본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

서 울 고 등 법 원

제 3 0 민 사 부

판 결

사 건	2014나2027812 부당이득금
원고, 피항소인	A
피고, 항소인	1. [redacted] 시 [redacted] 구 2. [redacted]
제 1 심 판 결	서울중앙지방법원 2014. 7. 11. 선고 2014가합500444 판결
변 론 종 결	2015. 3. 20.
판 결 선 고	2015. 5. 1.

주 문

1. 제1심판결 중 피고 [redacted] 패소 부분을 취소하고, 이 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 [redacted]에 대한 청구를 기각한다.
2. 피고 [redacted]시 [redacted]구의 항소를 기각한다.
3. 원고와 피고 [redacted] 시 [redacted]구 사이에 생긴 항소비용은 피고 [redacted]시 [redacted]구가 부담하고, 원고와 피고 [redacted] 사이에 생긴 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

1. 청구취지

원고에게, 피고 [redacted]시 [redacted]구(이하 '피고 [redacted]구'라 한다)는 6,678,650원과 이에 대하여 소장 부본 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하고, 피고[redacted]은 22,941,330원과 이에 대하여 소장 부본 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

피고[redacted]구: 제1심판결 중 아래에서 지급을 명한 금액을 초과하는 부분에 해당하는 피고 [redacted]구 패소 부분을 취소하고, 이 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 [redacted]구에 대한 청구를 기각한다. 피고 [redacted]구는 원고에게 2,649,300원과 이에 대하여 2014. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라.

피고 [redacted]: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 구분소유건물 대지 중 일부 지분의 잔존

[redacted]구 D 대 436.1㎡(이하 '이 사건 대지'라 한다)의 소유자이던 C는 이 사건 대지에 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 주택 및 근린생활시설(이하 '제1건물'이라 한다)을 신축하여 1982년 7월경부터 1983년 12월경까지 제1건물을 1층 1~5호 점포, 2층 점포, 3층 1, 2호 주택 등으로 구분하여 자신 명의로 소유권보존등기를 마쳤으며, 다시 이 사건 대지에 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 주택(이하 '제2건물'이라 한다)을 신축하고 이 또한 호실로 구분하여 1985. 4. 22. 자신 명의로 소유권보존등기

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

를 마쳤다.

원고는 구분소유건물인 제1, 2 건물을 분양하여 그 소유권이전등기를 마쳐주는 과정에서, 대지 부분에 대하여 대지권등기를 마치지 않은 채 제1건물 대지에 해당하는 이 사건 대지 중 지분 875분의 257, 제2건물 대지에 해당하는 이 사건 대지 중 지분 875분의 458.1에 한하여 수분양자들 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그 후 제1, 2 건물의 각 호실은 순차 양도되었다.

이 사건 대지 전체가 제1, 2 건물 대지임에 불구하고, 이 사건 대지 중 지분 875분의 159.9(= 지분 전체 875 - 제1건물 이전 지분 257 - 제2건물 이전 지분 458.1, 이하 '이 사건 지분'이라 한다)가 제1, 2 건물의 구분소유자 앞으로 소유권이전등기가 되지 않은 채 C 명의로 남았고, 이러한 사실을 C도 모르고 있었다.

나. 이 사건 지분에 대한 경매와 피고 남동구에 대한 배당

이 사건 지분에 관하여 1992. 3. 19. 권리자를 [redacted]시로 하는 압류등기, 1998. 4. 1. 피고 [redacted]구를 권리자로 하는 압류등기, 2001. 2. 17. [redacted]를 채권자로 하는 가압류등기가 마쳐졌다.

C는 위와 같은 과정에서 비로소 이 사건 지분이 자신 명의로 남아 있는 것을 알게 되어 2006. 4. 14. 이 사건 지분에 관하여 B 앞으로 매매를 원인으로 한 이전등기를 하였다.

이 사건 지분에 관하여 사법보좌관의 경매개시결정으로 시작한 강제경매절차([redacted]법원 E, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에서 원고가 1억 6,510만 원에 낙찰받고 사법보좌관의 매각허가결정을 받은 후에 2010. 5. 30. 낙찰대금을 완납하고 2010. 7. 29. 그 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고 남동구는 6,678,650원을 그 경매절차에서 배당받

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

았다.

