

인천 미추홀구 신탁공매 물건의 권리분석 및 낙찰자 인수 부담에 관한 심층 연구 보고서

1. 서론: 신탁공매의 법적 성질과 본건의 개요

부동산 시장에서 신탁공매(Trust Public Sale)는 일반적인 법원 경매(Court Auction)나 한국자산관리공사(KAMCO)가 주관하는 압류재산 공매와는 근본적으로 다른 법적 성격과 위험 구조를 지니고 있다. 법원 경매와 압류재산 공매가 국가 공권력에 기초하여 민사집행법 및 국세징수법에 따라 진행되며, 매각을 통해 대부분의 제한물권이 소멸하는 '소멸주의(Principle of Extinction)'를 채택하고 있는 반면, 신탁공매는 신탁법과 신탁계약에 근거한 사적(私的) 자치 영역의 매매 절차이다.¹ 따라서 신탁회사가 진행하는 공매는 원칙적으로 '인수주의(Principle of Assumption)'를 따르며, 공매 공고문과 매매계약서에 명시된 엄격한 조건에 따라 낙찰자가 대상 부동산에 얽힌 사실적, 법률적 하자를 포괄적으로 승계하게 된다.¹

본 보고서는 인천광역시 미추홀구 도화동 624-225 번지 외 1 필지에 위치한 '더머뎀' 제비동 제 2 층 제 202 호 외 구분건물 부동산(감정평가액 508,000,000 원)을 대상으로 진행되는 신탁공매 절차에서, 낙찰자가 필연적으로 직면하게 될 재무적, 법률적 인수 부담을 심층적으로 분석한다.¹ 특히, 사용자가 질의한 인천 미추홀구의 물적납세의무 3 건(주로 재산세)과 인천세무서의 소유권이전등기청구권, 수익권 및 금전채권 압류를 포함한 총 6 건의 채권보전 현황(합계 약 3,665 만 원)이 낙찰자에게 전가되는지 여부를 법리적으로 규명한다.¹ 나아가 미납 관리비의 승계 문제, 명도(인도) 책임, 그리고 매도인(신탁회사)의 면책 조항이 낙찰자의 최종 투자 수익률에 미치는 파급 효과를 다각도에서 조명하여, 본건 부동산 입찰 시 요구되는 고도의 리스크 관리 전략을 제시한다.

2. 공매목적물상 채권보전 현황 및 조세채권의 정밀 분석

본건 부동산의 공매 공고문 및 관련 서류를 분석한 결과, 대상 부동산에는 총 6 건의 압류 및 채권보전 조치가 등재되어 있으며, 그 총액은 사용자가 질의한 36,661,240 원과 근사한 36,651,240 원(공고문상 합계 기준)으로 확인된다.¹ 사용자 질의상의 금액과 10,000 원의 차이가 존재하나, 이는 공고문 표상의 오타 또는 단순 계산 차이로 판단되며, 본 분석에서는 공고문에 공식적으로 명시된 합계 금액인 36,651,240 원을 기준으로 논의를 전개한다.¹ 이 조세 채권 및 압류 현황의 구체적인 내역과 법적 성격을 분해하는 것은 낙찰자의 인수 부담을 확정하는 첫걸음이다.

2.1. 채권보전 조치 세부 내역

공고문에 적시된 6 건의 채권보전 현황은 다음과 같이 요약할 수 있다.¹

순번	사건명 및 피압류채권 내용	채권자	압류금액(원)	접수일
1	물적납세의무 (재산세, 2022 년)	인천 미추홀구	1,811,300	2023.02.24
2	물적납세의무 (재산세, 2022 년)	인천 미추홀구	6,146,750	2023.02.24
3	채납징세과- T27629 채권압류통지(갑) (소유권이전등 기청구권, 수익권 및 금전채권)	인천세무서	12,037,790	2023.03.31
4	재산세-0317 지방세 체납자 부동산 압류통지 (제비동 201 호)	인천 미추홀구	8,007,320	2023.04.05
5	세무 2 과- 001121 물적납세의무 (재산세, 2024 년)	인천 미추홀구	7,255,030	2025.01.31

6	세무 2 과- 002813 재산압류통지 서 (제비동 202 호 외)	인천 미추홀구	1,393,050	2025.03.13
합계	총 6 건		36,651,240	

상기 표에서 나타나듯, 본건 부동산에 설정된 부담은 크게 두 가지 범주로 분류된다. 첫째는 인천 미추홀구가 부과한 '물적납세의무'에 관한 재산세 등의 부동산 자체에 대한 압류(순번 1, 2, 4, 5, 6)이며, 둘째는 인천세무서가 부과한 국세 체납에 따른 '소유권이전등기청구권 및 수익권' 등에 대한 채권 압류(순번 3)이다.¹ 이 두 가지 법적 조치는 그 대상과 효력이 상이하므로, 각각의 법리적 특성을 개별적으로 분석해야 한다.

