

서울중앙지방법원 2020. 6. 24 선고 2019가합4071 판결 [소유권이전등기말소등기 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B 주식회사

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고들 소송대리인 변호사 윤경, 박동열, 임나진

변 론 종 결 2020. 5. 20.

판 결 선 고 2020. 6. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 B 주식회사는 별지 목록 기재 부동산에 대하여 춘천지방법원 2019. 3. 6. 접수 제8702호로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C, D, E, F, G은 같은 목록 기재 부동산에 대하여 같은 등기소 2019. 3. 6. 접수 제8701호로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자였던 자이다.

나. 원고의 채권자 H은 2017. 7. 24. 원고에 대한 공증인가 I합동법률사무소 증서 2017년 제190호, 제191호 각 약속어음 공정증서의 집행력 있는 정본에 기하여 원고 소유의 이 사건 부동산에 관하여 부동산강제경매신청을 하였다(춘천지방법원 J, 이하 '이 사건 강제경매'라 한다). 집행법원은 2017. 7. 25. 부동산강제경매개시결정을 하였고, 배당요구 종기를 2017. 10. 25.로 정하였다.

다. 이 사건 강제경매 개시결정 이후 이 사건 부동산에 관하여, 채권자 주식회사 K에 의한 임의경매절차(2017. 10. 17.자 춘천지방법원 L), 채권자 M에 의한 강제경매절차(2017. 12. 12.자 춘천지방법원 N)가 각 개시되었다.

라. 채권자 O조합(변경후 : P조합)은 2017. 12. 28. 이 사건 부동산에 설정된 근저당권(2014. 2.

25. 설정)에 기하여 청구금액을 2,004,133,287원으로 한 임의경매신청을 하였고(춘천지방법원 Q, '이하 이 사건 임의경매'라 한다), 집행법원은 2018. 1. 2. 부동산임의경매개시결정을 하였다.

마. 위와 같은 각 경매개시결정 이후 이 사건 부동산에 관한 배당요구종기가 2018. 4. 5.로 변경되었고, 이후 매각절차가 진행되어 피고 C, D, E, F 및 G에게 매각허가결정이 내려졌다¹⁾. 그런데 원고는 2019. 2. 11. H을 상대로 청구이의의 소(춘천지방법원 2019가단572)를 제기하면서 이 사건 강제경매절차에 대한 강제집행정지신청을 하였고(춘천지방법원 2019카정7), 위 법원은 2019. 2. 13. '원고가 H을 위하여 담보로 5,000,000원을 공탁할 것을 조건으로 이 사건 강제경매절차를 위 청구이의사건의 판결 선고시까지 정지한다'는 내용의 결정을 하였다. 원고는 같은 날 위 강제집행정지결정문을 집행법원에 제출하였다.

바. O조합은 2019. 2. 25. 이 사건 임의경매개시결정에 기하여 경매절차의 속행을 구하는 신청을 하였고, 그 신청에 따라 중단되었던 경매절차가 속행되어 대금납부기한(2019. 3. 29. 16:00)이 새로 정해졌고, 피고 C, D, E, F 및 G은 위 대금납부기한 내인 2019. 3. 6. 매각대금을 모두 납부하고 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으며, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 주식회사(이하 '피고 B')에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거]다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 을 제1, 2호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고가 2019. 2. 13. 강제집행정지결정문을 집행법원에 제출하여 이 사건 강제경매절차가 정지되었는바, 이중경매의 경우 먼저 경매개시결정을 한 경매절차가 정지된 때에는 법원은 신청에 따라 결정으로 뒤의 경매개시결정에 기초하여 절차를 계속하여 진행할 수 있고, 이 경우 절차를 계속 진행할 수 있는 경매는 배당요구의 종기까지 행하여진 신청에 의한 것에 한한다.

이 사건 임의경매는 이 사건 강제경매의 배당요구 종기 이후에 이루어진 신청이므로 O조합의 신청에 따라 이 사건 임의경매절차가 속행될 수 없음에도 불구하고 집행법원은 O조합의 신청에 따라 이 사건 임의경매절차를 속행한 결과 피고 C, D, E, F 및 G이 매각대금을 완납하고 소유권이전등기를 하였는바, 위와 같은 경매절차는 중대한 하자이므로 피고들 명의의 소유권이전등기는 원인무효이며, 이 사건 부동산의 소유권은 여전히 원고에게 있는 것이므로 피고들은 원고에게 위 이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 부동산 강제경매에 관한 민사집행법 제87조 제4항은 '압류의 경합에 의한 이중경매의 경우 선행사건이 정지된 때 법원은 신청에 따라 결정으로 뒤의 경매개시결정(배당요구의 종기까지 행하여진 신청에 의한 것이 한한다)에 기초하여 절차를 계속하여 진행할 수 있다'고 규정하고 있고, 임의경매에 관한 같은 법 268조는 위 규정을 준용하고 있다. 위 제87조 제4항에서 배당요구의 종기까지 행하여진 신청에 의한 이중경매개시결정에 기하여서만 절차를 속행할 수 있도록 한 것은 배당요구 종기 이후에 행하여진 신청에 의한 이중경매개시결정에 기하여서도 절차를 속행하게 허용한다면 다시 배당요구의 종기를 정하는 절차를 취하여야 하고 이에 따라 배당받을 채권자의 범위도 변경될 수밖에 없는데, 정지사유가 해소될 가능성이 있는 상태에서 이러한 절차까지 진행하는 것은 매각절차가 지나치게 불안정하게 하는 것이기 때문이다. 위 규정의 취지에 비추어볼 때 후행하는 임의경매의 신청자가 강제경매 압류에 우선하는 등으로 배당요구의 종기를 새로 정할 필요가 없고, 배당받을 채권자의 범위에 영향이 없는 경우라면 민사집행법 제87조 제4항 전문 괄호부분 규정은 그 적용이 제한될 수 있다고 보인다.