다. 이 사건 경매의 무효 확인

원고는 제1, 2 건물 구분소유자를 상대로 [redacted]법원(2011가단77466호)에 지료 지급청구의 소를 제기하였으나, 2012. 10. 18. 인천지방법원에서 "이 사건 지분에 관한 B 명의 이전등기나 원고 명의 이전등기가 모두 무효"라는 이유로 원고 패소 판결을 선고받았고, 이에 항소하였으나 2013. 9. 26. 이에 대한 항소가 기각되었으며, 그 무렵 위 원고 패소 판결이 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1부터 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제1부터 3호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 [redacted]구에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, C 소유이던 이 사건 대지 전체가 제1, 2 건물 대지이므로, 제1, 2 건물의 구분소유자들은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)에 따라 등기부 지분기재 내용에 불구하고 이 사건 대지 전체에 관하여 전유부분에 상응하는 비율에 따라 대지권을 취득하여 이 사건 대지 전체가 구분소유자들의 소유라고 봄이 타당하다. 따라서 C가 B에게 이 사건 지분에 관한 이전등기를 마쳐준 것은 집합건물법 제20조 제2항에서 정하는 분리처분금지에 반하여 무효이고, 이에 터 잡아 이루어진 이 사건 경매 역시 무효이어서 원고는 이 사건 지분의 소유권을 적법하게 취득하지 못하였다.

따라서 이 사건 경매의 무효로 말미암아 원고가 매각대금 중 배당금에 상당하는 손해를 입었고 피고 남동구가 이 사건 경매절차에서 배당받은 금액 상당의 이익을 법률

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

상 원인 없이 얻었으므로, 피고 남동구는 원고에게 이를 반환할 의무가 있다.

나. 피고 [redacted]구의 주장에 관한 판단

피고 [redacted]구는, 자신이 이 사건 지분의 명목상 소유자이던 B에 대한 조세채권에 터 잡아 이 사건 경매절차에서 6,678,650원을 배당받았다가 그 중 4,029,320원을 [redacted] 시와 중복하여 받은 사실을 확인하고 2011. 7. 4. 이를 B에게 반환하고 나머지만 세입 처리를 하였으므로, 피고 [redacted]구가 B에게 반환한 금액은 법률상 원인 없이 이득을 얻었다고 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 피고 [redacted]구는 이 사건 경매절차에서 경매법원으로부터 위와 같은 배당을 받았고 B 역시 이 사건 지분의 적법한 소유자가 아니므로, 이 사건 경매절차에서 이루어진 배당이 적법하지 않은 경우에는 그 배당금을 경매법원이나 매수인인 원고에게 직접 반환하여야 한다. 이와 달리 이 사건 지분의 명목상 소유자이던 B이 그 배당금을 반환받을 적법한 권리자라고 볼 수는 없다. 그러므로 이 부분 피고 [redacted]구 주장은 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고 [redacted]구는 원고에게 6,678,650원과 이에 대하여 소장 부본 송달 다음 날인 2014. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 [redacted]에 대한 청구

가. 당사자 주장

원고는, 이 사건 지분을 이 사건 경매절차에서 매각할 수 없는데도 집행법원이나 경매담당 공무원이 직무상의 의무를 위반하여 이 사건 지분에 관한 경매개시결정을 하고

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

매각물건명세서에 이를 매각대상 부동산으로 기재하여 원고가 이를 믿고 이 사건 지분을 낙찰받아 매각대금을 모두 지급하였는데도 뒤늦게 이 사건 경매가 무효임이 밝혀짐에 따라 그 이전에 지급한 여러 비용 상당의 손해를 입었으므로, 피고 대한민국은 원고에게 그 손해를 배상할 국가배상책임이 있다고 주장한다.

이에 피고 [redacted]은, 집행법원이나 경매담당 공무원에게 직무상의 의무를 위반한 과실을 인정할 수 없으므로 국가배상책임이 없다고 다툰다.

나. 인정 사실

이 사건 지분에 대한 경매절차에서 이 사건 지분 가액의 평가를 담당한 감정인 F이 '본건 소유는 공유지분으로 각 소유 및 점유 부분의 위치 확정이 불가능하여 전체 토지가격에 대한 평균단가를 적용하였고, 본 건 지상에 제시외 건물이 소재하나 이에 구애됨 없이 나지 상정 평가하되 추후 법정지상권의 제한을 받을 경우의 가격을 별도 명시함'이라고 감정평가를 하였다.

그리고 [redacted]법원 소속 집행관은 2010. 2. 12. 작성, 제출한 이 사건 지분에 관한 부동산현황조사보고서에서 '제시외 건물에 대한 전입세대열람결과 소유자 G 외에 H, I, J 등이 있었는바, 전입세대열람내역 및 주민등록등본을 근거로 임차인 점유를 기재함'이라고 기재할 뿐, 이 사건 대지가 구분소유건물인 제1, 2 건물의 대지임에 관한 언급을 하지 않았다.