2.2. 물적납세의무의 법리적 기원과 신탁재산의 지위

인천 미추홀구가 본건 부동산에 설정한 '물적납세의무(Material Tax Payment Obligation)' 기반의 압류를 이해하기 위해서는 2021 년 단행된 세법 개정의 역사적 배경을 깊이 있게 짚어보아야 한다. 2020 년 12 월 31 일 이전까지 지방세법상 신탁재산에 대한 재산세 및 종합부동산세의 납세의무자는 부동산의 법률상 소유자인 '수탁자(신탁회사)'였다.³ 이는 과세관청 입장에서 체납 처분 및 징수의 편의를 극대화하기 위한 조치였으나, 다주택자들이 신탁 제도를 악용하여 부동산을 수탁자 명의로 이전함으로써 종합부동산세의 누진세율 적용을 회피하고 재산세를 분산시키는 조세 회피 수단으로 남용되는 심각한 부작용을 낳았다.³ 이를 원천적으로 차단하기 위해 정부는 2021 년 1 월 1 일부터 시행된 개정 세법(지방세법 제 107 조 제 1 항 제 3 호 및 종합부동산세법 제 7 조 등)을 통해 신탁재산의 원칙적인 납세의무자를 수탁자에서 실질적 소유자인 '위탁자'로 전면 변경하였다.³ 그러나 위탁자를 납세의무자로 지정할 경우, 신탁법 제 22 조 제 1 항에 명시된 '신탁재산의 독립성' 원칙(신탁재산에 대한 강제집행 및 보전처분 금지)으로 인해, 위탁자가 세금을 체납하더라도 과세관청이 수탁자 명의로 등기된 신탁재산을 직접 압류할 수 없는 조세 징수의 거대한 사각지대가 새롭게 발생하게 되었다.⁷

이러한 모순을 해결하고 조세 채권의 실효성을 확보하기 위해 지방세법 제 119 조의 2 및 종합부동산세법 제 12 조의 2 등에 '수탁자의 물적납세의무' 제도가 보충적으로 도입되었다.⁶ 이 제도는 위탁자가 재산세, 종합부동산세 등을 체납하고 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 강제징수를 하여도 징수할 금액에 미치지 못하는 경우, 예외적으로 해당 '신탁재산의 한도 내에서' 수탁자가 2 차적으로 납세의무를 부담하도록 강제하는 장치이다.⁸ 즉, 과세관청인 인천

미추홀구는 위탁자의 체납 세액을 징수하기 위해 수탁자인 신영부동산신탁 명의로 되어 있는 본건 부동산을 직접 압류할 수 있는 합법적 권한을 지니게 된 것이다.¹ 공고문에 등재된 순번 1, 2, 4, 5, 6 의 압류는 바로 이 물적납세의무 규정에 근거하여 적법하게 실행된 대물적(in rem) 처분제한 조치이며, 이는 단순한 채권적 청구를 넘어 해당 부동산 자체에 대한 강력한 환가 권한을 과세관청에 부여한다.

3. 낙찰자의 36,651,240 원 조세채권 인수 의무 심층 분석

과세관청의 압류가 적법하다면, 신탁공매 절차를 통해 소유권을 취득하려는 낙찰자는 이 3,665 만 원 규모의 조세채권과 압류를 과연 매각 대금 내에서 정산받을 수 있는가, 아니면 별도의 사비로 전액 인수해야 하는가? 결론부터 명확히 밝히자면, 낙찰자는 낙찰 대금과 별도로 해당 금액을 전액 떠안아 자신의 비용으로 해결(인수)해야 한다. 이는 신탁회사가 작성한 공매 공고문과 매매계약서에 내재된 철저한 '매도인 면책 및 매수인 책임 전가' 구조 때문이다.¹ 법원 경매의 경우 매각 대금에서 이러한 조세 채권이 배당 절차를 통해 우선 변제되고 낙찰자에게 깨끗한 등기가 교부되지만, 사적 자치에 기반한 신탁공매는 전혀 다른 문법으로 작동한다.

3.1. 공매 공고문 및 매매계약서상 위험 이전(Risk Transfer) 조항

본건의 공매 공고문 '8. 유의사항' 및 매매계약서 제 5 조, 제 7 조, 제 18 조 등은 낙찰자에게 가혹하리만큼 엄격한 책임 인수 의무를 부여하고 있다.¹ 신탁회사는 자신들이 단순히 신탁 재산의 명의 수탁자일 뿐 실질적인 경제적 이익의 귀속 주체가 아니라는 점을 근거로, 처분 과정에서 발생할 수 있는 모든 법률적, 재무적 리스크를 매수인에게 포괄적으로 전가하도록 약관을 설계한다.

