

서울고등법원 2021. 5. 20 선고 2020나2025848 판결 [소유권이전등기말소등기 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B 주식회사

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고들 소송대리인 변호사 윤경, 박동열

변 론 종 결 2021. 4. 22.

판 결 선 고 2021. 5. 20.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 6. 24. 선고 2019가합4071 판결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 원고에게, 피고 B 주식회사는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원

2019. 3. 6. 접수 제8702호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C, D, E, F, G은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 2019. 3. 6. 접수 제8701호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결 제3쪽 제12행의 “2014. 2. 25. 설정”을 “별지 목록 제1항, 제2항 기재 각 토지에 관하여는 2014. 2. 25., 별지 목록 제3항 기재 건물에 관하여는 2017. 9. 25. 각 설정되었다”로 고치고, 제3쪽 제15행의 “이 사건”부터 제16행의 “이후”까지를 삭제하는 외에는 제1심판결 이유 중 ‘1. 기초사실’ 항목의 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

민사집행법 제87조 제4항에 의하면, 이중경매에서 선행사건이 정지된 경우 후행 경매개시결정에 기초하여 절차를 속행시키기 위하여는 그 후행경매가 배당요구종기까지 이루어진 신청에 의한 것이어야 한다. 그런데 이 사건 임의경매는 이 사건 강제경매의 배당요구종기 후에 이루어진 신청에 의한 것이어서 이 사건 임의경매에 기초하여 절차를 속행시킬 수 없음에도, 집행법원은 이 사건 임의경매에 기초하여 절차를 속행시킨 결과 피고 C, D, E, F, G이 매각대금을 완납하고 소유권이전등기를 마쳤는바, 이와 같은 경매절차에는 중대한 하자가 있으므로, 피고들 명의의 소유권이전등기는 원인무효이고, 피고들은 원고에게 그 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

강제경매에 관한 민사집행법 제87조 제4항이 경매절차를 속행시킬 수 있는 후행경매와 관련하여 배당요구종기까지 행하여진 신청에 의한 것에 한한다고 규정하고, 민사집행법 제268조가 임의경매에도 위 조항을 준용하고 있기는 하지만, 후행경매가 임의경매이고, 그 후행 임의경매의 근거가 되는 근저당권이 선행 강제경매의 경매개시결정 등기 전에 설정된 것이어서, 후행 임의경매 신청인이 선행 강제경매의 배당절차에 당연히 참가하여 배당받을 수 있는 지위에 있는 때에는, 그 후행 임의경매에 기초하여 절차를 속행시키더라도 배당요구종기를 새로 정할 필요가 없으므로, 적어도 이러한 경우에는 그 후행 임의경매가 선행 강제경매의 배당요구종기 후에 신청된 것이라고 하더라도 그에 기초한 절차의 속행을 허용함이 타당하다. 그런데 이 사건 임의경매의 근거가 된 O조합의 근저당권은 이 사건 강제경매의 경매개시결정 등기 전에 설정된 것이므로, 이 사건 임의경매에 기초하여 절차를 속행시킬 수 있다고 보아야 한다. 나아가 설령 이 사건 임의경매에 기초하여 절차를 속행시키는 것이 위법하다고 하더라도, 그러한 하자는 경매절차를 무효로 하는 하자라고 할 수 없으므로, 매각허가결정이 확정되고 매수인이 대금을 납부한 이상 원고가 피고들을 상대로 소유권이전등기의 말소를 구할 수는 없다.

3. 판단

민사집행법 제87조 제4항은 “먼저 경매개시결정을 한 경매절차가 정지된 때에는 법원은 신청에 따라 결정으로 뒤의 경매개시결정(배당요구의 종기까지 행하여진 신청에 의한 것에 한한다)에 기초하여 절차를 계속하여 진행할 수 있다”고 규정하고, 민사집행법 제268조는 임의경매에 관하여도 위 조항을 준용하고 있다. 그런데 위 기초사실에 의하면, 이 사건 임의경매는 선행사건인 이 사건 강제경매의 배당요구종기가 도과된 후에 신청된 것으로서, 위 민사집행법 조항이 정한 요건을 갖추지 못한 것임을 알 수 있다.

