

의정부지방법원 2016. 6. 8 선고 2015가단41824 판결 [소유권이전등기청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 5. 25.

판결 선고 2016. 6. 8.

주 문

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

N

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 남양주시 C 답 815㎡ 중 815분의 805.1 지분에 관하여 2015. 2.24.자 불법행위를 원인으로 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고는 원고로부터 346,637,530원을 지급받음과 동시에 원고에게 제1항 기재 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

(1) 남양주시 C 답 815㎡ 중 815분의 805.1 지분(이하 '이 사건 매각물건'이라고한다)에 관한 이 법원 D 부동산임의경매사건의 매각기일인 2015. 2. 17. 피고는 최고가매수신고인(매각대금 3억 6,009만 원), 원고는 차순위매수신고인(3억 6천만 원)으로결정되었다.

(2) 위 경매사건의 매각결정기일은 2015. 2. 24. 14:00이었으나, 피고는 2015. 2.24. "2015. 2. 18.부터 같은 달 22일까지 설연휴기간이어서 피고가 제출하여야 할 농지취득자격증명 신청서를 2015. 2. 23.에 제출하였고, 위 증명서의 처리기간이 4일 정도소요된다."는 이유로, 법원에 매각결정기일의 변경을 신청하였다. 한편, 피고는 2015.2. 24. 15:30경에 남양주시 E읍장에게 농지취득자격증명원 신청을 제출하였다.

(3) 사법보좌관은 2015. 2. 24. 매각결정기일을 2015. 2. 24. 14:00에서 2015. 3. 3.16:30으로 변경하는 내용을 매각결정기일변경명령을 발령하였다. 변경된 매각결정기일에서 피고에게 매각을 허가하는 결정이 선고되었고, 2015. 6. 1. 피고가 매각대금을 납부하여 이 사건 매각물건에 관한 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑2~6의 각 기재, 이 법원의 E읍장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인

피고는 실제로는 최초 매각결정기일로 지정된 2015. 2. 24.에 비로소 농지취득자격증명 신청서를 E읍장에게 제출하였음에도, 2015. 2. 23.에 위 신청서를 제출하였다고법원을 기망하여 이 사건 매각물건에 관한 소유권을 취득하였는바, 이와 같은 피고의 불법행위로 인하여 차순위매수신고인인 원고가 이 사건 매각물건에 관한 소유권을 취득하지 못하였으므로, 원고는 피고에게 2015. 2. 24.자 불법행위에 기한 책임으로 청구취지 기재와 같은 채무를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

(1) 살피건대, 농지매각의 경우에는 최고가매수신고인 등은 매각결정기일까지

농지취득자격증명(농지법 제8조 제1항)을 집행법원에 제출하여야 매각허가를 받을 수 있다(대법원 1999. 2. 23.자 98마2604 결정 참조). 또한 민사집행법은 최고가매수신고인이 당해 부동산을 매수할 능력 또는 자격이 없거나 그 자격 없는 사람이 최고가매수신고인을 내세워 매수신고를 한 경우를 매각허가에 대한 이의신청 및 즉시항고 사유로 하고, 그 능력이나 자격의 흠이 제거되지 아니한 때에는 법원으로 하여금 직권으로 매각을 불허하거나 매각허가결정을 취소하도록 하고 있다(법 제121조 제2호, 3호, 제123조, 제129조 내지 제133조, 제168조).

(2) 위 경매사건에서 비록 피고가 농지취득자격증명 신청일을 매각결정기일 변경신청서에 실제 신청일과 다르게 기재하였다 하더라도, 매각기일 다음날인 2015. 2. 18.부터 같은 달 22일까지 설연휴기간이어서 피고가 2. 23.에 농지취득자격증명을 신청했어도 통상 발급에 소요되는 기간을 고려하면 원래 매각결정기일인 2. 24.까지는 도저히 농지취득자격증명을 제출할 수 없는 특수한 사정이 인정되는 이 사건에서는, 사법보좌관이 실제 농지취득자격증명 신청일을 알았더라도 매각결정기일을 변경하였을 것으로 인정되는 이상, 피고가 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에 해당한다고 보기는 어렵다.

(3) 따라서 사법보좌관이 적법하게 매각결정기일을 변경하였고, 최고가매수신고인인 피고가 변경된 매각결정기일 이전에 농지취득자격증명을 제출한 이상, 피고의 이 사건 매각물건에 관한 소유권취득은 적법하므로, 피고가 법원을 기망하여 이 사건 매각물건에 관한 소유권을 취득하는 불법행위를 하였다는 점을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권창영