첫째, 제세공과금의 무조건적 매수인 부담 원칙이다. 공매 공고문 및 매매계약서 제 5 조 제 1 항에 따르면, "소유권이전등기일 현재 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금... 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원은 매도인(당사)에게 부과된 것이라도 매수인의 책임과 비용으로 해결한다"고 명시되어 있다.¹ 여기서 예외가 되는 것은 오직 '신탁재산에서 납부가 예정되어 있고 실제로 수탁자에 의해 납부 완료된' 경우뿐이다!¹ 현재 압류 상태로 등기부에 남아있다는 것은 수탁자가 이를 납부하지 않았음을 반증하므로, 이 조세 채무는 온전히 매수인에게 전가된다.

둘째, 물적납세의무 및 채권보전 조치에 대한 매도인의 완벽한 면책이다. 공고문 11 항 '소송 관련 유의사항' 하단에는 해당 물적납세의무 및 채권압류 통지 내역을 나열한 직후, "위 재산 및 채권 압류 통지 등과 관련하여 당사는 민·형사상의 어떠한 책임도 지지 않습니다"라고 적시하고 있다.¹ 더 나아가 "소송 및 채권보전에 대한 말소 등의 책임은 매도자(당사)가 부담하지 않으며, 공고일 기준으로 추후 변동사항이 존재할 수 있다"고 못 박고 있다!¹ 이는 신탁회사가 낙찰 대금에서 3,665 만 원을 공제하여 세금을 대납해 주거나 압류를 해제해 주지 않겠다는 단호하고 명시적인

선언이다.¹

셋째, 하자담보책임의 전면 배제이다. 매매계약서 제 7 조 제 2 항 및 제 18 조 제 3 항은 수탁자가 신탁재산의 형식적 당사자로서 등기부상 소유권 이전등기 의무만을 1 회에 한하여 부담할 뿐, 매매목적물의 모든 법률적, 사실적 하자나 장애에 대한 법정책임, 불법행위책임, 채무불이행책임 및 하자담보책임 등을 일체 부담하지 않는다고 강력하게 규정한다.¹ 즉, 낙찰자가 소유권 이전 후 해당 압류로 인해 정상적인 재산권 행사를 방해받거나, 최악의 경우 과세관청에 의해 해당 부동산이 강제 공매로 넘어가게 될 위험에 처하더라도, 신탁회사를 상대로 계약 해제나 손해배상을 청구할 수 있는 법적 근거가 원천적으로 차단되어 있다.¹

3.2. 조세채권 미해결 시의 파급 효과 및 구상권의 한계

낙찰자가 본건 부동산의 입찰가를 산정할 때, 단순히 감정가나 주변 시세 대비 공매 최저가가 저렴하다는 이유만으로 접근해서는 치명적인 재무적 함정에 빠지게 된다. 만약 낙찰자가 소유권이전등기를 마친 후에도 이 36,651,240 원에 달하는 물적납세의무 압류액을 납부하여 자력으로 말소하지 않는다면 어떠한 결과가 초래되는가?

과세관청인 인천 미추홀구는 해당 부동산에 이미 설정된 압류의 강력한 처분제한 효력을 바탕으로, 체납 세액 징수를 위해 새로운 소유자인 낙찰자의 의사와 무관하게 해당 부동산을 한국자산관리공사(KAMCO) 압류재산 공매 절차에 강제로 회부할 수 있다.¹ 압류 등기가 말소되지 않은 채 소유권을 이전받은 제 3 취득자는 이전 소유자(신탁재산)에 적법하게 설정된 압류의 처분금지 효력을 고스란히 수인해야 하기 때문이다.

결과적으로, 낙찰자는 자신이 취득한 소유권이 공매로 날아가는 것을 방어하기 위해 울며 겨자 먹기로 3,665 만 원을 전액 대납해야만 한다.¹⁰ 더욱 심각한 것은 이 금액에 징수유예 기간 동안 가산금 및 증가산금이 지속적으로 누적되어 실제 납부 시점에는 금액이 훨씬 증가해 있을 수 있다는 점이다.

물론 법리적으로는 공매 낙찰자가 위탁자가 체납한 재산세 및 종합부동산세를 대납한 경우, 원채무자인 위탁자를 상대로 구상권(Right of Indemnity)을 행사하여 대납액의 반환을 청구할 권리가 존재한다.¹⁰ 그러나 수십억 원의 부채를 건디지 못하고 이미 부동산 담보신탁 공매까지 내몰린 한계 차주(위탁자)가 낙찰자의 구상금 청구에 응할 수 있는 경제적 자력이나 유동성을 보유하고 있을 가능성은 사실상 '제로(0)'에 가깝다. 따라서 이 3,665 만 원의 금액은 회수 불가능한 '매몰 비용(Sunk Cost)'이자 부동산 실질 취득 원가의 핵심 구성 요소로 확정하여, 입찰 전 예산 계획에 완벽히 편입시켜야만 한다.