(2) 이 사건에 관하여 보건대, ① 이 사건 임의경매는 담보권실행을 위한 경매이므로 이 사건 임의경매에 의한 압류에 대항할 수 있는 권리의 범위는 이중경매개시결정에 의한 압류시가 아니라 저당권설정등기시(2014. 2. 25.)를 기준으로 판단하므로 이 사건 강제경매개시결정과 이 사건 임의경매개시결정 사이에 추가로 근저당권, 주택임차권등기, 압류 등이 설정되어 있다하더라도 위

추가된 권리들이 이 사건 임의경매에 의한 압류에 대항할 수 있는 권리로서 매각으로 효력을 잃지 아니하는 것에 해당한다고 볼 수 없어 민사집행법 제105조 제1항 제3호 소정의 기재사항이 바뀔 때에 해당하지 않는 점, ② 앞서 본 바에 의하면 이 사건 강제경매최초 배당요구종기는 2017. 10. 25.이었으나 그 후 2018. 4. 5.자로 변경되었는바 이 사건 임의경매개시결정이 이 사건 강제경매에서 최초로 정한 배당요구종기 이후의 신청에 의한 것이라고 하더라도 집행법원이 적법하게 이 사건 강제경매에 관한 배당요구의 종기를 연기한 이상 연기된 배당요구 종기일은 이 사건 임의경매의 경매신청일 이후이므로 만약 이 사건 강제경매가 취소되어 이 사건 임의경매를 속행하더라도 민사집행법 제87조 제3항에 따라 새로이 배당요구종기를 정하여야 하는 경우에 해당한다고 보기도 어려운 점, ③ 위와 같이 이 사건 임의경매의 신청인인 O조합보다 후순위권자인 이 사건 강제경매의 신청권자가 매각절차에서 배제될지 여부 외에는 이 사건 강제경매절차의 집행정지 사유가 해소되거나 취소되더라도 배당받을 채권자의 범위에 영향이 없는 점2), ④ 이 사건 강제경매개시결정은 2017. 7. 25.에 이루어졌고, 배당요구종기 이후인 2018. 4. 24.경 이 사건 부동산에 관한 일괄매각결정이 이루어졌으며, 그 이후 원고가 이 사건 강제경매절차에 대한 집행정지신청을 하기까지 수차례에 걸쳐 매각결정기일이 진행되었다가 유찰되었는바, 선순위채권자인 O조합의 절차 속행 신청에 따라 매각절차를 진행한 것이 원고에게 예상치 못한 불이익이라 보기도 어려운 점 등을 종합하면, 집행법원이 민사집행법 제87조 제4항 전문 괄호 부분의 적용을 배제한 채 이 사건 임의경매절차를 속행한 것에 위법이 있다고 할 수 없다.

(3) 가사 이 사건 임의경매절차를 속행한 것이 매각절차의 하자에 해당한다고 하더라도 민사집행법에 의한 매각절차는 다수의 이해관계인이 있어 그 신뢰를 보호할 필요가 있고, 선행 절차를 전제로 후행 절차가 단계적으로 진행되므로 그 절차적 안정성을 도모할 필요가 있으며, 매각으로 인한 소유권이전등기가 마쳐진 이후 그 등기를 기초로 새로운 이해관계인이 생기기 마련인 점 등을 고려하면, 매각절차를 무위로 돌리는 하자는 엄격하게 해석함이 타당한바(대법원 1992. 9. 14. 선고 92다28020판결, 대법원 1992. 9. 14.자 94마1871 결정, 대법원 2000. 5. 29.자 2000마603결정 등 참조), 앞서 본 사정들에 의하면 원고가 주장하는 하자는 매각절차를 무효로 만드는 사유에

해당된다고 보기 어려우므로 피고들은 이 사건 이 사건 부동산에 관한 소유권을 적법하게 취득하였다고 볼 수밖에 없다.

그러므로 이와 다른 전제에서 이 사건 부동산에 관한 피고들 명의의 소유권이전등기가 원인무효임을 이유로 그 말소등기절차의 이행을 구하는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결 론

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

재판장 판사 이민수 판사 김선아 판사 이민영

별지

1) 관련 위 각 경매사건 법원 전산기록에 따르면, 2019. 1. 29. 매각허가결정이 있었다.

2) 위 각 관련 경매사건 법원 전산기록상 2019. 7. 29. 배당기일이 열렸고, 배당이의가 없어 같은 날 배당종국되었다.