

대 법 원

제 2 부

결 정

사 건 2024마6339 부동산임의경매
재 항 고 인 재항고인
원 심 결 정 전주지방법원 2024. 4. 8. 자 2023라10492 결정

주 문

원심결정을 파기하고, 사건을 전주지방법원에 환송한다.

이 유

재항고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심결정 이유 및 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 재항고인은 2021. 8. 5. 신청외 회사로부터 189,000,000원을 대출받으면서 재항고인이 소유하는 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액을 207,900,000원으로 한 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)설정등기를 마쳐 주었다. 한국주택금융공사는 2022. 11. 1. 확정채권양도를 원인으로 이 사건 근저당권 이전의 부기등기를 마쳤다.

나. 한국주택금융공사의 신청으로 2023. 6. 2. 이 사건 부동산에 대한 임의경매절차

가 개시되었고, 사법보좌관은 2023. 11. 20. 신청외인을 최고가매수신고인으로 하여 매각허가결정을 하였다.

다. 재항고인은 2023. 11. 27. 이 사건 근저당권의 피담보채권이 한국주택금융공사로 양도되었다는 통지를 받지 못하였으므로 한국주택금융공사는 임의경매를 신청할 자격이 없다고 주장하면서 사법보좌관의 매각허가결정에 대하여 이의신청을 하는 취지의 즉시항고장을 제출하였다. 단독판사는 사법보좌관의 위 처분을 인가하고 이의신청사건을 항고법원인 원심법원에 송부하였다.

2. 판단

가. 저당권은 피담보채권과 분리하여 양도하지 못하는 것이어서 저당권부 채권의 양도는 언제나 저당권양도와 채권양도가 결합되어 행해지므로 저당권부 채권의 양도는 민법 제186조의 부동산물권변동에 관한 규정과 민법 제449조 내지 제452조의 채권양도에 관한 규정에 의해 규율된다. 저당권양도의 경우 물권변동의 일반원칙에 따라 저당권을 이전할 것을 목적으로 하는 물권적 합의와 등기가 있으면 저당권이 이전된다. 지명채권양도의 경우 채권을 이전하는 것을 목적으로 하는 준물권적 합의가 있으면 양도 당사자 사이에 채권이 이전되지만 이로써 채무자에게 대항하려면 채권양도의 통지나 이에 대한 채무자의 승낙이 있어야 한다(대법원 2005. 6. 10. 선고 2002다15412, 15429 판결, 대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다100711 판결 등 참조).

한편 이처럼 저당권과 함께 피담보채권을 양수한 자는 저당권이전의 부기등기를 마치고 저당권실행의 요건을 갖추고 있는 한 채권양도의 대항요건을 갖추고 있지 않더라도 경매신청을 할 수 있고, 이 경우 경매개시결정을 할 때 피담보채권의 양수인이 채권양도의 대항요건을 갖추었다는 점을 증명할 필요는 없다. 하지만 채무자는 신청채권

자가 채권양도의 대항요건을 갖추지 못하였는데도 경매개시결정 또는 매각허가결정이 이루어졌음을 이유로 경매개시결정에 대한 이의신청이나 매각허가결정에 대한 즉시항고를 할 수 있고, 신청채권자는 이에 따른 절차에서 채권양도의 대항요건을 갖추었음을 증명하여야 한다(대법원 2022. 1. 14. 자 2019마71 결정 등 참조).

나. 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 재항고인은 이 사건 근저당권의 피담보채권의 양도에 대항요건이 갖추어지지 않았다는 취지로 매각허가결정에 대한 즉시항고를 하였으므로 임의경매를 신청한 한국주택금융공사는 채권양도의 대항요건을 갖추었음을 증명하여야 한다.

그럼에도 원심은 한국주택금융공사가 채권양도의 대항요건을 갖추었는지 심리·판단하지 아니하고 판시와 같은 이유로 재항고인의 주장을 배척하였다. 이와 같은 원심의 판단에는 담보권실행을 위한 경매에서 매각허가결정에 대한 항고 사유에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 재판에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 원심결정을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 결정한다.

2024. 8. 19.

재판장	대법관	김상환
	대법관	오경미

주 심 대법관 권영준

대법관 박영재