4. 소유권이전등기청구권 압류의 법적 성격과 대물적 효력의 부존재

앞서 언급한 6 건의 채권보전 현황 중, 인천세무서가 부과한 12,037,790 원의 '소유권이전등기청구권, 수익권 및 금전채권 압류(체납징세과-T27629)'는 나머지 5 건의 인천 미추홀구의 부동산 자체에 대한 물적납세의무 압류와는 궤를 달리하는 독특하고 복잡한 법리적 특성을 지닌다.¹ 이 부분에 대한 정밀한 분석 없이는 본건 공매 절차의 법률적 맹점을 완전히 파악했다고 할 수 없다.

4.1. 청구권 압류의 본질과 신탁재산의 독립성

인천세무서가 압류한 대상은 본건 '부동산 자체(물권, in rem right)'가 아니라, 세금 채납자인 위탁자가 신탁회사(수탁자)에 대하여 가지는 '소유권을 위탁자 명의로 이전해 달라고 청구할 권리' 또는 신탁 종료 시 매각 대금 정산 후 잔여 재산을 교부받을 '수익권'이라는 채권(in personam right)이다.¹ 이는 신탁법 제 22 조 제 1 항에 규정된 신탁재산의 독립성 원칙에 기인한다. 즉, 위탁자의 개인적인 조세 채납을 이유로 신탁회사 명의로 신탁된 부동산 자체를 직접 강제집행하거나 압류할 수 없으므로, 과세관청이 차선책으로 위탁자가 신탁회사에 대해 가지는 장래의 권리(채권)를 동결시킨 것이다.¹

일반 투자자들은 '압류'라는 단어의 무게에 압도되어 부동산의 처분이 전면 금지된다고 오인하기 쉬우나, [대한민국 대법원 전원합의체 판례\(대법원 1992. 11. 10. 선고 92 다 4680 판결 등\)](#)는 [채권 압류와 부동산 압류의 효력을 명확히 구분하고 있다.](#)¹ 대법원 판례에 따르면, ["소유권이전등기청구권에 대한 압류나 가압류는 채권에 대한 것이지 목적물인 부동산 자체에 대한 것이 아니므로, 당해 채권자와 채무자 및 제 3 채무자 사이에만 효력을 가지며 부동산 자체의 처분을 금지하는 대물적 효력\(對物的 效力\)은 없다"](#)고 판시한다.¹

4.2. 처분권의 유효성과 간접적 소송 리스크

대법원 판례의 법리에 따르면, 인천세무서의 압류는 제 3 채무자인 신탁회사에게 "위탁자에게 소유권을 넘겨주거나 정산 대금을 지급하지 말라"는 채권적 변제금지 효력만을 지닐 뿐이다.¹ 따라서 신탁회사가 신탁계약의 본지에 따라 고유의 처분 권한으로 공매를 진행하여 제 3자인 낙찰자에게 부동산 소유권을 이전해 주는 매각 행위 자체를 법적으로 가로막을 수는 없다.¹ [법리적 관점에서 볼 때, 낙찰자가 신탁회사로부터 소유권을 이전받아 등기를 경로하는 것 자체는 이 소유권이전등기청구권 압류로 인해 무효화되거나 방해받지 않으며, 낙찰자는 적법하고 유효한 소유권을 취득하게 된다.](#)¹

그렇다면 인천세무서의 1,203 만 원 압류 건은 낙찰자 입장에서 완전히 무시해도 좋은가? 결코 그렇지 않다.¹ 신탁회사가 낙찰자에게 유효하게 소유권을 넘길 수 있다 하더라도, 조세 채권을 회수하지 못한 인천세무서(또는 유사한 위치의 기타 압류 채권자)는 신탁회사의 처분 행위에 반발하여 사해신탁 취소소송, 공매 절차 무효 확인 소송, 또는 수탁자를 상대로 한 불법행위 손해배상 청구 소송 등을 제기하여 끝까지 권리를 주장할 잠재적 가능성이 강하게 상존한다.¹ 여기서 낙찰자에게 닥치는 치명적인 문제는, 매매계약서 제 9 조 제 4 항 및 제 7 조에 따라 "소유권 이전 후 이러한 보전처분 등과 관련하여 매도인(신탁회사)을 상대로 소송, 보전처분, 민원이 발생할 경우, 매수인의 책임과 비용으로 이를 해결하여야 하고, 매도인에게 손해가 발생하는 경우 매수인은 그 손해를 배상하여야 한다"는 독소조항에 있다.¹ [즉, 법리적으로 낙찰자의 소유권이 박탈당할 확률은 극히 낮다 할지라도, 세무서가 제기하는 각종 법적 분쟁의 최전선에 낙찰자가 강제로 방패막이로 내몰리게 되며, 이에 방어하기 위한 수백만 원에서 수천만 원의 변호사 수입료, 인지송달료, 그리고 소송 지연에 따른 기회비용은 고스란히 낙찰자의 몫이 된다는 뜻이다.](#)¹ 신탁공매는 이러한 간접적 법률 위험마저 '위험 프리미엄'으로 환산하여 입찰가에서 선제적으로 차감해야만 하는 냉혹한 시장이다.

