



대법원 2026. 3. 12. 선고 2025다2177077 판결

공유물분할을 위한 경매절차에서 해당 부동산을 매수한 매수인(원고)이 소유권이전등기청구권의 순위보전을 위해 경로되었던 가등기 및 그에 따른 본등기의 말소를 구한 사건에서, 공유물분할청구의 소의 변론종결 전에 가등기를 마쳤다가 변론종결 후에 본등기를 경로한 자는 변론종결 후 승계인에 해당하지 않으므로 위 공유물분할판결의 기판력이 미치지 않는다는 등의 이유로 원고 청구를 기각한 사례

1. 사안의 개요

피고는 2011. 8. 18. H의 이 사건 부동산에 관한 지분(3/17) 중 3/85(이하 '이 사건 3/85 지분')에 관하여 2011. 7. 26.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권의 순위보전을 위한 가등기(이하 '이 사건 가등기')를 마쳤음. 당시 이 사건 3/85 지분에는 가등기에 앞서는 근저당권설정등기나 가압류등기 등 권리제한등기가 없었음.

피고는 2016. 1. 5. 이 사건 부동산의 다른 공유자들을 상대로 공유물분할청구의 소를 제기하였고, 법원은 2017. 3. 3. 변론종결(이하 '이 사건 변론종결') 후 2017. 3. 24. 경매를 통한 대금분할을 명하는 판결을 선고하였음. 위 판결은 2017. 4. 14. 확정됨(이하 '이 사건 공유물분할판결').

이 사건 공유물분할판결에 따라 2021. 4. 9. 공유물분할을 위한 경매개시결정이 이루어졌고(이하 '이 사건 경매절차'), 원고가 이 사건 부동산을 매수하여 2022. 5. 31. 매각대금을 완납하고 2022. 6. 2. 공유자지분 전부에 대해 이전등기를 마쳤음.

그런데 피고는 2022. 9. 13. 이 사건 가등기에 기하여 이 사건 3/85 지분에 관한 소유권이전의 본등기(이하 '이 사건 본등기')를 마쳤고, 이에 따라 원고의 이 사건 부동산에 대한 소유지분은 82/85로 경정되었음.

이에 원고는 다음과 같은 사유로 이 사건 본등기 및 이 사건 가등기가 말소되어야 한다고 주장함.

- ① 피고의 이 사건 가등기상의 권리는 원고가 이 사건 경매절차에서 매각대금을 완납함으로써 소멸하였고 이 사건 본등기는 소멸된 이 사건 가등기에 기하여 이루어진 것이므로 무효라는 점
- ② 피고 명의의 이 사건 가등기에 기한 권리는 경매에 의한 대금분할을 명한 이 사건 공유물분할판결의 확정으로 인하여 이 사건 경매절차에서 3/85 지분에 상당한 금액에 대한 청구권으로 전환되었다는 점
- ③ 이 사건 변론종결 이전에 마쳐진 이 사건 가등기에 기하여 그 변론종결 이후에 이 사건 본등기를 마친 피고는 변론종결 후 승계인으로서 이 사건 공유물분할판결의 기판력이 미치므로, 피고의 이 사건 가등기상 권리는 원고가 이 사건 경매절차에서 매각대금을 완납함으로써 소멸되고, 이 사건 본등기는 소멸된 이 사건 가등기에 기하여 이루어진 것이어서 무효라는 점

2. 1심 및 2심의 판단: 원고 청구 전부 기각

1심 및 2심은 아래와 같은 이유로 원고의 청구를 전부 기각하였음.

가. 이 사건 가등기가 경매절차에서 소멸되는지 여부: 부정

- 공유물분할을 위한 경매도 목적부동산 위의 부담을 소멸시키는 것을 법정매각조건으로 하여 실시됨이 원칙이나, 부동산의 경매절차에서 소유권이전등기청구권의 순위보전을 위한 가등기는 그보다 선순위인 담보권이나 가압류가 없는 이상 담보 목적의 가등기와는 달리 말소되지 아니한 채 매수인에게 인수됨.
- 피고 명의의 이 사건 가등기는 담보가등기가 아니라 순위보전의 가등기로서 선순위 담보권·가압류가 없는 최선순위의 가등기이므로, 특별매각조건(‘이 사건 가등기를 매수인이 인수한다’)과 무관하게 당연히 매수인인 원고에게 인수되는 것이므로 경매절차에도 불구하고 소멸되는 것이 아님.

나. 공유물분할판결 확정으로 가등기상 권리가 전환되는지 여부: 부정

- 어느 공유지분에 관한 가등기권리자는 아직 공유지분을 물권적으로 취득한 상태는 아니므로 공유물분할판결의 확정이나 매수인의 공유물에 관한 소유권 취득에 의하여 그 가등기상 권리에 어떠한 변동이 생기는 것은 아님.
- 피고는 이 사건 가등기에 기하여 본등기를 마치지 않는 한, 이 사건 공유물분할판결이 확정되었다고 하더라도 이 사건 부동산 중 3/85 지분에 관한 가등기권리자의 지위에 그치고, 그에 관한 물권적 권리를 취득하는 등 가등기상 권리의 내용이 변경되는 것은 아님.
- 피고는 이 사건 가등기상 권리만으로는, 물권적 권리를 가진 공유자처럼 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산 중 3/85 지분에 관한 배당을 요구한다거나, 이 사건 경매절차 이후 3/17 지분에 관한 배당을 받은 H에게 위 3/85 지분에 상당하는 금액의 지급을 청구할 수는 없는 것임.

