

대 구 지 방 법 원

제 1 0 민 사 부

결 정

사 건 2016라463 부동산강제경매(매각불허가결정에 대한 즉시항고)

최고가매수신고인, 항고인

A

공유자, 기타 B

제 1 심 결 정 대구지방법원 경주지원 2016. 9. 13.자 2016타경802 결정

주 문

이 사건 항고를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

기록에 의하면, 다음의 사실이 소명된다.

가. 채권자 주식회사 C의 신청에 의하여 개시된 대구지방법원 경주지원 2016타경 802호 부동산강제경매 사건(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에서, 부동산의 공유자인 B은 2016. 3. 28. 집행법원인 제1심 법원에 기일 전 공유자 우선매수신고서를 제출하였다.

나. 제1심 법원의 사법보좌관은 2016. 6. 13. 매각기일을 일괄 지정하여 공고 및 통지하였고, 같은 날 '공유자의 우선매수권 행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없다'는 내용의 특별매각조건을 정하여 고지하였다.

다. 2016. 7. 18. 열린 제1회 매각기일은 입찰자가 없어 입찰불능으로 기일이 종결되었고, 2016. 8. 22.에 열린 제2회 매각기일에서는 19,830,000원을 신고하여 공동입찰한 D과 A(이 사건의 항고인이다)가 최고가매수신고인으로 결정되었다.

라. 그러자 위 공유자 B은 2016. 8. 24. 다음과 같은 사유로 제1심 법원에 매각불허가결정 신청을 하였다.

- 제1회 매각기일에 보증금을 지참하고 출석하였으나, 집행관은 사건 호명이나 공유자의 호명도 없이 기일을 종결하였다. 제2회 매각기일에 출석하여 공유자우선매수신고를 하겠다고 하니, 집행관은 특별매각조건에 따라 이번 기일에는 우선매수의 효력이 없다고 하면서 공유자의 우선매수신고를 받아주지 않고 최고가매수신고인을 결정하였다.
- 따라서 공유자가 사전에 미리 우선매수신고를 해 두었음에도 불구하고, 집행관이 제1회 매각기일에서 사건 호명과 공유자를 호명함이 없이 매각기일을 종결시킨 것은 중대한 절차상의 하자이므로, 매각이 불허가되어야 한다.

마. 제1심 법원의 사법보좌관은 2016. 8. 29. 다음과 같은 이유로 매각불허가결정을 하였다.

공유자의 우선매수신고가 있는 경우 집행관은 매각기일에 공유자의 출석 여부를 확인하여 우선매수신고에 따른 권리를 행사할 것인지 여부를 확인하여야 하는데, 제1회 입찰기일조서에는 공유자의 우선매수신고가 있었다는 취지와 이를 행사할 수 있도록 기회를 부여하였다는 내용이 없다. 이러한 절차상의 흠결은 매각절차에 중대한 하자가 있는 때에 해당하므로, 민사집행법 제121조 제7호에 의하여 매각을 허가하지 아니한다.

바. 최고가매수신고인인 항고인은 2016. 9. 1. 즉시항고를 하였고, 그러자 제1심 법원의 판사는 같은 달 13. 사법보좌관의 결정을 인가하는 제1심 결정을 하였다.

2. 항고이유의 요지

부동산의 공유자인 최외자는 이 사건 경매절차에서 공유자 우선매수신고서를 사전에 서면으로 제출하였음에도 제1회 매각기일 당일 매수보증금을 제출하지 않은 점, 집행관이 공유자 우선매수기회를 부여하지 않았다고 주장하나 이를 뒷받침할 자료가 없는 점, 공유자 우선매수에 관한 특별매각조건을 부여하는 취지는 이를 악용하여 현저히 저렴한 금액으로 낙찰받으려는 공유자를 미연에 방지하기 위한 것인 점 등을 고려하면, 매각불허가결정을 인가한 제1심 결정은 위법하여 취소되어야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 공유자는 매각기일까지 민사집행법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고가매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있고(민사집행법 제140조 제1항), 공유자의 우선매수신고가 있는 경우에는 법원은 최고가매수신고가 있더라도 그 공유자에게 매각을 허가하여야 한다(같은 조 제2항). 민사집행법 제116조 제1항은 매각기일조서 기재사항으로 '특별매각조건이 있는 때에는 이를 고지한 일(4호), 모든 매수신고가격과 그 신고인의 성명·주소 또는 허가할 매수가격의 신고가 없는 일(6호), 매수하기 위하여 보증을 제공한 일 또는 보증을 제공하지 아니하므로 그 매수를 허가하지 아니한 일(9호), 최고가매수신고인과 차순위매수신고인의 성명과 그 가격을 부른 일(10호)' 등을 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 '최고가매수신고인 및 차순위매수신고인과 출석한 이해관계인은 조서에 서명날인하여야 하고, 그들이 서

