

대법원 2004. 6. 25 2002다71979, 71986 판결 [건물명도·임대보증금반환]
[공2004.8.1.[207],1235]

판 시 사 항

구 민사소송법 제608조 제2항에 포함되지 않지만 낙찰기일 이전에 존속기간이 만료되는 전세권자가
경매절차에서 배당요구를 한 경우, 전세권이 낙찰로 소멸하는지 여부(한정 적극)

판 결 요 지

구 민사소송법(2002. 1. 26. 법률 제6626호로 전문 개정되기 전의 것) 제608조 제2항에 포함되지
않는 전세권이라도 낙찰기일 이전에 존속기간이 만료되는 경우에 전세권자는 적법하게 배당요구를
할 수 있으므로, 이러한 배당요구가 있게 되면 집행법원으로서 전세권이 낙찰자에게 인수될 것으로
예정하여 진행하던 경매절차를 중단하고, 입찰가격에 전세금을 합산하는 등 낙찰로 인하여 전세권이
소멸되는 사정을 반영하여 경매절차를 진행하여야 전세권은 낙찰로 인하여 소멸하는 것이며, 그러한
조치 없이 그대로 경매를 진행한 경우라면 경매절차에 전세권이 소멸되는 사정이 전혀 반영된 바
없으므로 전세권은 그 존속기간의 만료에도 불구하고 낙찰자에게 인수된다.

참 조 조 문

구 민사소송법(2002. 1. 26. 법률 제6626호로 전문 개정되기 전의 것) 제608조제2항(현행
민사집행법 제91조)

재 판 경 과

대법원 2004. 6. 25 선고 2002다71979 판결

서울고등법원 2002. 11. 8 선고 2002나34330(본소), 34347(반소) 판결

수원지방법원 2002. 5. 16 선고 2002가합3801 판결

참 조 판 례

대법원 2002. 1. 25. 선고 2001다72104 판결

전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 염×순

(소송대리인 법무법인 광장 담당변호사 박@동 외 2인)

【피고(반소원고), 상고인】 최♣열

(소송대리인 변호사 계▼석 외 1인)

【원심판결】서울고법 2002. 11. 8. 선고 2002나34330, 34347 판결

주 문

원심판결 중 반소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 심판의 대상 이 사건 상고장에 기재된 상고취지는 "원판결을 파기하고 이 사건을 서울고등법원으로 환송한다."라고 되어 있으나, 상고장 첫머리에 "상고인(피고, 반소원고)의 반소청구를 기각한 부분에 관하여 불복하므로 이에 상고를 제기합니다."라고 기재된 점, 상고장에 첨부한 인지액도 반소청구 부분에 한하여 계산한 점에 비추어 보면, 이 사건 상고의 대상은 반소청구에 한정된 것으로 보이므로, 대법원은 피고의 반소청구만을 심판의 대상으로 삼는다.

2. 원심의 판단 원심은 그 채택 증거에 의하여, 원심판결의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 1998. 7. 3. 존속기간 및 반환기 2000. 12. 26., 전세권자 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)로 하는 전세권설정등기가 경료되고(전세보증금은 201호는 80,000,000원, 301호 및 401호는 각 60,000,000원이다.), 그 후인 1998. 12. 24. 채권최고액 650,000,000원, 채무자 창우인터내셔널 주식회사, 근저당권자 주식회사 국민은행으로 된 근저당권설정등기가 각 경료된 사실, 주식회사 국민은행이 1999. 10. 26. 위 근저당권에 기하여 이 사건 부동산을 포함한 같은 상가 점포 12곳에 대한 임의경매를 신청하여 같은 해 11. 3. 경매개시결정 기입등기가 경료되었는데, 위 임의경매절차에서 경매법원은 '선순위 말소 안되는 전세권 있음'이라고 기재된 입찰물건명세서를 작성하여 비치하였고, 입찰기일 공고에도 같은 취지를

기재하였는데, 2001. 4. 9. 실시된 입찰기일에 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)가 최고가로 입찰하여 매수신고를 하였고, 피고는 같은 달 13. 이 사건 부동산의 전세권자로서 위 전세금의 권리신고 및 배당요구를 하였으며, 같은 달 16. 이 사건 부동산은 원고에게 낙찰되었다는 낙찰허가결정이 선고되었고, 그 낙찰허가결정이 확정되자 원고가 같은 해 9. 3. 낙찰대금을 납부한 사실을 인정하였다.

