

대 법 원

제 2 부

결 정

사 건 2022그505 집행에 관한 이의

신청인, 특별항고인 신청인

피신청인, 상대방 피신청인

원 심 결 정 대구지방법원 안동지원 2021. 12. 28.자 2021타기36 결정

주 문

원심결정을 파기하고, 사건을 대구지방법원 안동지원에 환송한다.

이 유

특별항고이유를 판단한다.

1. 가. 부동산 인도청구권의 집행은 직접 부동산에 대한 채무자의 점유를 빼앗아 채권자에게 그 점유를 취득하게 하는 직접강제 방법에 의하여 진행하므로(민사집행법 제258조 제1항), 집행의 대상자는 집행권원에 표시된 채무자 본인이고, 목적물을 제3자가 점유하고 있는 경우에는 민사집행법 제258조에 의한 인도 집행을 할 수 없다.

따라서 집행기관으로서 집행관은 부동산 인도 집행을 개시함에 있어 집행권원에 표시된 채무자가 목적물을 점유하는지를 스스로 조사·판단하여야 한다. 이때 집행관

은 그 개연성을 인정할 수 있는 외관과 징표에 의하여서만 판단할 수 있을 뿐이고 실질적 조사권은 없더라도, 집행관이 집행권원 등 관련 자료를 조사하면 쉽게 그 점유관계를 판단할 수 있는 경우 이를 조사·판단하여야 한다(대법원 2014. 6. 3.자 2013그336 결정, 대법원 2022. 4. 5.자 2018그758 결정 등 참조).

한편 점유사실을 인정하거나 점유자가 누구인지 판단함에 있어서 주민등록표 등본이나 사업자등록증은 중요한 자료이지만 유일한 자료는 아니다. 집행관은 이러한 자료뿐만 아니라 실제의 점유상황과 그 밖의 사정 등을 종합적으로 살펴 점유사실의 인정 내지 점유자를 특정하여야 한다. 특히 영업장 등의 점유자를 판단함에 있어서는 사업자등록증, 간판, 상호, 영수증, 기타 영업장 내의 부착물이나 집기, 각종 우편물, 납세고지서 등으로 점유자를 확인하고, 이를 통하여도 채무자의 점유를 확인할 수 없는 경우에 이르러야 집행불능으로 처리할 수 있다.

나. 집행관의 집행처분 기타 집행관이 지킬 집행절차에 대한 이의신청(민사집행법 제16조)은 감독기관인 집행법원(집행관법 제7조 참조)에 의한 심사를 거침으로써 감독권 발동을 구하는 신청으로서 의미가 있고, 집행법원은 그 심리에 있어 이의재판 당시 까지 제출된 이의사유 주장과 모든 자료를 종합하여 이의사유의 당부를 판단할 수 있다.

2. 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 특별항고인은 2016년경 그 소유 건물 2층 전체(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 상대방에게 임대하였는데 상대방의 차임 연체로 임대차계약을 해제한다고 주장하면서 2018년경 상대방에 대하여 건물 인도 등을 청구하는 소를 제기하였다(대구지방법원 안동지원 2018가단1742호).

나. 위 소송에서 상대방은 공시송달의 방법으로 기일통지서 등을 송달받고 출석하지 아니하였고, 2018. 11.경 특별항고인의 상대방에 대한 이 사건 건물 인도청구 등을 인용하는 판결이 선고되었다.

다. 특별항고인은 위 판결을 집행권원으로 집행관에게 인도 집행을 위임하였다(대구지방법원 안동지원 2018본539호).

라. 위 위임에 따라 집행관은 2019. 1.경 인도 집행을 위하여 잠겨 있던 문을 강제로 열고 이 사건 건물 내부로 들어갔으나 상대방 등을 만나지 못한 채 수색하던 중 제3자 명의의 카드단말기, 카드전표를 발견하였다. 특별항고인은 집행관에게 상대방이 영업을 중단하고 다른 사람이 잠시 영업했던 사실은 있다고 진술하였고, 집행관은 '강제 집행 예고문'만 두고 나왔다. 그 후 위 집행 사건은 별다른 조치 없이 취하 간주되었는데, 그 사이 상대방이나 다른 누군가가 집행에 대하여 항의하거나 문의하였다는 정황은 없다.

마. 특별항고인은 약 2년 후인 2021. 2.경 다시 위 판결을 집행권원으로 집행관에게 인도 집행을 위임하였다(대구지방법원 안동지원 2021본63호).

바. 위 위임에 따라 집행관은 2021. 3.경 집행을 위하여 이 사건 건물 내부로 들어갔는데, '제3자 명의의 카드단말기 등은 없었지만 상대방이 점유·사용한다는 근거(상대방 명의의 사업자등록증, 영업허가증, 카드단말기)를 찾을 수 없다는 등의 이유로 집행불능으로 처리하였다. 이때도 상대방이나 이 사건 건물 점유자라고 주장하는 사람이 없었고, 오랜 기간 사람이 출입한 흔적이 없던 상태였다.

사. 이에 대하여 특별항고인은 원심법원에 인도 집행을 실시해달라는 취지로 이의를 신청하면서 ① 한국전력공사가 이 사건 건물에 관하여 상대방에게 부과한 전기요금

체납을 이유로 2017. 3.경 공급계약을 해지한 사실을 확인할 수 있는 한국전력공사 고객 종합정보내역, ② 상대방이 운영하던 주점(상호 '○○○') 등록면허세 납세고지서(2019. 1.경 발급, 납세자 상대방)와 그 우편물(모두 상대방 주소지로서 이 사건 건물 주소가 기재되어 있다), ③ 영업용 집기가 남아있고 부식, 누수, 곰팡이 등으로 훼손된 이 사건 건물 내부 사진 등을 함께 제출하였다.

아. 집행관도 원심법원에 '제3자의 점유가 있을 수도 있다'는 내용의 의견서와 함께 이 사건 건물 수색 당시 발견한 카드전표 사본을 제출하였는데, 거기에 기재된 가맹점 주소와 상호는 이 사건 건물 주소 및 상대방이 운영하던 주점 상호와 다르고, 거래일시는 "2016. 10. 13."로 기재되어 있다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 집행관은 상대방의 사업자등록증, 영업허가증, 카드단말기를 찾지 못했더라도 실제 점유상황과 각종 우편물, 납세고지서, 간판, 상호 등까지 조사·확인하고 상대방이 점유하는지 판단했어야 하는데, 상대방의 사업자등록증 등을 찾을 수 없고, 다른 사람이 영업한 적이 있다고 한 특별항고인의 진술, 약 2년 이상 이전의 인도 집행 시도 당시 제3자 명의의 카드단말기와 카드전표를 발견했었다는 이유만으로 이 사건 건물 점유관계가 불분명하다고 보아 인도 집행을 거절하였을 가능성이 크다.

따라서 원심으로서는 이의재판 당시까지 제출된 자료까지 종합하여, 집행관이 이 사건 건물 인도 집행을 실시하지 않음에 있어 위와 같은 사정까지 제대로 조사·확인하는 등 집행관이 지킬 집행절차를 위반하였는지를 면밀히 심리하였어야 함에도, 그 판시와 같은 이유만으로 집행에 관한 이의신청을 기각하고 말았다. 이러한 원심의 조치에는 특별항고인이 적법한 절차에 따른 재판을 받을 권리를 침해하여 재판에 영향을

미친 헌법 위반이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 특별항고이유 주장은 이유 있다.

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

2022. 6. 30.

재판장	대법관	천대엽
	대법관	조재연
주 심	대법관	민유숙
	대법관	이동원