

서울중앙지방법원 2022. 3. 25 선고 2020가단43587 판결 [근저당권설정등기 말소 소송]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C 주식회사

소송대리인 법무법인 홍익 담당변호사 윤성한

변 론 종 결 2022. 3. 11.

판 결 선 고 2022. 3. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원등기와 2013. 6. 5. 접수 제138533호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’)에 관하여는 서울중앙지방법원등기와 2013. 6. 5. 접수 제138533호로 채권최고액 180,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 E 주식회사(피고의 변경 전 명칭, 이하 ‘피고’로 칭한다)로 하는 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)설정등기가 마쳐져 있다.

나. 원고는 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 대한 이 법원 F 강제경매절차(이하 ‘이 사건 경매절차’라 한다)에서 2019. 5. 30. 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 매각허가결정을 받았고, 2019. 7. 5. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편, 이 사건 경매절차에서 경매법원은 2019. 5. 8. ‘선순위인 이 사건 근저당권(2013. 6. 5. 접수 제138533호, 근저당권자 피고)을 인수하는 조건으로 매각한다’는 내용의 특별매각조건(이하 ‘이 사건 특별매각조건’)을 정하였다.

라. 이 사건 특별매각조건은 매각물건명세서에 기재되어 비치되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고는, 이 사건 특별매각조건은 경매법원의 과실에 의해 잘못 설정된 것이고, 경매법원으로서 당연히 이 사건 근저당권의 근저당권자인 피고에게 배당을 하였어야 하는데, 이 사건 경매절차에서 피고에 대한 배당이 이루어지지 않았으므로, 피고 대신 배당을 받아간 채권자들에게 부당이득의 반환을 구할 수 있는 피고는 부당하게 이 사건 근저당권을 인수한 상태에 있는 원고에게 이 사건 근저당권을 말소하여 줄 의무가 있다고 주장한다.

나. 살피건대, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, ① 경매법원은 거래의 실상을 반영하거나 매각절차를 효율적으로 진행하기 위하여 필요한 경우에 특별매각조건을 직권으로 정할 수 있고(민사집행법 제111조 제1항), 여기에는 경매법원의 재량이 인정되는데, 원고가 주장하는 사정들만으로는 이 사건 근저당권의 존속을 정한 이 사건 특별매각조건이 경매법원의 재량의 범위를 일탈한 것이라고 단정하기 어려운 점, ② 이러한 직권에

의한 특별매각조건의 결정에 대하여 이해관계인은 즉시항고를 할 수 있는데(민사집행법 제111조 제2항), 이 사건 경매절차에서 이 사건 특별매각조건에 관하여 아무런 다툼이 없었던 점, ③ 이 사건 특별매각조건은 매각물건명세서에 기재되었고, 매각물건명세서는 매각기일 전 비치되어 있어 경매에 참여하고자 하는 자는 언제든지 열람할 수 있었던 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정들만으로는 이 사건 특별매각조건이 위법하다거나, 피고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 인정하기에 부족하다.

다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결정

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 인형준

별지목록

1동의 건물의 표시

서울특별시 강남구 ,

[도로용 주소] 서울특별시 강남구

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근 콘크리트조

면 적 : 2 층 호 108.97㎡

대지권의 표시

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 서울특별시 강남구 , 대 834.5㎡

2. 서울특별시 강남구 , 대 89.4㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

2. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 835.5 분의 45.201

2. 89.4 분의 4.842

