

대법원 2023. 3. 10. 자 중요 결정 요지

민 사

2022마6559 부동산임의경매 (바) 재항고기각

[집행법원의 매각불허가결정을 다투는 사안]

◇집행법원이 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 변경하는 ‘결정’ 없이 최저매각가격의 10분의 2에 해당하는 금액으로 매각기일공고를 한 채 매각을 실시한 경우 매각 불허가사유인 ‘경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때’ (민사집행법 제121조 제7호, 제123조 제2항)에 해당하는지 여부(적극)◇

1. 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).

2. 매수신청의 보증은 진지한 매수의사가 없는 사람의 매수신청을 배제하여 매각의 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].

3. 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.

4. 최저매각가격의 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 보증금액을 정하는 ‘결정’ 없이 다

른 금액으로 한 매각기일공고는 위법한 공고이고, 이를 간과한 채 매각을 실시한 경우 이 해관계인의 이익이 침해되거나 매각절차의 공정성을 해칠 우려가 있으므로 특별한 사정이 없는 한 '경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때'로서 매각허가에 대한 이의신청 사유 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 결정을 하고 새 매각기일을 정하여 적법한 매각기일공고를 한 후에 매각을 실시하여야 한다.

☞ 집행법원은 매각기일 및 매각결정기일을 공고하면서 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 정하는 '결정'없이 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 2에 해당하는 가격으로 산정하여 공고하였고, 집행관은 매각기일마다 입찰 개시 전 참가자들에게 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 1로 고지하였는데, 유○○이 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 보증금을 제공하며 최고가매수신고를 하였고, 재항고인이 최저매각가격의 10분의 2에 해당하는 보증금을 제공하며 최고가보다 낮은 매수가격으로 매수신고를 하였음

☞ 집행법원의 사법보좌관은 매각결정기일에 위 최고가매수신고인 유○○에 대한 매각 및 재항고인에 대한 매각을 모두 불허가하는 결정을 하였고, 그중 재항고인에 대한 매각을 불허가하는 결정에 대하여 재항고인이 이의신청을 하였으나 제1심법원은 사법보좌관의 위 처분을 인가하는 결정을 하고, 원심도 제1심결정을 그대로 유지하였음

☞ 대법원은, 집행법원이 매수신청 보증금액을 10분의 1이 아닌 다른 금액으로 정하는 '결정'없이 매수신청의 보증금액을 최저매각가격의 10분의 1이 아닌 10분의 2에 해당하는 금액으로 매각기일공고를 한 채 매각을 실시하였으므로, 매각 불허가사유인 '경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때'(민사집행법 제121조 제7호, 제123조 제2항)에 해당한다고 판시하면서 원심결정을 수긍하여 재항고를 기각함