

대 법 원

제 1 부

결 정

사 건 2010마1650 부동산매각불허가결정에대한이의
재 항 고 인 재항고인
원 심 결 정 전주지방법원 2010. 10. 13.자 2010라68 결정

주 문

재항고를 기각한다.

이 유

재항고이유를 살펴본다.

1. 재항고이유 제1점에 관하여

가. 민사집행법 제102조 제1항은 "법원은 최저매각가격으로 압류채권자의 채권에 우선하는 부동산의 모든 부담과 절차비용을 변제하면 남은 것이 없겠다고 인정한 때에는 압류채권자에게 이를 통지하여야 한다"라고 규정하고, 제2항은 "압류채권자가 제1항의 통지를 받은 날부터 1주 이내에 제1항의 부담과 비용을 변제하고 남은 만한 가격을 정하여 그 가격에 맞는 매수신고가 없을 때에는 자기가 그 가격으로 매수하겠다고 신청하면서 충분한 보증을 제공하지 아니하면, 법원은 경매절차를 취소하여야 한다"라고

규정하고 있다.

나. 원심결정 이유에 의하면, 원심은, 채권자(2, 3순위 근저당권자)의 이 사건 신청으로 신청외 1 소유의 군산시 조촌동 (상세 지번 생략) 대 3,305㎡ 및 위 지상 4층 건물에 관하여 2008. 12. 10. 전주지방법원 군산지원 2008타경14594호로 임의경매절차가 개시된 사실, 채권자는 경매절차가 진행 중이던 2009. 6. 3. 선순위 채권자(1순위 근저당권자)인 신청외 2로부터 채권을 양도받고 같은 날 근저당권(채권최고액 60억 원)의 이전 등기를 마친 후, 2009. 6. 16. 집행법원에 위 선순위 근저당권자 변경에 따른 권리신고를 하였고, 2009. 12. 11. 그에 관한 채권계산서(원금 40억 원)를 제출한 사실, 재항고인은 위 경매절차의 매각기일(2010. 3. 29. 10:00)에 참가하여 최고가의 매수신고(3,303,144,000원)를 하였으나, 집행법원은 2010. 4. 5. '재항고인으로부터 최고가매수신고가 있었으나, 위 매각금액으로는 선순위채권을 변제하면 남을 것이 없다'는 이유로 매각불허가결정을 한 사실을 인정한 다음, ① 민사집행법 제102조는 우선채권자가 압류채권자와 동일인인 경우를 제외하고 있지 않으며, ② 우선채권자의 지위에 기하여 이중경매신청을 함으로써 선행 경매절차의 계속적인 진행을 구하는 의사를 적극적으로 표시하지 않은 경우에는 민사집행법 제102조에 우선채권자에 대한 보호기능(우선채권자의 의사에 반하여 불리한 시기에 불충분한 채권의 회수를 강요당하지 않도록 하는 기능)이 없다고 할 수 없다는 이유로, 부동산임의경매 신청채권자가 경매절차진행 중에 신청채권과 별개의 선순위 채권 및 근저당권을 양수받은 경우에도 역시 선순위 근저당권의 피담보채권액을 선순위 채권액의 계산에 포함시켜 잉여 여부를 계산하여야 한다는 취지로 판단하였다.

앞서 본 관련 규정 및 남을 가망이 없는 경우 경매절차를 취소하도록 한 취지 등에

비추어 보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 민사집행법 제102조의 해석에 관한 법리오해 등의 잘못이 없다.

2. 재항고이유 제2점에 관하여

최저매각가격이 압류채권자의 채권에 우선하는 채권과 절차비용에 미달함에도 불구하고 집행법원이 이를 간과하고 민사집행법 제102조 소정의 조치를 취하지 아니한 채 경매절차를 진행한 경우에, 만일 최고가매수신고인의 매수신고금액이 우선채권 총액과 절차비용을 초과한다면 그 절차 위반의 하자가 치유되지만, 그렇지 않고 그 매수신고금액이 우선채권 총액과 절차비용에 미달하는 때에는 집행법원은 매각불허가결정을 하여야 하며(민사집행법 제121조 제1호, 제7호), 집행법원이 절차를 그대로 진행하였다고 하여 위 법조항 위반의 하자가 치유되는 것은 아니다(대법원 1995. 12. 1.자 95마1143 결정 참조).

이러한 법리에 비추어 보면, 이 사건에서 재항고인이 매수신고한 매각대금으로는 선순위 채권액에도 미달하므로 집행법원이 압류채권자에게 무잉여 통지를 하지 않고 매각절차를 진행한 하자가 치유될 수 없다고 본 원심의 판단은 정당하고, 거기에 매각절차의 하자 치유에 관한 법리오해 등의 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 재항고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 결정한다.

2010. 11. 26.

재판장 대법관 이홍훈

 대법관 김능환

주심 대법관 민일영

 대법관 이인복