 보아야 한다.

주택임대차보호법 제3조의2 제2항은, "② 제3조 제1항 또는 제2항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조 제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다."라고 규정하면서 위 요건을 갖춘 임차인에게 공매대금의 배분권한을 인정하는 한편, '민사집행법에 따른 경매'와 '국세징수법에 따른 공매'를 명확히 구분하고 있다.

그런데 반면, 소액보증금의 최우선변제권에 관한 주택임대차보호법 제8조 제1항은, "임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조 제1항의 요건을 갖추어야 한다."라고만 규정하고 있다.

민사집행법상의 경매절차와 국세징수법상의 공매절차는 비록 그 절차에 있어 유사한 측면이 있다고 하더라도 엄연히 법률상 별개의 절차이고, 국세징수법에 의한 공매절차에는 민사집행법에 의한 경매와는 달리 '경매신청의 등기'라는 절차나 용어가 전혀

없으며, 다만 민사집행법 제83조 제1항은 경매절차를 개시하는 결정에는 동시에 그 부동산의 압류를 명하여야 한다고 규정하고 있기는 하나 뒤에서 보는 바와 같이 민사집행법상의 '경매신청의 등기'와 국세징수법상의 '체납처분에 의한 압류'가 반드시 동일한 법적 의미나 법률효과를 지니고 있는 것으로 볼 수도 없으므로, 결국 주택임대차보호법 제8조 제1항에서 말하는 "경매신청의 등기"란 그 문언의 해석상 국세징수법상의 공매를 제외한 민사집행법 제94조 제1항 소정의 경매개시결정등기만을 의미하는 것으로 엄격히 해석함이 타당하다.

(2) 민사집행법상의 경매와 국세징수법상의 공매 제도는 민사집행법과 국세징수법(국세기본법 포함)이라는 서로 다른 법률에 의하여 규율되고 있으므로, 해당 법률에 다른 법률에 대한 명시적인 준용규정이 없는 이상 다른 법률의 규정을 그대로 준용하여 사용할 수 없는 것이 원칙이다.

공매에서의 소액임차인의 우선변제권에 관하여는, 국세기본법 제35조 제1항 제4호에서 국세에 우선하는 채권으로 주택임대차보호법 제8조가 적용되는 임대차관계에 있는 주택 또는 건물을 매각함에 있어 동조의 규정에 의하여 임차인이 우선하여 변제받을 수 있는 금액에 관한 채권을 규정하고만 있을 뿐, 위 소액임차인이 국세징수법상의 압류등기 이전에 대항요건을 갖출 것을 요구하고 있지는 않고, 이를 준용하는 규정도 두고 있지 않다.

(3) 나아가 아래의 사정에 비추어 보면, "경매신청의 등기"라는 법문에 "체납처분에 의한 압류등기"가 포함된다고 유추해석 또는 확장해석할 합리적인 근거나 필요성이 있는 것으로도 보이지 아니한다.

① 민사집행법상의 압류는 집행법원이 경매개시결정과 동시에 당해 부동산의 압

류를 명하여야 하는 점에서 압류가 경매진행절차의 일환으로 추진되고 또한 압류 이후 곧바로 법률에 따른 경매절차가 진행되는 반면, 국세징수법상의 압류는 체납처분의 1 단계로 국가 또는 지방자치단체가 조세채권의 강제징수를 위하여 체납자의 특정 재산의 처분을 금지시키는 조치로서, 후자는 전자와 달리 압류가 공매의 직접적인 개시를 뜻하는 것이 아니라 조세채권을 확보하는 수단에 불과하고, 더욱이 국세징수법상의 압류에는 독촉에 의한 압류뿐만 아니라 납기 전 징수를 위한 압류, 납기 확정 전 보전처분을 위한 압류까지 모두 포함되어 있으며(부동산등기부 기재상 그 차이가 분명하지도 않다), 압류 이후에도 조세의 납부나 충당 등의 사유가 발생하면 압류가 해제되고 실제 공매절차가 개시되지 않는 등 국세징수법상의 압류를 민사집행법상의 압류 및 경매신청등기와 그 법적 의미 및 효과가 반드시 동일한 것으로 보기는 어렵다.