명날인할 수 없을 때에는 집행관이 그 사유를 적어야 한다.'고 규정하고 있다. 또한, 민사집행법 제115조 제1항은 '집행관은 최고가매수신고인의 성명과 그 가격을 부르고 차순위매수신고를 최고한 뒤, 적법한 차순위매수신고가 있으면 차순위매수신고인을 정하여 그 성명과 가격을 부른 다음 매각기일을 종결한다고 고지하여야 한다.'라고 규정하고 있다. 나아가 민사집행규칙 제67조 제1항 제5호는 '민사집행법 제140조 제1항의 규정에 따라 공유자의 우선매수신고가 있는 경우에는 그 취지 및 그 공유자의 이름과 주소를 기일입찰조서에 적어야 한다', 위 규칙 제76조 제2항은 '공유자가 민사집행법 제140조 제1항의 규정에 따른 신고를 하였으나 다른 매수신고인이 없는 때에는 최저매각가격을 법 제140조 제1항의 최고가매수신고가격으로 본다.'라고 규정하고 있다.

2) 위 규정들의 내용 및 공유자우선매수 제도의 취지 등에 비추어 보면, 공유자가 매각기일 전에 미리 공유자우선매수신고를 서면으로 한 경우에는 이는 해당 매각기일에 최고가매수신고인이 있을 경우에는 그와 같은 가격으로, 매수신고가 없는 경우에는 최저매각가격으로 각 우선매수권을 행사하겠다는 의사를 표시한 것으로 보아야 하므로, 해당 매각기일에서의 지위는 최고가매수신고인과 크게 다르지 않고, 따라서 매각절차를 진행하는 집행관으로서의 지위에 준하여 사전 매수신고를 한 공유자의 성명과 가격을 부른 다음 매수신고에 따른 민사집행법 제113조의 보증을 제공할 것인지 여부를 확인하여 보증 제공 여부에 따른 후속절차를 진행하고 이를 기일입찰조서에 적절한 방법으로 기재하여야 할 것이다. 만약 집행관이 매각기일에서 위와 같은 절차를 소홀히 하여 사전 매수신고를 한 공유자를 호명하는 등의 방법으로 출석 여부를 확인하고 그에게 보증의 제공 등 후속 절차를 이행할 수 있는 기회를 부여하지 않았다면, 이는 이해관계인의 이익이 침해되거나 매각절차의 공정성을 해칠 우려가 있

는 중대한 절차위반이 되어 민사집행법 제127조 제7호에서 정하고 있는 "경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때"에 해당한다고 보아야 할 것이다.

나. 이 사건에 관한 판단

이 사건 기록 및 이 법원의 대구지방법원 경주지원 집행관사무소에 대한 사실조회 결과를 종합하면, ① 해당 매각사건의 개찰시 공유자 우선매수신고인이 있는지를 집행관이 확인한 후 최고가매수신고인을 결정하는데, 응찰자가 1명도 없는 경우에는 아예 사건번호를 호명하지 않는 점, ② 경주지원에서는 통상 공유자 사전매수신고가 있는 경우 기록을 별도로 분류하여 공유자의 이름을 호명하여 그 출석 여부를 확인하는데, 이 사건의 경우 위와 같이 응찰자가 전혀 없어 사건번호 및 공유자 이름을 호명하지 않은 사실을 알 수 있다.

그렇다면 위 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 경매절차는 제1회 매각기일의 진행에 중대한 절차위반이 있어 민사집행법 제127조 제7호에서 정하고 있는 "경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때"에 해당한다. 따라서 이와 같은 취지에서 사법보좌관의 매각불허가결정을 인가한 제1심 결정은 정당하다.

4. 결론

이 사건 항고는 이유 없어 이를 기각한다.

2016. 11. 16.

재판장 판사 손현찬

판 사 황 형 주

판 사 이 아 영