다. 피고가 변론종결 후 승계인에 해당하는지 여부: 부정

- 공유물분할청구의 소의 변론이 종결된 뒤에 어느 공유자의 공유지분에 관하여 소유권이전등기청구권의 순위보전을 위한 가등기를 마친 자는 위 소의 공유물분할판결의 효력을 받는 변론종결 후 승계인에 해당함.
- 그러나 피고는 이 사건 변론종결일인 2017. 3. 3. 이전인 2011. 8. 18. H의 지분 중 3/85 지분에 관하여 이 사건 가등기를 마쳤으므로, 이 사건 가등기상 권리에 관하여 이 사건 공유물분할판결의 효력이 미치는 변론종결 후 승계인이라 볼 수 없음.
- 피고가 이 사건 변론종결 이후 이 사건 본등기를 마쳤다 하더라도, 그 변론종결 이전에 마쳐진 이 사건 가등기가 공유물분할을 위한 이 사건 경매절차에서 소멸되지 않고 매수인인 원고가 인수하여 유효하게 존속하여 이 사건 본등기가 마쳐진 이상, 이 사건 가등기의 순위보전적 효력에 의하여 이 사건 가등기 이후의 이 사건 본등기와 저촉되는 중간처분은 효력을 잃게 되는 것임.
- 이 사건 가등기상 권리를 이 사건 변론종결 전부터 가지고 있는 피고를 그 변론종결 후 승계인이라고 할 수는 없음.

라. (2심 추가 주장) 피고의 이 사건 본등기 경로가 권리남용·사회상규 위반인지 여부: 부정

원고는 2심에서 본등기가 사회상규에 위반하여 무효라는 주장을 추가함. 이에 대해 2심 법원은 아래와 같은 이유로 이 사건 가등기에 기한 본등기가 사회상규에 위반된다고 볼 수 없다고 판단함.

- ① 집행법원이 매각물건명세서에 이 사건 가등기의 존재를 명시하였고 원고는 그 위험성을 감수하고 낙찰받았음.
- ② 사적자치의 원칙상 피고는 경매절차 종료 전 본등기를 마쳐 매각대금 교부청구권을 행사하거나 지분을 유지하는 방법을 자유롭게 선택

할 권리가 있음.

3. 대법원의 판단: 상고 기각

가. 관련 법리

- 부동산의 강제경매절차에서 경매목적부동산이 매각된 때에도 소유권이전등기청구권의 순위보전을 위한 가등기는 그보다 선순위인 담보권이나 가압류가 없는 이상 담보 목적의 가등기와는 달리 말소되지 아니한 채 매수인에게 인수됨.
- 이러한 법리는 공유물분할청구의 소의 변론이 종결되기 전에 공유자의 일부 공유지분에 관하여 소유권이전등기청구권의 순위보전을 위한 가등기가 마쳐져 있었고, 위 공유물분할 확정판결의 당사자인 공유자가 공유물분할을 위한 경매를 신청하여 진행된 경매절차에서 공유물 전부가 매각된 경우에도 마찬가지로 적용됨.

나. 구체적 판단

- 이 사건 가등기는 공유지분에 관한 소유권이전등기청구권의 순위보전을 위한 것이고 이 사건 변론종결 전에 마쳐져 있었으며, 선순위 담보권·가압류가 없으므로, 경매절차의 매수인인 원고에게 인수됨.
- 공유물분할판결이 확정되었다는 사정만으로 가등기권리자인 피고의 권리가 배당금지청구권이나 부당이득반환청구권으로 전환되는 것은 아님.
- 원심이 피고의 본등기 경로 행위를 권리남용이라거나 사회상규에 반하여 무효라고 보기 어렵다고 판단한 것 역시 권리남용 및 사회상규에 관한 법리를 오해한 잘못이 없음.

4. 대상 판결의 의의 및 시사점

- 대상 판결은 선순위 담보권·가압류가 없는 순위보전 가등기 및 그에 따른 본등기의 효력이 공유물분할을 위한 경매절차를 통해 부동산을 낙찰 받은 소유자에게도 미친다는 점을 확인하였음.
- 공유물분할 경매 절차에 참여하는 매수인은 등기부상 최선순위 순위보전 가등기의 존재를 매각물건명세서를 통해 철저히 확인하여 해당 가등기를 인수함으로써 발생할 위험을 사전에 충분히 검토할 필요가 있음.

관련구성원

이원

변호사

02-316-4406

wlee@shinkim.com

문희춘

변호사

02-316-4051

hcmoon@shinkim.com

오새론

변호사

02-316-1658

sroh@shinkim.com

이동현

변호사

02-316-4263

dhelee@shinkim.com

조현재

변호사

02-316-1691

hjcho@shinkim.com