

## [경매] 대지사용권 성립 후 대지에만 설정된 근저당권의 실행에 따른 매각의 효력{대법원 2025다218240(본소), 2025다218241(반소) 판결}

원고가 임의경매절차에서 집합건물의 대지를 매수한 후 피고인 구분소유자들을 상대로 건물 철거와 토지 인도 및 차임 상당의 부당이득반환을 청구하자, 피고들이 원고는 집합건물법 제20조의 분리처분금지에 반하여 위 임의경매절차에서 토지의 소유권을 취득한 것이므로 이를 무효로 보아야 한다고 다툰 사안에서, 대법원은 대지사용권이 성립한 후 대지에 관하여만 설정된 근저당권은 집합건물법 제20조에 의해 금지되는 대지사용권의 분리처분에 해당하여 무효이고, 그 근저당권 실행을 위한 경매절차에서 이루어진 대지 매각도 무효라고 판단하였습니다. 또한 대법원은, 대지사용권이 성립하기 전에 대지에 체납처분압류등기가 마쳐져 있었더라도, 해당 압류를 토대로 대지가 매각된 것이 아니라 후순위 근저당권 실행을 통해 대지가 매각되었고 그 과정에서 압류등기가 말소된 것이라면, 근저당권에 기한 처분을 유효한 것으로 볼 수 없다고 판시하였습니다.

이 판결은 집합건물의 대지사용권 성립 전후에 따라 대지에 설정된 근저당권과 그 실행에 따른 매각의 효력이 달라진다는 점을 명확히 하였습니다. 구분소유가 성립하기 전에 대지에 근저당권이 설정되었다면 이후 그 실행으로 대지가 매각될 경우 적법하게 소유권이 이전될 수 있지만, 구분소유와 대지사용권이 성립한 뒤 대지만을 담보로 제공하는 것은 집합건물법상 분리처분금지에 위반되어 무효입니다. 나아가, 대지사용권 성립 전에 선행 압류등기가 존재하였다는 사정만으로 후순위 근저당권에 기초한 경매 매각까지 유효하게 되는 것은 아니므로, 집합건물 부지에 관한 담보권 설정이나 경매 입찰 시에는 건축허가·분양계약·공사 진행 정도 등을 토대로 각 건물의 구분소유 및 대지사용권 성립 시점과 집행의 기초가 된 권리의 설정 시점을 반드시 확인하여야 합니다.

### 관련구성원

**이승수**

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

**박준성**

변호사

02-316-4446

jsupark@shinkim.com