② 또한, 경매개시결정등기와는 달리 국세징수법상의 공매는 공매가 개시된 사실이 등기부에 나타나지 않을 뿐만 아니라 체납처분에 따라 부동산이 압류되더라도 압류된 모든 부동산에 대해 공매절차가 진행되는 것은 아니므로, 제3자로서는 압류등기의 기재만으로 곧바로 공매가 진행되고 있다는 사실을 인지하기가 곤란하다.

더욱이 공매에 있어 압류등기일과 실제 공매를 개시하여 공매를 공고하기까지에는 상당한 시간적 간격이 있을 수 있어(이 사건의 경우에도 압류등기일로부터 약 4년 10개월이 지난 뒤에 최초 공매공고가 이루어졌다), 원고의 주장과 같이 압류등기일 이전에 대항요건을 갖춘 임차인들만 소액보증금을 우선 보호받는 것으로 해석한다면 그 사이 임대차계약을 체결한 임차인들이나 신규로 임차하려고 하는 임차인들로서는 예상치 못한 손해를 입거나 임대차 기회를 부당하게 박탈당하는 불이익을 입게 되고, 주택의 소유자 역시 상당한 재산권 행사의 제한을 받게 된다.

③ 주택임대차보호법은 국민들, 특히 경제적 약자의 위치에 있는 경우가 대부분인 임차인들의 주거생활의 안정 및 재산권을 보장하기 위하여 제정된 특별법으로서, 법에 명시적인 규정이 없는 이상 임차인에게 불리하게 해석하여서는 아니 된다고 할 것인바, 주택임대차보호법 제8조 제1항의 "경매신청의 등기"에 "체납처분에 의한 압류 등기"도 포함된다고 해석하는 것은 임차인에게 예상하지 못한 손해를 입힐 우려가 매우 크다.

④ 주택임대차보호법 제8조에서 소액임차인으로 하여금 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖출 것을 요구하고 있는 것은, 경매가 개시되었다는 사실을 알면서도 주택을 임차한 임차인은 가장 임차인일 가능성이 높거나, 경매의 위험을 무릅쓰고 주택을 임차한 임차인까지 그 보증금을 보호할 필요가 없다는 정책적 고려 때문인 것으로 보이는데, 공매의 경우 압류등기가 곧바로 매각절차의 개시를 의미하는 것은 아닌 점 등 앞서 본 바와 같은 공매절차의 특성에 비추어 볼 때, 반드시 압류등기일을 기준으로 보호받을 임차인과 보호받지 못할 임차인을 구분하여야 할 논리적 당위성이나 정책적 필요성이 있다고는 보기 어려우며, 앞에서 본 국세청 예규에서 정한 바와 같이 최초의 공매공고일을 기준으로 이를 정하더라도 규제의 현실적인 목적은 충분히 달성할 수 있다고 보인다.

⑤ 한편, 2011. 4. 4. 법률 제10527호로 개정된 국세징수법 제67조의 2에서는, '세무서장은 제67조에 따라 공매공고를 한 압류재산이 등기 또는 등록을 필요로 하는 경우에는 공매공고를 한 즉시 그 사실을 등기부 또는 등록부에 기입하도록 관계 관서에 촉탁하여야 한다'라고 규정하여, 민사집행법상의 경매개시결정등기에 대응하는 것으로서 공매공고 등기제도를 신설하였다.

이는, 종전 국세징수법상 공매는 민사집행법상 경매와 달리 공매가 개시된 사실이 등기부에 나타나지 않아 임차인 등 이해관계인이 불측의 손해를 입을 수 있다는 반성적 고려에서 임차인 등에 대한 권리 보호를 위하여 마련된 조항으로서, 이러한 법조항의 신설 경위 및 입법취지에 비추어 보더라도, 압류등기일을 기준으로 하여 주택임대차보호법 제8조 소정의 소액임차인 여부를 결정짓는 것은 부당하다.

