

대법원 2002. 1. 25 선고 2000다26388 판결 [건물명도등(피담보채권의 이행기 도래전에 담보권
실행이 가능한지)]

재판경과

대법원 2002. 1. 25 선고 2000다26388 판결

서울고등법원 2000. 4. 20 선고 99나51908 판결

참조판례

대법원 2000.10.25.자 2000마 5110

따름판례

대법원 2015. 12. 24 선고 2015다200531 판결

전문

원고,피상고인 이 ○○ 外 1 人

피고,상고인 농▲▲▲조합중앙회

【원심판결】서울고등법원 2000.4.20. 선고 99나51908 판결

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고의 부담으로 한다.

이 유

상고이유를 본다.

부동산에 대한 담보권의 실행을 위한 경매신청을 함에 있어서는 민사소송규칙 제204조에 정해진 채권자·채무자 및 소유자(제1호),담보권과 피담보채권의 표시(제2호),담보권의 실행 대상이 될 재산의 표시(제3호),피담보채권의 일부에 대하여 담보권을 실행하는 때에는 그 취지 및 범위(제4호)를 기재한 신청서에 담보권의 존재를 증명하는 서류를 첨부하여 제출하면 되는 것이므로,집행법원은 담보권의 존재에 관해서 위 서류의 한도에서 심사를 하지만,그밖에 실체법상 담보권 실행의 요건인 피담보채권의 존재 등에 관해서는 신청서에 기재하도록 하는데 그치고,담보권 실행을 위한 경매절차의 개시요건으로서 피담보채권의 존재와 그 이행지체를 증명하도록 요구하고 있는 것은 아니다(대법원 2000.10.25.자 2000마5110 결정 참조).따라서 담보권자가 피담보채권의 이행기의 도래 전에 담보권을 실행하여 경매절차가개시되었다 하더라도 그 경매신청이나 경매개시결정이 무효로 되는 것은 아니고,이러한 경우 채무자나소유자는 경매개시결정에 대한 이의신청 등으로 경매절차의 진행을 저지하여야 하며,이러한 조치를 취하지 아니하여 경매절차가 진행되고 경락허가결정에 따라 경락대금이 납입되었다면,이로써 경락인은 유효하게 경락부동산의 소유권을 취득하고 신청채권자의 담보권은 소멸하며,이러한 이치는 그 경매신청이전세권에 기한 것이라거나 이중경매신청에 해당하는 것이라고 하여 달라지는 것은 아니라 할 것이다.

기록에 의하면,1995.8.30.소외 김 ○○ 소유의 이 사건 부동산 중 1층 부분에 관하여 피고 앞으로

전세금 5억 4천만원, 존속기간 1995.8.30.부터 1998.8.31.까지로 된 전세권설정등기가 경료된 사실, 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 1995.10.16.채권최고액 3천만원의, 1995.12.18.채권최고액 1억4백만원의, 1996.4.2.채권최고액 3억 9천만원의 각 근저당권설정등기가 경료된 사실, 피고가 1998.2.14.1995.10.16.자 근저당권에 기한 경매신청을 하여 1998.2.16.이 사건 부동산에 대한 경매절차가 개시되었고, 그 절차가 진행되던 중인 1998.6.25.다시 위 전세권과 나머지 근저당권에 기한 경매신청을 하여 1998.6.26.이 사건 부동산에 대하여 2중 경매개시결정이 이루어진 사실, 1998.12.9.이 사건 부동산에 대한 낙찰허가결정(낙찰자 원고들, 낙찰가액 610,060,000원)이 선고되고 그 무렵 낙찰허가결정이 확정되어 원고들이 낙찰대금을 납입함에 따라 1999.1.7.이 사건 부동산에 관하여 원고들 앞으로 소유권이전등기가 경료되고 아울러 피고의 전세권설정등기와 근저당권설정등기가 모두 말소된 사실 및 피고가 현재 이 사건 부동산의 1층 부분을 점유하고 있는 사실을 알 수 있는바, 이러한 사실관계에 의하면 피고가 전세권의 존속기간이 만료되기 전에 임의경매신청을 하고 이에 기하여 2중 경매개시결정이 이루어졌지만, 소유자 겸 채무자인 소외인이 아무런 이의를 제기하지 않아 그 경매절차의 진행이 저지되지 않고 피고도 위 전세권에 기한 경매신청을 취하지 않은 채 경매절차가 그대로 진행되어 낙찰허가결정이 확정되고 낙찰대금이 납부된 이상, 낙찰자인 원고들은 이 사건 부동산의 소유권을 유효하게 취득하였다 할 것이고 이와 더불어 신청채권자인 피고의 전세권은 소멸되었다 할 것이므로 피고는 원고들에게 이 사건 부동산 중 1층 부분을 명도 하여야 할 의무가 있다 할 것이다.

같은 취지의 원심판결은 정당하고, 거기에 임의경매신청의 요건이나 배당신청철회 등에 관한 법리오해, 이유모순, 채증법칙 위배 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 상고이유는 받아들이지 않는다. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 변재승 대법관 송진훈 대법관 윤재식 주심 대법관 이규홍