

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2023도10254 경매방해  
피 고 인 피고인  
상 고 인 피고인  
변 호 인 법무법인 상유  
담당변호사 최인석  
원 심 판 결 제주지방법원 2023. 7. 4. 선고 2022노1083 판결  
판 결 선 고 2023. 12. 21.

주 문

상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

가. 공소사실의 요지

피고인은 이 사건 각 부동산에 대한 임의경매절차가 개시되자, 사실은 이 사건 각

부동산을 낙찰받을 의사 없이 최고가매수신고인으로 매각허가결정만 받고 매각대금을 납부하지 않는 방법으로 이 사건 각 부동산이 낙찰되지 않게 하기 위하여, 2019. 12. 2. 공소의 1 회사 명의로 18억 원(경매감정가 대비 약 426% 금액)에 입찰하게 하여 매각허가결정을 받은 후 매각대금을 납부하지 않은 것을 비롯하여, 그때부터 2021. 2. 8. 까지 제1심 판시 별지 범죄일람표 기재와 같이 14회에 걸쳐 제3자 명의로 매각허가결정을 받은 후 매각대금을 납부하지 않는 방법으로 위계로써 경매의 공정을 해하였다.

#### 나. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 피고인이 이 사건 각 부동산에 대한 경매절차에서 위계로써 경매의 공정을 해하였다고 보아 이 사건 공소사실을 유죄로 판단한 제1심판결을 그대로 유지하였다.

#### 2. 대법원의 판단

가. 입찰방해죄는 위계 또는 위력 기타의 방법으로 입찰의 공정을 해하는 경우에 성립하고, 여기서 '입찰의 공정을 해하는 행위'란 공정한 자유경쟁을 방해할 염려가 있는 상태를 발생시키는 것으로서, 그 행위에는 적정한 가격형성에 부당한 영향을 주는 것뿐 아니라 적법하고 공정한 경쟁방법을 해하거나 공정한 경쟁구도의 형성을 저해하는 행위도 포함된다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008도11361 판결, 대법원 2015. 8. 27. 선고 2015도9352 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 적법하게 채택한 증거들에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

1) 피고인이 운영하는 공소외 2 회사 소유의 이 사건 각 부동산 3필지에 대한 임의 경매절차가 부동산별로 2019. 6. 3.(제주지방법원 2019타경3754), 2019. 9. 26.(제주지방법원 2019타경7596), 2019. 10. 14.(제주지방법원 2019타경7589) 각 개시되었다. 피

고인은 위 각 경매절차에서 이 사건 각 부동산이 제3자에게 매각되는 것을 저지할 의도만 있을 뿐 자신이 매각대금을 지급하고 이를 매수할 의사나 능력은 없었다.

2) 그럼에도 피고인은 2019. 12. 2.부터 2021. 2. 8.까지 공소외 2 회사 외에 자신이 운영하는 회사 또는 피고인의 지시를 받은 사람들로 하여금 경매절차별로 4회 내지 6회 합계 14회에 걸쳐 이 사건 각 부동산의 감정가 대비 235% 내지 2,253%에 이르는 금액으로 입찰에 참가하도록 하여 모두 최고가매수신고인으로 매각허가결정을 받게 한 다음 대금지급기한까지 매각대금을 내지 않았다. 또한 피고인은 민사집행법 제138조 제4항이 재매각절차에서 전의 매수인은 매수신청을 할 수 없도록 한 것을 회피하기 위하여 매각기일마다 다른 사람으로 하여금 위와 같이 입찰에 참가하도록 하였다. 그리하여 위 각 매각기일에서 제3자는 한 번도 최고가매수신고인으로 매각허가결정을 받지 못한 채 위 기간 동안 이 사건 각 부동산의 매각이 이루어지지 않았다.

3) 피고인은 2021년 3월경 경매신청을 한 채권자들에게 채무를 변제하였고 위 채권자들은 경매신청을 취하하였다. 재매각절차에서 전의 매수인은 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 요구하지 못하나(민사집행법 제138조 제4항), 경매신청이 취하되면 매수신청의 보증을 반환받을 수 있다.

다. 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고인은 민사집행법상 기일입찰 방식의 경매절차에서 경매목적물을 매수할 의사나 능력 없이 오로지 경매목적물이 제3자에게 매각되는 것을 저지하기 위하여 경매절차를 지연할 목적으로 다른 사람의 명의를 이용하여 감정가와 현저하게 차이가 나는 금액으로 입찰하는 행위를 반복함으로써 제3자의 매수를 사실상 봉쇄하여 전체적으로 경매절차를 형해화하는 정도에 이르렀고, 이는 위계로써 경매의 공정을 해한 것으로 볼 수 있다. 따라서 원심의 판단에 논

리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 경매방해죄의 성립에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

### 3. 결론

그러므로 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      이동원 \_\_\_\_\_

                  대법관      민유숙 \_\_\_\_\_

                  대법관      천대엽 \_\_\_\_\_

주 심      대법관      권영준 \_\_\_\_\_