

서울중앙지방법원 2015. 4. 30 선고 2014가합59991 판결 [공유자우선매수청구권 존재확인]

전 문

원 고 A

피 고 대한민국

변론 종결 2015. 4. 16.

판결 선고 2015. 4. 30.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 수원지방법원 성남지원 B 부동산강제경매 사건에서 원고에게(소장에는 '피고에게'라고 기재되어 있으나, 이는 오키로 보인다) 별지 부동산의 표시 기재 물건번호 2, 4번 물건에 대한 공유자우선매수청구권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 인정사실

가. 토지 소유관계 등

1) 원고와 그 아들인 C은 다음 [표] 기재와 같이 토지를 소유하고 있다.

[표]

순번	토지 소재지	소유자	경매 물건번호
1	광주시 D 대 457m ²	C	2번 물건
2	광주시 E 대 90m ²	73/90 지분(원고) 17/180 지분(C) 17/180 지분(F)	
3	광주시 G 전 91m ²	C	
4	광주시 H 전 222m ²	C	4번 물건
5	광주시 I 전 90m ²	1/3 지분(원고) 2/3 지분(C)	

2) 위 [표] 순번 ② 토지(이하 '이 사건 제1 토지'라 한다), ⑤ 토지(이하 '이 사건 제 2토지'라 한다)에 대한 각 C의 지분과 C 소유의 위 [표] 순번 1, 3, ④ 각 토지에 관해서 는 채권최고액 71억 5,000만 원, 채무자 주식회사 나이아가라호텔앤리조트, 근저당권자주식회사 현대스위스2저축은행으로 한 근저당권설정등기가 되어 있다.

나. 경매개시결정

1) 주식회사 현대스위스2저축은행은 2011. 6. 9. 위 근저당권에 기하여 수원지방법원성남지원 J로 이 사건 각 토지에 대한 C의 지분과 위 [표] 순번 1, 3, ④ 각 토지를 비롯하여 C 소유의 다른 부동산에 대하여 부동산임의경매신청을 하였다.

2) 위 법원은 2011. 6. 10. 위 각 토지에 대하여 부동산임의경매 개시결정(이하 이결정에 따른 경매절차를 '이 사건 경매절차'라 한다)을 하였다.

다. 이 사건 경매절차의 진행

1) 위 법원은 이 사건 각 토지에 대한 C의 지분을 비롯하여 C 소유의 여러 부동산에 관하여 이 사건 경매절차를 진행하면서 이 사건 제1 토지에 대한 C의 지분과 위[표] 순번 ① 토지에 관하여 일괄매각결정을 하고, 이 사건 제2 토지에 대한 C의 지분과 위 [표] 순번 3, ④ 토지에 관하여 일괄매각결정을 하였다. 그리하여 이 사건 제1 토지에 대한 C의 지분과 위 [표] 순번 ① 토지는 경매 물건번호 2번(이하 이를 통틀어 '이 사건 경매 물건번호 2번 각 토지'라 한다), 이 사건 제2 토지에 대한 C의 지분과 위[표] 순번 3, ④ 토지는 경매 물건번호 4번(이하 이를 통틀어 '이 사건 경매 물건번호 4번 각 토지'라 한다)으로 하여 경매절차가 진행되었다.

2) 경매 물건번호 2번에 대한 매각물건명세서에는 '일괄매각, 일부 지분매각임(이 사건 제1토지). 공유자우선매수신청은 1회에 한함'이라고 기재되어 있다. 또한 경매 물건번호 4번에 대한 매각물건명세서에는 '일괄매각, 일부 지분매각임(이 사건 제2토지). 공유자우선매수신청은 1회에 한함'이라고 기재되어 있다.

3) 위 법원은 2014. 4. 21. 입찰절차를 진행하였는데, 그 기일입찰조서에는 '경매 물건번호 2, 4에 대하여 공유자 우선매수신청은 1회에 한함을 고지하였다.'라고 기재되어있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 경매절차의 입찰기일에서 집행관은 '경매 물건번호 2, 4에 대한 공유자우선매수청구권은 1회에 한한다.'라고 고지하였고, 매각물건명세서에도 동일한 내용의 기재가 있다. 또한 이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지가 원고가 아닌 타인에게 매각될 경우 원고의 주택에서 공로로 이르는 통로가 없게 되고, 원고의 조상들 분묘에도 출입할 수 없게 된다. 그러므로 이 사건 각 토지의 공유자인 원고에게는 이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지에 관하여 공유자우선매수청구권이 인정되어야 하는 특별한 사정이 있다.

그런데 위 법원의 집행관은 원고에게 이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지에 관하여

공유자우선매수청구권을 인정하지 않았다. 따라서 원고는 피고를 상대로 원고에게 이 사건 경매

물건번호 2, 4번 각 토지에 대한 공유자우선매수청구권이 존재한다는 확인을 구한다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

강제집행절차에 대한 집행관의 집행처분 그 밖에 집행관이 지킬 집행절차에 대하여는 강제집행절차에서 인정되는 구제수단으로 다투어야 한다. 따라서 강제집행절차에서 집행관의 처분에 대하여 별도로 확인을 구하는 이 사건 소는 권리구제를 위한 유효·적절한 수단이 아니어서 확인의 이익이 없다.