5. 체납 관리비 승계 부담 및 통제 불능의 리스크

사용자가 두 번째로 제기한 '기타 관리비 부담 등 추가 부담의 문제점' 역시 본건 신탁공매에서 낙찰자의 발목을 심각하게 잡는 거대한 암초다. 일반적으로 법원 경매의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제 18 조 및 대법원 판례(대법원 2008. 12. 11. 선고 2006 다 50420 판결 등)에 따라, 특별승계인(낙찰자)은 종전 구분소유자가 체납한 관리비 중 오직 '공용부분 관리비'만을 승계하며, 전유부분 관리비나 연체료는 승계하지 않는다는 것이 널리 알려지고 확립된 법리이다.¹²

5.1. 신탁계약의 절대적 우위와 전액 인수 강제

그러나 신탁공매에서는 이러한 대법원 판례의 제한적 승계 법리가 무력화된다. 왜냐하면 낙찰자와 신탁회사 간에 체결되는 '매매계약'은 사적 자치의 원칙에 따라 당사자 간의 명시적인 특약이 판례의 일반 원칙보다 우선하여 적용되기 때문이다.

매매계약서 제 5 조 제 2 항은 다음과 같이 단호하게 규정한다. "매수인은 본 매매계약으로 매매대금이 완납될 때까지 발생하였거나 부과된 매매목적물의 관리에 필요한 모든 비용(수도, 전기, 가스료, 상하수도료, 관리비 등을 포함하되 이에 한정되지 않음)의 납부채무를 인수하는 것으로 한다."¹

이는 판례가 낙찰자의 부담에서 면제해 준 전유부분 관리비와 수년 치의 연체료까지 묻지도 따지지도 않고 낙찰자가 '전액 100%' 납부해야 한다는 일방적이고 포괄적인 계약 조건이다.¹ 특히 본건과 같은 다세대주택(본건은 202 호 등 구분건물 2 개호, 감정평가액 508,000,000 원)의 경우¹, 채무자의 자금난으로 공매 절차에 이르기까지 수개월에서 수년 간 방치되어 수백만 원에서 수천만 원에 달하는 미납 관리비와 전기, 가스 요금이 눈덩이처럼 불어나 있을 확률이 매우 높다.¹

5.2. 인질극에 가까운 '관리비 완납증명서' 제출 조항

신탁회사는 낙찰자가 대법원 판례를 운운하며 관리비를 납부하지 않고 버틸 가능성을 원천적으로 차단하기 위해 대단히 강력하고 교묘한 지렛대(Leverage)를 확보하고 있다.

매매계약서 제 4 조 제 1 항 및 제 5 조 제 3 항에 따르면, 매수인은 단순히 수억 원의 잔금을 완납하는 것만으로는 부족하며, 반드시 "관리비 완납증명서를 매도인에게 제출하여야만 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받을 수 있다"고 못 박고 있다.¹

이 조항은 실로 치명적인 구속력을 발휘한다. 낙찰자가 대법원 판례를 근거로 아파트 관리사무소와 공용부분 체납액만 내겠다고 다투는 동안, 신탁회사는 등기 서류 교부를 합법적으로 거부한다. 잔금을 내고도 대출 이자만 부담하며 소유권을 이전받지 못하는 진퇴양난의 상황에 처한 낙찰자는, 결국 관리사무소의 횡포에 가까운 요구대로 연체료를 포함한 전유/공용 관리비 전액을 지불하고 완납증명서를 받아올 수밖에 없는 구조적 굴레에 갇히게 되는 것이다.¹ 따라서 입찰 전 반드시 해당 건물의 관리주체(관리사무소 등)를 방문하여 연체된 총 관리비의 정확한 액수를 1 원 단위까지 파악하는 것이 선택이 아닌 필수 사항이다.

6. 명도(인도) 책임과 임대차 승계 리스크

앞서 살펴본 조세채권 전액 인수와 관리비 폭탄 외에도, 본건 신탁공매가 내포하고 있는 치명적인

내재 리스크들이 매매계약서와 공매 공고문 곳곳에 도사리고 있다. 그 중 가장 악명 높은 것이 바로 점유자를 내보내는 '명도(明渡)'의 문제이다.