다. 소결론

이 사건에서 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 압류등기일 이후로서 최초 공매공고일인 2009. 5. 6. 이전에 대항요건을 갖춘 피고로서는 이 사건 공매대금에서 근저당권자인 원고에 우선하여 주택임대차보호법 및 시행령에 따라 인정된 소액보증금 1,400만 원을 배분받을 수 있다.

따라서 이와 다른 전제에서 한 원고의 주장은 이유 없어 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	손현찬
	판사	임진수

판사 선민정

부동산의 표시

울산 ** 지상

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층 숙박시설 및 제2종 근린생활시설 및 단독주택

1층 96.4m²

2층 191.22m²

3층 191.22m²

4층 191.22m²

5층 191.22m²

6층 191.22m²

7층 65.15m²

관계 법령

■ 주택임대차보호법

제3조(대항력 등)

① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

제3조의 2(보증금의 회수)

② 제3조 제1항 또는 제2항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조 제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

제8조(보증금 중 일정액의 보호)

① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조 제1항의 요건을 갖추어야 한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

■ 민사집행법

제83조(경매개시결정 등)

① 경매절차를 개시하는 결정에는 동시에 그 부동산의 압류를 명하여야 한다.

제94조(경매개시결정의 등기)

① 법원이 경매개시결정을 하면 법원사무관등은 즉시 그 사유를 등기부에 기입하도록 등기관(등기관)에게 촉탁하여야 한다.

■ 국세기본법(2003. 12. 30. 법률 제7008호로 개정되기 전의 것)

第35條(國稅의 優先) ①國稅·加算金 또는 滯納處分費는 다른 公課金 기타의 債權에 優先하여 徵收한다. 다만, 다음 各號의 1에 해당하는 公課金 기타의 債權에 대하여는 그러하지 아니하다.

4. 주택임대차보호법 제8조 또는 상가건물임대차보호법 제14조가 적용되는 임대차관계에 있

는 주택 또는 건물을 賣却함에 있어서 그 賣却金額중에서 國稅 또는 加算金を 徵收하는 경우 賃貸借에 관한 保證金중 一定額으로서 同條의 規定에 의하여 賃借人이 우선하여 辨濟받을 수 있는 금액에 관한 債權

■ 국세징수법(2011. 4. 4. 법률 제10527호로 개정되기 전의 것)

제24조(압류의 요건)

① 세무공무원은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 납세자의 재산을 압류한다.

1. 납세자가 독촉장(납부최고서를 포함한다. 이하 같다)을 받고 지정된 기한까지 국세와 가산금을 완납하지 아니한 때

2. 제14조 제1항의 규정에 의하여 납세자가 납기 전에 납부의 고지를 받고 지정된 기한까지 완납하지 아니한 때

② 세무서장은 납세자에게 제14조제1항 각호의 1에 해당하는 사유가 있어 국세의 확정후에는 당해국세를 징수할 수 없다고 인정되는 때에는 국세로 확정되리라고 추정되는 금액의 한도안에서 납세자의 재산을 압류할 수 있다.

제45조(부동산 등의 압류절차)

① 세무서장은 부동산·공장재단·광업재단 또는 선박을 압류할 때에는 압류등기를 소관등기소에 촉탁하여야 한다.

제61조(공매)

① 세무서장은 압류한 동산·유가증권·부동산·무체재산권과 제41조 제2항의 규정에 의하여 체납자에게 대위하여 받은 물건(통화를 제외한다)을 대통령령이 정하는 바에 의하여 공매에 붙인다. 다만, 세무서장은 압류한 재산의 공매에 전문지식이 필요하거나 기타 특수한 사정이 있어 직접 공매하기에 적당하지 아니하다고 인정되는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 의하여 설립된 한국자산관리공사(이하 "한국자산관리공사"라 한다)로 하여금 이를 대행하게 할 수 있으며 이 경우의 공매는 세무서장이 한 것으로 본다.

제67조(공매의 방법과 공고)

① 공매는 입찰 또는 경매(국세기본법 제2조 제18호의 규정에 의한 정보통신망을 이용한 것을 포함한다)의 방법에 의한다.