원심은 이어 전세권은, 그 존속기간이 경매개시결정 기입등기로부터 6개월이 지난 다음 경매 절차 진행 도중에 만료한 경우, 적어도 전세권자가 배당요구를 한 이상, 저당권과 마찬가지로 낙찰인의 낙찰대금 납입을 해제조건으로 하여 낙찰로 인하여 소멸한다 할 것이고, 전세권자는 낙찰대금에서 전세금을 우선변제받을 권리만을 가진다고 전제한 다음, 피고의 전세권의 존속기간이 이 사건 부동산에 대한 경매개시결정 기입등기 후 6월 이내에 만료된 것은 아니지만, 이 사건 부동산에 대한 낙찰허가결정일인 2001. 4. 16. 이전인 2000. 12. 26. 만료하였을 뿐만 아니라, 나아가 피고가 낙찰허가결정 이전인 2001. 4. 13. 전세권자로서 전세금에 대한 배당요구를 하였고, 위 낙찰허가결정이 확정된 이후인 2001. 9. 3. 원고가 낙찰대금을 납부하였으므로, 피고의 전세권은 위 낙찰허가결정의 확정과 낙찰대금의 납부로서 확정적으로 소멸하였다고 판단하여 피고의 전세금반환을 구하는 반소청구를 기각하였다.

3. 대법원의 판단 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

구 민사소송법(2002. 1. 26. 법률 제6627호로 제정되어 같은 해 7. 1.부터 시행된 민사집행법으로 인하여 강제집행편은 폐지되었다.) 제608조 제2항에 포함되지 않는 전세권이라도 낙찰기일 이전에 존속기간이 만료되는 경우에 전세권자는 적법하게 배당요구를 할 수 있으므로, 이러한 배당요구가 있게 되면 집행법원으로서 전세권이 낙찰자에게 인수될 것으로 예정하여 진행하던 경매절차를 중단하고, 입찰가격에 전세금을 합산하는 등 낙찰로 인하여 전세권이 소멸되는 사정을 반영하여 경매절차를 진행하여야 전세권은 낙찰로 인하여 소멸하는 것이며(대법원 2002. 1. 25. 선고 2001다72104 판결 참조), 그러한 조치 없이 그대로 경매를 진행한 경우라면 경매절차에 전세권이 소멸되는 사정이 전혀 반영된 바 없으므로 전세권은 그 존속기간의 만료에도 불구하고 낙찰자에게

인수된다고 보아야 한다.

그런데 이 사건의 경우 기록에 의하면, 경매법원은 당초 피고의 전세권이 이 사건 낙찰자에게 인수됨을 전제로 경매를 진행하여 입찰기일에 원고가 최고가로 매수신고를 하였고, 그 이후에 피고가 전세권자로서 배당요구를 하였음에도 그대로 절차를 진행하여 최고가로 입찰하여 매수신고를 한 원고에게 낙찰을 허가한다는 낙찰허가결정을 선고한 사실을 알 수 있으므로, 앞서 본 법리에 따르면 피고의 전세권은 그 배당요구에도 불구하고 원래의 매각조건에 따라 낙찰자인 원고에게 인수된다고 보아야 할 것이다.

그럼에도 불구하고, 원심은 경매절차 진행 도중에 존속기간이 만료한 전세권자가 배당요구를 한 이상 낙찰자의 낙찰대금 납부로서 그 전세권은 확정적으로 소멸한다고 판단하였는바, 이러한 원심판결에는 낙찰로 인하여 소멸하는 전세권에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다 할 것이다.

4. 결 론 그러므로 원심판결 중 반소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 관여 대법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 변재승(재판장) 윤재식 강신욱(주심) 고현철