

대 법 원

제 2 부

결 정

사 건 2022마6559 부동산임의경매

매수신고인, 재항고인

매수신고인

원 심 결 정 의정부지방법원 2022. 8. 12.자 2022라60427 결정

주 문

재항고를 기각한다.

이 유

재항고이유를 판단한다.

1. 가. 경매절차에서 매수신청인은 대법원규칙이 정하는 바에 따라 집행법원이 정하는 금액과 방법에 맞는 보증을 집행관에게 제공하여야 하고(민사집행법 제113조), 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 하되(민사집행규칙 제63조 제1항), 법원은 상당하다고 인정하는 때에는 보증금액을 그와 달리 정할 수 있다(제63조 제2항).

나. 매수신청의 보증은 진지한 매수의사가 없는 사람의 매수신청을 배제하여 매각

의 적정성을 보장하는 한편 매수인이 대금을 지급하지 않는 경우에는 보증금을 몰취하게 된다. 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 정하는 경우는 물론, 이를 변경하는 경우에도 매각기일의 공고에 명시되어야 한다(민사집행규칙 제56조 제3호). 집행관은 매각기일에 입찰을 개시하기 전에 참가자들에게 매수신청보증의 제공방법(법원이 달리 정하지 아니한 이상 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금전 등이어야 한다는 것 포함) 등에 관하여 고지하여야 한다[「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」(재민 2004-3, 재판예규 제1728호) 제31조].

다. 매수신청인이 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금액으로 보증을 집행관에게 제공해야 하는 의무는 민사집행법령에 의하여 미리 정해진 법정매각조건이다. 법원은 재매각(민사집행법 제138조)의 경우는 물론 일반의 매각절차에서도 최저매각가격의 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 보증금액을 정함으로써 매수신청인의 보증 제공의무에 관한 법정매각조건을 변경할 수 있으나(민사집행법 제111조 제1항, 민사집행규칙 제63조 제2항), 법원이 최저매각가격의 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 보증금액을 정하려면 이러한 내용의 '결정'을 해야 한다.

라. 최저매각가격의 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 보증금액을 정하는 '결정' 없이 다른 금액으로 한 매각기일공고는 위법한 공고이고, 이를 간과한 채 매각을 실시한 경우 이해관계인의 이익이 침해되거나 매각절차의 공정성을 해칠 우려가 있으므로 특별한 사정이 없는 한 '경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때'로서 매각허가에 대한이의신청사유 및 매각불허가사유(민사집행법 제121조 제7호, 제123조 제2항)가 된다. 따라서 법원은 위와 같은 위법한 공고를 간과하고 매각기일을 진행하였을 경우 형식상 유효한 최고가매수가격의 신고가 있었다라도 매각결정기일에 그 매각을 불허하는 결정

을 하고 새 매각기일을 정하여 적법한 매각기일공고를 한 후에 매각을 실시하여야 한다.

2. 가. 기록에 의하면, 집행법원은 일괄지정한 수회의 매각기일 및 매각결정기일을 공고하면서 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 정하는 '결정' 없이 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 2에 해당하는 가격으로 산정하여 기재한 사실, 집행관은 제1회 매각기일부터 제3회 매각기일까지 입찰 개시 전 참가자들에게 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 1로 고지한 사실, 제3회 매각기일에 신청외인이 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 보증금을 제공하며 최고가매수신고를 하였고, 재항고인이 최저매각가격의 10분의 2에 해당하는 보증금을 제공하며 최고가보다 낮은 매수가격으로 매수신고를 한 사실, 집행법원의 사법보좌관은 매각결정기일에 위 최고가매수신고인 신청외인에 대한 매각 및 재항고인에 대한 매각을 모두 불허가하는 결정을 한 사실을 인정할 수 있다.

나. 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 집행법원이 보증금액을 '최저매각가격의 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 정하는 결정' 없이 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 2에 해당하는 금액으로 매각기일공고를 한 채 매각을 실시하였으므로, 매각 불허가사유인 '경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때'(민사집행법 제121조 제7호, 제123조 제2항)에 해당한다. 원심이 재항고인에 대한 매각 불허가결정 부분을 인가한 제1심결정을 그대로 유지한 것은 수긍할 수 있고, 거기에 재판에 영향을 미친 헌법·법률·명령 또는 규칙 위반의 잘못이 없다.

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

2023. 3. 10.

재판장      대법관      천대엽

                  대법관      조재연

주    심      대법관      민유숙

                  대법관      이동원