

조세채납처분과 유치권

- 대법원 2014. 3. 20. 선고 2009두60336 전원합의체 판결 -

1. 사실 관계

X는 A로부터 호텔 공사를 의뢰받아 이를 완공하였지만 공사대금을 받지 못하였다. 그 후 A는 Y로부터 대출을 받으면서 호텔의 건물 및 토지(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 근저당권을 설정하였다. 한편 B시도 A에 대한 채납처분으로 이 사건 부동산에 대해 압류등기를 경료하였다. 그 후 X는 A가 공사대금을 계속하여 변제하지 못하자 이 사건 부동산을 인도받아 유치권을 행사하기 시작하였다. Y도 A가 대여금 채무를 변제하지 못하자 X가 유치권을 행사하고 있는 이 사건 부동산에 임의경매를 신청하여 경매개시결정이 이루어졌다. Y가 신청한 경매절차에서 X가 유치권을 주장하자, Y는 X를 상대로 유치권부존재확인을 구하는 소를 제기하였다. X는 위 경매절차의 매수인에게도 유치권을 행사할 수 있을까?

2. 해설

대법원은 저당권 설정 후나, 가압류 후 취득한 유치권은 경매절차의 매수인에게 대항할 수 있으나, 일단 경매절차가 개시된 후에 취득한 유치권은 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다고 판시해 왔다. 그러나 국세징수법에 의한 채납처분 압류는 되었으나, 민사집행절차인 경매개시결정이 되기 전에 유치권이 성립한 경우에 대해서는 명확한 판결이 없어서 논란이 되어 왔다.

원심법원은 국세징수법에 따른 채납처분압류 후 이루어진 X의 점유의 이전이 채납처분 압류의 처분금지효에 저촉되므로, 이를 통해 취득한 유치권으로 이후 이루어진 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다고 판단하였다. 이 사건 대법원판결의 소수의견도 경매절차에서 경매개시결정등기 후 유치권의 대항력을 부정하는 이유는 압류의 처분금지효에 있는바, 채납압류처분에도 처분금지효가 있는 이상 X의 유치권은 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다고 보았다.

그러나 대법원 다수의견은 ① 채납처분절차에서는 경매절차와 달리 채납처분압류와 동시에 공매절차가 개시되는 것이 아니라는 점, ② 채납처분압류가 반드시 공매절차로 이어지는 것도 아니라는 점 ③ 채납처분절차와 민사집행절차는 서로 별개의 절차로서 공매절차와 경매절차가 별도로 진행된다는 점 등을 이유로 채납처분압류를 경매개시결정에 따른 압류와는 별개의 것으로 보았다. 즉, 이 사건 부동산에 관하여 채납처분압류가 되어 있었더라도, 경매개시결정등기가 되기 전에 유치권을 취득한 X는 경매절차의 매수인에게 유치권을 행사할 수 있다고 본 것이다.

이 판결은 저당권실행을 위한 경매절차에 대한 가능한 유치권 성립시점을 가압류나 체납처분압류의 존재 여부와는 관계 없이 경매개시결정시로 확정하였다는 점에 의미가 있다. 실무상 대한 가능한 유치권의 성립시기를 명확히 하여, 경매절차에 대한 신뢰와 절차적 안정성을 강화한다는 점에서 긍정적으로 볼 수 있을 것이다. 따라서 저당권실행을 위하여 강제 경매를 신청하려는 채권자나 반대로 공사대금을 받기위해 유치권을 행사하고자 하는 공사업자로서는 부동산등기부상 기재된 경매개시결정시기를 기준으로 하여 우선순위 여부를 판단하여야 할 것이다. 다만 다수의견이 체납처분압류의 처분금지효에 대한 소수의견의 논리를 배척할만한 명쾌한 이론적 설명이 없는 점이 아쉽다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.