6.1. 명도 책임의 전가와 법원 경매와의 차별점

공매 공고문 '유의사항' 및 매매계약서 제 9 조 제 3 항은 "매매목적물에 대한 명도 또는 인도 책임은 매수인이 부담하는 것으로 하며, 매수인은 매도인에게 명도와 관련한 일체의 청구를 할 수 없다"고 단언하여 명도 책임을 100% 매수인에게 전가하고 있다.¹

여기서 신탁공매의 가장 큰 절차적 단점이 노출된다. 법원 경매의 경우, 낙찰 대금 완납 후 6 개월 이내에 신청하면 정식 재판 없이 법원의 간단한 결정만으로 신속하게 점유자를 강제 퇴거시킬 수 있는 강력한 '인도명령(Indo-myeong-ryeong)' 제도가 존재한다.¹

그러나 신탁공매는 사적 매매이므로 민사집행법상의 인도명령 제도를 전혀 이용할 수 없다.¹ 만약 본건 부동산 내에 전 소유자인 채무자, 위탁자, 또는 대항력 없는 불법 임차인이 짐을 빼지 않고 버티며 과도한 이사비를 요구할 경우, 낙찰자는 이들을 상대로 정식 민사소송인 '건물명도소송(Eviction Lawsuit)'을 제기해야만 한다.¹

명도소송은 소장 접수부터 판결, 그리고 강제집행 완료까지 최소 6 개월에서 길게는 1 년 이상의 장구한 시간이 소요된다. 이 기간 동안 낙찰자는 다음과 같은 삼중고를 겪게 된다.

1. **소송 비용의 현금 지출:** 점유자가 소송 중 다른 사람에게 점유를 넘기지 못하도록 하는 '부동산점유이전금지처분' 신청 비용, 변호사 수임료, 집행관 수수료, 노무비 등 수백만 원에서 천만 원 단위의 현금이 속절없이 증발한다.¹
2. **기회비용 및 금융 이자 부담:** 낙찰 대금을 조달하기 위해 제 1 금융권 또는 제 2 금융권에서 일시킨 대출금에 대한 막대한 이자가 매월 지출되나, 명도가 완료되지 않아 해당 기간 동안 임대나 매각을 통한 수익 창출이 원천 봉쇄된다. 이는 투자 수익률을 급격히 저하시키는 주범이다.

6.2. 임대차 승계 리스크와 대법원 판례의 보호 한계

더욱 끔찍한 시나리오는 숨겨진 임차인의 존재다. 만약 공매 공고에 누락된, 신탁등기 이전부터 전입신고와 확정일자를 갖춘 진성 임차인이 현장을 점유하고 있다면, 주택임대차보호법 제 3 조 제 4 항에 따라 낙찰자는 수억 원의 임차보증금 반환 채무를 고스란히 덮어쓰게 될 수 있다.¹ 공고문은 이러한 임대차 내역에 대해서도 "직접 확인해야 하며 당사가 책임지지 않는다"고 명시하여 위험을 온전히 매수인의 몫으로 남겨두었다.¹

다만, 신탁등기 이후에 위탁자와 임의로 계약을 맺은 임차인에 대해서는 낙찰자에게 다소 유리한 대법원 판례가 존재한다. 대법원 2019 다 300095 판결에 따르면, "신탁회사(수탁자)의 사전 승낙 없이 위탁자와 체결한 임대차계약은 수탁자에게 대항할 수 없으며, 수탁자가 임대차보증금 반환의무를 부담하지 않는 이상, 수탁자로부터 소유권을 취득한 낙찰자 역시 주택임대차보호법에 따른 임대인의 지위를 승계하지 않는다"고 명확히 판시하였다.¹ 즉, 신탁등기 이후의 불법 임차인이 보증금을 반환해 달라며 퇴거를 거부하더라도 낙찰자는 보증금을 물어줄 법적 의무가 없으며 명도소송을 통해 강제 퇴거시킬 수 있다. 그러나 법적 의무가 없다는 것이 명도의 수월함을

담보하는 것은 아니며, 전 재산을 잃은 임차인의 극렬한 물리적 저항을 뚫고 강제집행을 완수해야 하는 험난한 과정은 오롯이 낙찰자의 심리적, 재무적 부담으로 남는다.¹

7. 계약 해제 조항 및 매수인의 절차적 함정

매매계약서 제 12 조는 낙찰자 입장에서 매우 불공정해 보일 수 있는 '매도인 우위의 일방적 계약 해제' 조항을 포함하고 있다. 매매계약 체결 후 수천만 원의 계약금이 입금되고 잔금이 지급되기 전이라도, 예상치 못한 사유가 발생하면 신탁회사는 일방적으로 판을 엮을 수 있다.¹

예컨대, 벼랑 끝에 몰렸던 위탁자(또는 채무자)가 극적으로 자금을 융통하여 우선수익자에 대한 채무를 변제해버리거나, 위탁자에게 「기업구조조정촉진법」에 따른 채무유예결정(위크아웃)이 개시되거나, 매매목적물에 관한 처분금지가처분결정이 들어오는 등 '매매완결에 장애가 될 수 있는 사유'가 발생할 경우, 매도인인 신탁회사는 낙찰자가 기지급한 매매대금(계약금)만 '이자 없이 원금만' 돌려주고 별도의 손해배상 없이 본 계약을 즉시 해제할 수 있으며, 매수인은 이에 동의하고 이의를 제기하지 않기로 약정되어 있다.¹

이 경우 낙찰자는 신탁공매 입찰을 위해 투입한 수일 간의 권리분석 시간, 변호사 및 법무사 상담 등 법률 검토 비용, 현장 실사 비용, 그리고 해당 자금을 다른 곳에 투자하지 못한 기회비용 등에 대한 어떠한 손해배상도 청구할 수 없다.¹ 낙찰자는 잔금을 치르고 소유권 이전 등기 서류를 손에 쥐기 전까지는 언제든 계약이 무산될 수 있다는 절차적 함정과 불안정성을 감내해야 한다.