나. 판단

1) 관련 법리

확인소는 원고의 법적 지위가 불안·위험한 때에 그 불안·위험을 제거하는 데 확인판결로 판단하는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정된다(대법원 2006. 3. 9. 선고 2005다60239 판결 등 참조).

2) 판단

가) 원고는 집행법원에서 이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지에 관하여 공유자우선매수청구권을 인정받지 못하여 이 사건 소로써 이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지에 대한 공유자우선매수청구권의 확인을 구하고 있다.

민사집행법 제16조 제1항은 "집행법원의 집행절차에 관한 재판으로서 즉시항고를 할수 없는 것과, 집행관의 집행처분, 그 밖에 집행관이 지킬 집행절차에 대하여서는 법원에 이의를 신청할 수 있다."라고 정하고 있다. 이처럼 집행관의 집행처분 그 밖에 집행관이 지킬 집행절차에 대하여 당해 집행절차 내에서 다룰 수 있는 수단이 마련되어 있는 이상, 이 사건 경매절차에서 원고에게 공유자우선매수청구권을 부여하지 않는다는 집행관의 처분에 대하여는 이 사건 경매절차에서 법원에 이의를 신청하는 방법으로 다투어야 한다. 이 사건 경매절차와는 별도의 소로써 집행절차에서 인정되지 아니한 공유자우선매수청구권의 확인을 구하는 이 사건 소는 분쟁의 유효·적절한

해결방법이라 고 할 수 없다. 이 사건 소는 확인의 이익이 없어 부적법하다.

나) 민사집행법 제140조는 공유자의 우선매수권에 관하여 규정하고 있는데, 이는 공유자가 공유물 전체를 이용·관리하는 데 다른 공유자와 협의를 하여야 하고, 그 밖에 다른 공유자와 인적인 유대관계를 유지할 필요가 있다는 점 등을 고려하여 공유지분의 매각에 있어 새로운 사람이 공유자로 되는 것보다는 기존의 공유자에게 우선권을 부여하여 그 공유지분을 매수할 수 있는 기회를 준다는 데에 그 입법 취지가 있다. 그러나 그것은 어디까지나 공유자가 최고가매수신고인과 같은 가격으로 매수를 원할 경우에 공유자에게 우선권을 주어 그에게 매각을 허가한다는 의미이지 그 이상의 특전을 인정하는 것은 아니므로 일괄매각대상의 일부에 대한 공유자라 하여 다른 일반의 매수참가 자들보다 매각대상 전체에 관하여 우월적으로 취급하여야 할 합리적인 이유는 없는 점, 공유자의 우선매수권 제도는 다른 매수신고인들의 희생을 전제로 하는 것이므로 그 입법 취지를 감안하더라도 가급적 제한적으로 운용할 필요가 있는 점, 일괄매각 제도는 동일인으로 하여금 매각부동산으로 일괄매수하도록 함으로써 부동산의 합리적 이용을 가능하게 한다는 데에 그 주된 목적이 있는데, 일괄매각대상인 여러 개의 부동산에 관하여 채무자 이외에 여러 공유자가 각각 따로 있는 경우에는 공유자의 우선매수권 제도로는 동일인에게 매각부동산을 일괄 귀속시킨다는 목적을 달성하기 곤란한 점, 여러 개의 목적물을 일괄매각하는 경우 그 중 일부에 매각불허가사유가 있다면 그 전부에 대한 매각을 불허가하여야 하는데, 거꾸로 일괄매각 대상 부동산 중 일부에 대한 공유자에 불과한 자에게 그것도 다른 매수신고인의 희생을 바탕으로 하여 전체에 대한 매각을 허가하는 것은 형평에 맞지 않는 점, 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적이라고 볼 수 있는 경우에만 일부 부동산의 공유자에게 전체부동산에 대한 우선매수권을 인정하여야 한다는 견해에 의할 경우 집행법원이 전체 부동산을 공유자에게 일괄귀속시킬 합리적 필요성이 있는지 여부를 일일이 심사하여 매수인을 결정하여야 하는 결과가 되어 매각절차의 신속과 획일적 처리를 저해할 우려가 있는 점 등을 종합하여 보면, 집행법원이 일괄매각결정을 유지하는 이상 매각대상 부동산 중 일부에 대한 공유자는 특별한 사정이 없는 한 매각대상 부동산 전체에 대하여 공유자의 우선매수권을 행사할 수 없다고 봄이 상당하다(대법원 2006. 3. 13. 자 2005마1078 결정 등 참조).

이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지에 관하여 일괄매각결정이 있었음은 위에서 본 바와 같다.

이처럼 이 사건 각 토지가 포함된 이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지에 대하여 일괄매각결정이 있었던 이상, 특별한 사정이 없는 한 원고는 이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지에 대하여 우선매수청구권을 행사할 수 없고, 원고가 주장하는 사정만으로 이 사건 각 토지의 공유자인 원고에게 이 사건 경매 물건번호 2, 4번 각 토지에 관하여 공유자우선매수청구권이 인정되어야 할 특별한 사정이 있다고 보기도 어렵다. 따라서 이 사건 소가 적법하다고 하더라도 원고의 청구는 받아들여질 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 소는 부적법하여 이를 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전현정, 판사 진영현, 판사 류지미