

대 법 원

제 1 부

결 정

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

특 별 항 고 인 특별항고인 1 외 1인

원 심 결 정 전주지방법원 2025. 1. 7. 자 2024타기2100 결정

주 문

원심결정을 파기하고, 사건을 전주지방법원에 환송한다.

이 유

특별항고이유를 판단한다.

1. 관련법리

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 토

지로부터 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, 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.

2. 사실관계

기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 특별항고인들은 2024. 8. 12. 전주지방법원 2021타경32840, 2021타경5718(중복) 부동산임의경매 사건에서 전주시 완산구 (이하 생략) 묘지 9,816㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 낙찰 받아 2024. 8. 14. 이 사건 토지 중 각 1/2 지분에 관한 소유권이 전등기를 마쳤다.

나. 특별항고인들은 피신청인을 상대로 한 전주지방법원 2024타인1057 부동산 인

도명령 결정을 집행권원으로 전주지방법원 소속 집행관에게 이 사건 토지에 대한 인도 집행을 위임하였다.

다. 집행관은 2024. 11. 27. 전주지방법원 2024본1439호로 이 사건 토지의 인도집행을 하려고 하였으나, '이 사건 토지 지상에 컨테이너 여러 동을 연결한 것처럼 보이는 건물 및 데크 등이 소재하고 이동할 수 없는 건물로 판단된다'는 이유로 인도집행을 실시하지 않았다.

라. 이 사건 토지의 전소유자인 신청외 교회는 이 사건 토지에서 종교단체 장사시설(자연수목장)을 운영하였으나, 2024. 9. 12. 전주시에 폐지신고가 수리되었다. 피신청인은 신청외 교회와 위탁관리계약을 체결하였던 회사로 이 사건 토지 일부에 이동식 화장실, 휴게실, 관리사무소를 설치하여 사용하였다.

마. 부동산인도불능조서에 기재된 이동할 수 없는 건물은 피신청인이 관리사무소로 사용하던 곳으로서 지붕과 주벽이 존재하고, 그 면적은 약 100㎡ 정도이다.

3. 대법원의 판단

가. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

토지 인도집행 장소에 집행권원에 표시되지 않은 제시외 건물이 있는 경우 집행관으로서, ① 토지의 정착물인 건물이 아니라 강제집행의 목적물이 아닌 동산에 불과하다면 이를 포함하여 토지 전체를 인도집행의 대상으로 삼아야 하고, ② 토지상 건물에 대한 집행이 불가능하여 토지인도만을 집행할 때에는, 건물뿐만 아니라 그 건물의 용도에 따라 현상유지에 일반적으로 필요하다고 인정되는 범위내의 토지도 강제집행의 범위에서 제외되어야 할 것이다(건물철거를 동시에 집행하지 않고 토지인도만을 집행하는 경우 그 집행범위에 관한 대법원 1977. 6. 30. 자 77마59 결정 참조).

이 사건 토지 지상에 있는 이동식 화장실, 휴게실은 토지로부터 쉽게 분리가 가능한 동산에 불과한 것으로 보이지만, 관리사무소의 경우에는 토지로부터 쉽게 분리할 수 없는 건물에 해당하여 이 사건 토지 전체에 대한 인도집행은 불가능하다고 봄이 타당하다. 그러나 집행관으로서 그 건물의 용도에 따라 현상유지에 일반적으로 필요하다고 인정되는 범위 내의 토지를 제외한 나머지 부분에 관한 인도집행이 가능한 경우라면, 채권자가 일부 목적물에 대하여만 집행하기를 원하지 않는다는 등의 특별한 사정이 없는 한 집행이 가능한 목적물에 대하여 집행하여야 하고 전체 목적물에 대한 집행위임을 거부할 수는 없다.

나. 그런데 원심은, 특별항고인들이 관리사무소의 사용 등에 필요한 범위를 제외한 나머지 부분에 대하여는 집행을 실시하기를 원한다는 취지로 명시적 의사를 표시하였음에도 이러한 사정을 구체적으로 살펴보지 않은 채 이 사건 집행에 관한 이의신청을 전부 기각하였다. 이러한 원심의 판단에는 적법한 절차에 따라 재판받을 특별항고인들의 권리를 침해하여 재판에 영향을 미친 헌법위반의 잘못이 있다.

4. 결론

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

2025. 6. 12.

재판장 대법관 신 속 회

주 심 대법관 노 태 악

대법관 서 경 환

대법관 마 용 주