8. 물리적 하자 및 현상태 인수(As-Is)의 위험성

본건의 감정평가서에 따르면, 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문(문이 잠겨 있음) 등으로 인해 내부 구조 및 이용 상황은 외부 관찰 및 집합건축물대장상 현황 평면도 등 공부에 의거하여 확인하였으며, 실제 상황과 다소 상이할 수 있음을 분명히 명시하고 있다.¹ 이는 감정평가액인 508,000,000 원이 내부 상태가 정상적이라는 가정을 전제로 산출된 수치임을 암시한다.¹

공매 공고문 역시 "매수자는 공매물건을 현상 그대로(As-Is) 인수하며, 매각부동산의 실제 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적 하자에 대하여 매도인은 책임을 지지 않는다"고 고지하고 있다.¹ 이는 낙찰 후 잔금을 치르고 강제 개문을 통해 내부로 진입했을 때 심각한 누수, 곰팡이 결로, 보일러 동파, 창호 파손, 구조물 훼손, 쓰레기 수 톤 방치 등 중대한 물리적 하자가 발견되어 수백만 원에서 수천만 원의 수리비가 필요하더라도, 매도인(신탁회사)의 하자담보책임이 전면 면제되어 있으므로 낙찰자가 독박을 써야 한다는 것을 의미한다.¹

법원 경매의 경우 매각허가결정 전 중대한 하자가 발견되면 매각불허가신청 등을 통해 구제받을 여지가 일부 존재하나, 신탁공매는 매매계약 체결 즉시 구제 수단이 완전히 사라진다는 점에서 그 리스크가 훨씬 치명적이다.

9. 경제적 타당성 분석 및 종합 결론

본 보고서의 다각적, 심층적 분석을 종합할 때, 사용자가 질의한 인천 미추홀구의 조세 채권

3,665 만 원 및 미납 관리비, 명도 책임 등 이면에 숨겨진 각종 리스크들은 단순히 입찰 전 주의해야 할 참고 사항을 넘어, 해당 물건의 '실질적 취득 원가(True Acquisition Cost)'를 구성하는 핵심적이고 결정적인 비용 요소들이다.

신탁공매의 겉보기 낙찰가가 감정평가액(508,000,000 원) 대비 현저히 낮아 보이거나, 일반 매매 시장의 급매가보다 저렴해 보이더라도¹, 이는 불리한 계약 조건이 낳은 철저한 착시 현상일 수 있다. 신탁공매 투자의 성패는 표면적 입찰 가격이나 눈에 보이는 대출 한도가 아니라, 낙찰 후 꼬인 등기부를 깨끗이 정리하고 온전한 점유를 확보하여 정상적인 재산권을 행사하기까지 지출되는 '숨은 부대비용(Hidden Costs)'의 정확한 산정과 방에 달려 있다.

본건 아파트 입찰 시 매수인이 반드시 반영해야 할 '실질적 취득 원가 방정식'은 다음과 같이 도출된다.

[실질적 취득 원가 = 입찰(낙찰) 가격 + 조세채권 무조건적 인수액(36,651,240 원) + 미납 관리비 총액(전유부 및 공용부 연체료 전액 포함) + 명도 소송 및 강제집행 예상 법률 비용 + 체납 조세 및 명도 지연(최소 6 개월~1 년)에 따른 금융 이자 및 기회비용 + 예비 수리비(현상태 인수 리스크 대응 자금)]

최종 전략적 제언 (Strategic Recommendations)

본건 인천 미추홀구 도화동 '더머뎀' 신탁공매에 참여하고자 하는 투자자 또는 실수요자는 다음의 엄격한 가이드라인을 준수해야 한다.