② 세무서장은 공매를 하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다. 이 경우 동일 재산에 대한 공매·재공매 등 수 회의 공매에 관한 사항을 일괄하여 공고할 수 있다.

1. 매수대금의 납부기한

2. 공매재산의 명칭·소재·수량·품질·매각예정가격 기타 중요한 사항

3. 입찰 또는 경매의 장소와 일시(기간입찰의 경우에는 그 입찰기간)
4. 개찰의 장소와 일시
5. 보증금을 받을 때에는 그 금액
6. 공매재산이 공유물의 지분인 경우 공유자(채납자를 제외한다. 이하 같다)에게 우선매수권이 있다는 사실

제80조(배분금전의 범위)

① 세무서장은 다음 각 호의 금전을 제81조의 규정에 의하여 배분하여야 한다. 다만, 제61조 제1항 단서 또는 제62조 제2항의 규정이 적용되는 때에는 한국자산관리공사가 이를 대행할 수 있으며, 이 경우의 금전배분은 세무서장이 한 것으로 본다.

1. 압류한 금전
2. 채권·유가증권·무체재산권 등의 압류로 인하여 채납자 또는 제3채무자로부터 받은 금전
3. 압류재산의 매각대금 및 그 매각대금의 예치이자
4. 교부청구에 의하여 받은 금전

② 제1항의 단서의 규정에 의하여 금전의 배분을 한국자산관리공사가 대행하는 경우에는 제61조 제5항 및 제7항의 규정을 준용한다.

제81조(배분방법)

① 제80조 제1항 제2호 및 제3호의 금전은 다음 각 호의 국세·가산금과 채납처분비 기타의 채권에 배분한다.

1. 압류에 관계되는 국세·가산금과 채납처분비
2. 교부청구를 받은 국세·가산금·채납처분비·지방세 또는 공과금
3. 압류재산에 관계되는 전세권·질권 또는 저당권에 의하여 담보된 채권

④ 세무서장은 매각대금이 제1항 각 호의 국세·가산금과 채납처분비 기타의 채권의 총액에 부족한 때에는 민법 기타 법령에 의하여 배분할 순위와 금액을 정하여 배분하여야 한다.

■ 국세징수법(2011. 4. 4. 법률 제10527호로 개정된 것)

제67조의 2(공매공고에 대한 등기 또는 등록의 촉탁)

세무서장은 제67조에 따라 공매공고를 한 압류재산이 등기 또는 등록을 필요로 하는 경우에는 공매공고를 한 즉시 그 사실을 등기부 또는 등록부에 기입하도록 관계 관서에 촉탁하여야 한다.

제71조의2(공매공고 등기 또는 등록 말소)

세무서장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제67조의2에 따른 공매공고의 등기 또는 등록을 말소할 것을 관계 관서에 촉탁하여야 한다.

1. 제69조에 따라 공매취소의 공고를 한 경우
2. 제71조에 따라 공매를 중지한 경우
3. 제78조제1항제1호에 따라 매각결정을 취소한 경우

제81조(배분 방법)

① 제80조제1항제2호 및 제3호의 금전은 다음 각 호의 체납액과 채권에 배분한다. 다만, 제68조의2제1항 및 제2항에 따라 배분요구의 종기까지 배분요구를 하여야 하는 채권의 경우에는 배분요구를 한 채권에 대하여만 배분한다.

1. 압류재산에 관계되는 체납액
2. 교부청구를 받은 체납액·지방세 또는 공과금
3. 압류재산에 관계되는 전세권·질권 또는 저당권에 의하여 담보된 채권
4. 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따라 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권

부칙 <제10527호,2011.4.4>

제5조(공매공고의 등기 또는 등록의 촉탁 및 말소에 관한 적용례) 제67조의2 및 제71조의2의 개정규정은 제67조의2 및 제71조의2의 개정규정 시행 후 최초로 공매공고하는 분부터 적용한다.

제6조(배분요구 등에 관한 적용례) 제68조의2 및 제81조의 개정규정은 제68조의2 및 제81조의 개정규정 시행 후 최초로 공매공고하는 분부터 적용한다.

끝.