

대법원 2025. 6. 12. 자 중요결정 요지

특 별

2025그523 집행관의 집행위임거부 등에 대한 이의신청서(집행관) (사) 파기환송

[집행의 목적물인 토지에 건물이 있다는 이유로 전체 토지에 대한 집행위임이 거부된 사건]

◇토지의 인도를 명한 집행권원으로 집행행위를 할 때 토지 지상에 구조물이 있는 경우 인도집행을 할 수 있는지 여부(한정 적극) 및 목적물 중 일부에 대하여만 집행이 가능한 경우 집행관이 전체 목적물에 대한 집행위임을 거부할 수 있는지 여부(원칙적 소극)◇

토지의 인도를 명한 집행권원의 효력은 그 지상에 건립된 건물에까지 미치는 것이 아니고 건물을 그대로 둔 채 토지에 대한 점유만을 풀어 채권자에게 인도할 수도 없는 것이므로, 집행관으로서는 지상에 건물이 건축되어 있는 토지에 대하여는 그 지상물의 인도나 철거 등을 명하는 집행권원이 따로 없는 이상 토지를 인도하라는 집행권원만으로는 인도집행을 실시할 수 없다. 그런데 그 토지 지상에 구조물이 있다고 하여도 토지로부터 쉽게 분리할 수 있거나 기둥과 지붕 및 주벽이 없어 법률상 독립된 건물이라고 할 수 없다면, 그 구조물은 토지의 정착물인 건물이 아니라 강제집행의 목적물이 아닌 동산에 불과하므로 집행관으로서는 구조물을 제거하여 채무자에게 인도하여야 하고(민사집행법 제258조 제3항), 위 구조물이 있다는 이유로 토지에 대한 인도집행을 거절할 수는 없다(대법원 2018. 6. 29. 자 2018그552 결정 참조).

이와 같이 목적물 중 일부에 대하여만 집행이 가능한 경우, 채권자가 그 일부 목적물에 대하여만 집행하기를 원하지 않는다는 등의 특별한 사정이 없는 한 집행이 가능한 목적물에 대하여 집행하여야 한다(대법원 2020. 4. 17. 자 2018그692 결정, 대법원 2021. 1. 12. 자 2020그752 결정 등 참조). 따라서 토지의 인도를 명한 집행권원으로 집행행위를 할 때 토지 지상에 구조물이 있다면 토지의 정착물인 건물에 해당하는지 아닌지를 먼저 살펴, 건물에 해당한다면 그 건물에 대하여는 인도집행을 할 수 없고 그렇지 않다면 강제집행을 실시하여 이를 제거한 후 채무자에게 인도하면 된다. 이때에도 채권자가 집행이 불가능한 건물을 제외한 일부 목적물에 대하여만 집행을 원하는지 확인하여야 할 것이다.

☞ 신청인들이 종교단체 장사시설(자연수목장)로 사용되던 이 사건 토지를 임의경매절차

에서 낙찰 받아 소유권을 취득한 후, 피신청인을 상대로 한 인도명령 결정을 집행권원으로 집행관에게 인도집행을 위임하였는데, 집행관이 이 사건 토지 지상 일부에 관리사무소로 사용되는 건물이 있음을 이유로 집행위임을 거부하자 이의를 신청한 사안임

☞ 원심은, 관리사무소 건물이 잔존한 상태에서 집행관이 이 사건 토지에 대한 인도집행을 실시할 수 없다고 보아, 이 사건 집행에 관한 이의신청을 전부 기각하였음

☞ 대법원은 위와 같은 법리를 실시하면서, 이 사건 토지 지상에 있는 관리사무소의 경우 쉽게 분리할 수 없는 건물에 해당하여 토지 전체에 대한 인도집행은 불가능하다고 볼 수 있으나, 그 건물의 용도에 따라 현상유지에 필요한 범위 내의 토지를 제외한 나머지 부분에 관한 인도집행이 가능한 경우라면 신청인들이 일부 목적물에 대하여만 집행하기를 원하지 않는다는 등의 특별한 사정이 없는 한 집행이 가능한 목적물에 대하여 집행하여야 하고 전체 목적물에 대한 집행위임을 거부할 수는 없는데, 신청인들이 관리사무소의 사용 등에 필요한 범위를 제외한 나머지 부분에 대하여 집행을 실시하기를 원한다는 취지로 명시적 의사를 표시하였음에도 이러한 사정을 구체적으로 살펴보지 않은 채 이 사건 집행에 관한 이의신청을 전부 기각한 원심의 판단에는 신청인들의 권리를 침해하여 재판에 영향을 미친 헌법위반의 잘못이 있다고 보아, 원심을 파기·환송함