1. 3,665 만 원의 확정적 고정 비용 계상: 물적납세의무 및 세무서 압류 채권 36,651,240 원은 매도인(신탁사)이 정산해 주지 않으며, 매수인이 완벽히 인수하여 변제해야 하는 확정적 매물 비용이다.¹ 따라서 자신이 산정한 해당 부동산의 적정 매입가에서 이 금액을 반드시 1 원 단위까지 차감한 후 최고 입찰 상한가를 설정해야 한다.
2. 입찰 전 필수 현장 실사 및 관리비 파악: 온비드(Onbid) 공매 입찰 버튼을 누르기 전, 최우선으로 해당 건물 관리사무소를 직접 방문하여 대상 호수(제비동 202 호 외)의 미납 관리비(전유부, 공용부, 연체료 등 일체) 내역을 정확히 서면으로 확인해야 한다.¹ 이 금액 역시 완납증명서 제출을 위해 입찰가에서 삭감해야 할 회피 불가능한 고정 비용이다.
3. 점유자 현황 및 대항력 정밀 파악: 전입세대 열람 내역을 발급받아 현재 점유자가 채무자인지, 위탁자인지, 아니면 대항력 있는 임차인인지 신원 조사를 완벽히 마쳐야 한다.¹ 대항력 있는 진성 임차인이 존재한다면 보증금 전액을 인수해야 하므로 입찰을 전면 재검토해야 하며, 대항력 없는 무단 점유자라 할지라도 최소 6 개월 이상의 명도 소송 기간을 버틸 여유 자금과 심리적 여력이 확보되어야 한다.¹
4. 간접적 법률 분쟁의 소모전 대비: 인천세무서의 소유권이전등기청구권 압류 건 등과 관련하여 소유권 이전 후에도 간헐적인 민사 소송(사해신탁 취소 등)이나 압박이 들어올 수 있음을 인지하고, 이에 유연하게 대응할 법률적 전문성과 자문 채널을 확보해야 한다.¹

결론적으로, 인천 미추홀구 '더머뎀' 신탁공매 물건은 공매 공고문과 매매계약서가 극단적인 '매수인 독박(Full Risk Assumption by Buyer)' 구조로 설계된 전형적인 고위험 특수 물건이다.¹ 표면적인 최저가의 유혹에 빠져 위에서 적시된 3,665 만 원의 조세채권 무조건적 인수, 무제한적

관리비 승계의 골레, 그리고 명도 지연이라는 삼중 덫을 간과한다면, 돌이킬 수 없는 막대한 금전적 손실과 장기적인 법적 분쟁의 고통을 초래할 것이다. 본 보고서에 적시된 실질적 취득 원가를 빈틈없이 보수적으로 수치화하고, 철저한 현장 실사를 통해 정보의 비대칭성을 해소한 고도의 전문 투자자만이 본건에서 진정한 수익을 창출하고 자산을 안전하게 보전할 수 있을 것이다.

참고 자료

1. 감정서.pdf
2. 법무연구 8 권(2020.9), 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://ebook.kabl.kr/lawresearch/202009/176/>
3. 신탁세무 주요쟁점 | 삼일 PwC, 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://www.pwc.com/kr/ko/insights/industry-focus/industry-tax-09.html>
4. 현행 지방세법상 신탁재산에 대한 재산세 납세의무자와 법령개선에 관한 연구 - 한국세무학회, 6 월 10, 2026 에 액세스, http://koreataxation.org/bbs/board.php?bo_table=sub3_05&wr_id=1399&sfl=mb_id&page=6
5. [재산][신탁재산인 이 건 토지의 2021 년도 재산세 납세의무자를 위탁자인 청구법인이 아닌 사실상 소유하고 있는 우선수익자인 ... - U-LEX, 6 월 10, 2026 에 액세스, https://www.ulex.co.kr/tax/%EC%A1%B0%EC%8B%AC2022%EC%A7%800175-355250?sub_select_type=
6. 제정·개정문 - 국가법령정보센터, 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://www.law.go.kr/LSW/lsRvsDocListP.do?lsId=009873&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>
7. 제 목 - 금융투자협회, 6 월 10, 2026 에 액세스, https://www.kofia.or.kr/npboard/m_18/down.do?bbsId=BBSMSTR_000000002_03&nttlId=115371&file_sn=0&atch_file_id=FILE_000000000147305
8. 신탁재산의 물적 납세 의무는 언제 발생하나요? - 비즈넷 세나, 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://ai.bznav.com/contents/432195>
9. 신탁재산에서 공매 입찰과 NPL 로 우선수익권을 매수할 때 유의할 점 - 태인경매, 6 월 10, 2026 에 액세스, https://www1.taein.co.kr/community/board/news/cst_board_view_newsV2.php?no=5289&pagenum=1
10. 신탁부동산의 공매낙찰자 등은 어떠한 경우에 구상권을 행사할 수 있는가?, 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://www.thedailyeconomy.kr/news/articleView.html?idxno=888>
11. 소유권이전청구권 가압류? 신탁유형 따라 효과가 다릅니다 #토지신탁 #관리형토지신탁, 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://www.youtube.com/watch?v=kX9clsRu0cs>
12. 신탁재산이었던 집합건물 전유부분의 공용부분 관리비를 구하는 사건[대법원 2018. 9. 28. 선고 중요판결] - 판례속보 - 대한민국 법원, 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://www.scourt.go.kr/portal/news/NewsViewAction.work?pageIndex=1&sear>

[chWord=&searchOption=&seqnum=6339&gubun=4&type=0](#)

13. 판례 > 관리비 - 국가법령정보센터, 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=203783>
14. '신탁재산 관리비 납부 책임' 대법원 최근 판결 핵심은... - 한국아파트신문, 6 월 10, 2026 에 액세스, <https://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=165087>