한편 위 기초사실에 의하면, 이 사건 임의경매의 근거가 된 O조합의 근저당권 중 별지 목록 제1항, 제2항 기재 각 토지에 관한 근저당권은 이 사건 강제경매의 경매개시결정 등기일인 2017. 7. 25.보다 앞선 2014. 2. 25. 설정되었으나, 별지 목록 제3항 기재 건물에 관한 근저당권은 그보다 늦은 2017. 9. 25. 설정된 사실을 알 수 있다. 따라서 별지 목록 제3항 기재 건물에 관한 경매의 경우에는, 이 사건 임의경매 신청인이 이 사건 강제경매 절차에서 당연히 배당을 받을 지위에 있지

아니하여, 이 사건 강제경매의 배당요구종기 후에 신청된 이 사건 임의경매에 기초하여 절차를 속행시키기 위하여는 배당요구종기를 새로 정할 필요가 있으므로, 피고들이 주장하는 위 논리에 의하더라도 이 사건 임의경매에 기초한 절차의 속행을 허용할 수 있는 예외적인 경우에 해당하지 아니한다. 그런데 갑 제8호증의 1의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 부동산은 일괄매각 대상인 사실을 인정할 수 있으므로, 결국 별지 목록 제1항, 제2항 기재 각 토지에 관한 경매에 대하여 피고들이 주장하는 위 논리를 적용할 수 있는지와 무관하게, 이 사건 부동산 전부에 관하여 이 사건 임의경매에 기초하여 절차를 속행시킬 수는 없다고 봄이 타당하다.

그렇다면 집행법원이 이 사건 임의경매에 기초하여 절차를 속행시킨 것은 민사집행법 제87조 제4항에 위배되는 것으로서 위법하다. 피고들은, 이 사건 임의경매에 기초한 속행이 이루어지기 전에 주식회사 K이 신청한 임의경매에 기초하여 절차가 속행된 적이 있는데, O조합의 근저당권은 주식회사 K의 신청에 따른 임의경매개시결정 등기 전에 설정되었으므로, 주식회사 K의 임의경매를 기준으로 하면 이 사건 임의경매에 기초한 속행이 적법하다고도 주장하나, 갑 제10호증의 기재에 의하면, 주식회사 K의 신청에 따른 임의경매개시결정은 2019. 3. 4. 취소된 사실을 인정할 수 있을 뿐만 아니라, 정지되었다가 속행의 대상이 된 선행경매는 이 사건 강제경매이어서 속행의 적법 여부도 이 사건 강제경매를 기준으로 판단하여야 하므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

다만 이 사건 부동산에 관한 경매절차에서는 위와 같이 위법한 절차의 속행이라는 점이 간과된 채 매각허가결정이 확정되고 그에 따라 매수인인 피고 C, D, E, F, G이 대금을 완납하였다. 그런데 ① 위에서 살핀 바와 같은 위법한 경매절차의 속행으로 인하여 배당받을 채권자의 범위 등에 영향을 미치는 결과가 된다고 하더라도, 이러한 하자를, 경매개시결정이 채무자에게 송달되지 아니한 경우와 같이 경매절차 자체를 무효로 만드는 하자과 동일하게 취급하기는 어려운 점, ② 강제집행의 정지사유가 있음에도 집행법원이 이를 정지하지 아니하고 대금납부기일을 정하고 대금납부를 받는 등으로 경매절차를 진행하여 그대로 완결된 경우, 매수인은 경매목적 부동산에 관한 소유권을 적법하게 취득한다고 보는 점(대법원 1992. 9. 14. 선고 92다28020 판결 참조), ③ 선행 경매신청이 취하되거나 그 절차가 취소 또는 정지되지 아니한 상태에서 후행 경매개시결정에 의한 경매절차를 진행한 경우에도, 그 경매절차의 진행이 저지됨이 없이 그대로 진행되어 매각허가결정이

확정되고 대금까지 완납되었다면 경매목적 부동산의 소유권은 절차상의 위법에도 불구하고 대금 납부에 의하여 매수인에게 적법하게 이전된다고 보는 점(대법원 2000. 5. 29. 자 2000마603 결정, 대법원 1976. 6. 30. 자 75마97 결정 등 참조) 등을 고려하면, 이 사건에서도 매각허가결정이 확정되고 대금이 완납된 이상 원고는 위와 같은 하자를 이유로 피고들의 소유권 취득을 부정할 수 없다고 봄이 타당하다.

따라서 원고의 피고들에 대한 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하고 원고의 피고들에 대한 항소는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임영우, 판사 채동수, 판사 박혜선

목 록

1. 강원도 춘천시 R 답 1392㎡
2. 강원도 춘천시 S 하천 1096㎡
3. 강원도 춘천시 R, S 지상 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 제1종 근린생활
시설
 - 1층 852.07㎡
 - 2층 1294.52㎡
 - 3층 1294.52㎡
 - 4층 1294.52㎡
 - 5층 218.18㎡. 끝.