이 사건 경매절차에서 작성된 매각물건명세서에는 '매각대상 부동산'으로 이 사건 지분이 기재되어 있고, '매각허가에 의하여 설정된 것으로 보는 지상권의 개요'에는 '법정지상권 성립 여지 있으나 불분명', '비고란'에는 '지상에 매각에서 제외되는 건축물(지1층과 지상 3층)이 소재하며 이로 말미암아 법정지상권이 성립될 경우의 토지 평가액

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

은 235,404,260원임'이라고 기재되어 있으며, '부동산의 표시란'에는 '지상에 매각에서 제외되는 제시외 건축물(지1층과 지상 3층)이 소재함'이라고 기재되어 있다.

[인정 근거] 을라 제1부터 3호증의 기재, 변론 전체의 취지

다. 판단

1) 이 사건 경매절차 상의 잘못

위 인정 사실에 의하면, C 소유이던 이 사건 대지 전체가 제1, 2 건물 대지이므로, 제1, 2 건물의 구분소유자들은 등기부 지분기재 내용에 불구하고 집합건물법에 따라 이 사건 대지에 관하여 전유부분에 상응하는 비율에 따라 대지권을 취득하여 이 사건 대지가 구분소유자들의 소유이고, C가 B에게 이 사건 지분에 관한 이전등기를 마쳐 준 것은 집합건물법 제20조 제2항에서 정하는 분리처분금지에 반하여 무효라고 봄이 옳다. 그런데도 사법보좌관이 이를 간과한 채 이 사건 지분에 관하여 경매개시결정을 하고 매각허가결정을 한 데에는 사법보좌관에게 과실이 있다고 봄이 타당하다.

2) 이 사건 지분에 관한 경매개시결정의 잘못을 이유로 한 국가배상책임의 존부

나아가 먼저 사법보좌관이 이 사건 지분에 관하여 위와 같이 경매개시결정을 한 잘못을 이유로 원고가 피고[redacted]을 상대로 국가배상청구를 할 수 있는지를 살핀다.

법관이 행하는 재판사무의 특수성과 그 재판과정의 잘못에 대하여는 따로 불복절차에 의하여 시정될 수 있는 제도적 장치가 마련되어 있는 점 등에 비추어 보면, 법관의 재판에 법령의 규정에 따르지 아니한 잘못이 있다고 하더라도 이로써 바로 그 재판상 직무행위가 국가배상법 제2조 제1항에서 말하는 위법한 행위로 되어 국가의 손해배상책임이 발생하는 것이 아니고, 그 국가배상책임이 인정되려면 당해 법관이 위법 또는 부당한 목적을 가지고 재판을 하는 등 법관이 그에게 부여된 권한의 취지에 명백히 어

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

긋나게 이를 행사하였다고 인정할 만한 특별한 사정이 있어야 한다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다16114 판결 참조).

그리고 사법보좌관은 법원조직법 제54조 제2항 및 사법보좌관 규칙 제2조에 의하여 법원의 사무 중 일부를 독립하여 처리하고 있는바, 사법보좌관이 위 규정에 근거하여 재판사무를 행하는 경우에 그 재판과정의 잘못에 대하여 따로 불복절차가 마련되어 있는 경우에는 법관의 경우와 마찬가지로, 당해 사법보좌관이 위법 또는 부당한 목적을 가지고 재판사무를 처리하는 등 그에게 부여된 권한의 취지에 명백하게 어긋나게 이를 행사하였다고 인정할 만한 특별한 사정이 없으면 그 직무행위가 국가배상법 제2조 제1항에서 말하는 위법한 행위에 해당된다고 할 수 없다.

앞의 인정 사실 등에 의하여 알 수 있는 아래 사정 등을 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, 제1심과 항소심에서 제출된 증거들만으로는 사법보좌관이 이 사건 지분에 관한 경매개시결정을 위법 또는 부당한 목적으로 하는 등 그 권한의 취지에 명백히 어긋나게 행사하였다고 인정하기 부족하다. 따라서 이 부분 원고 주장은 이유 없다.

① 사법보좌관이 이 사건 지분에 관하여 한 강제경매개시결정에 대하여 민사집행법 제86조 제1항에 따라 매수인인 원고를 포함한 이해관계인은 매각대금이 모두 지급될 때까지 법원에 이의신청할 수 있는 등 불복절차를 통하여 이를 바로잡을 수 있는 법적 장치가 따로 마련되어 있다.

② 제1, 2 건물의 구분소유자들이 이 사건 지분에 관한 대지권자이어서 이 사건 경매에 대한 이해관계인으로서 이 사건 경매개시결정에 대하여 이의신청할 수 있었으나 이러한 이의신청한 적이 전혀 없었고, 오히려 이 사건 지분이 자신들의 소유라는 인식이 미약하였다고 보인다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

③ 제1, 2 건물은 1982년경 건축된 집합건물로, 전유부분과 이를 위한 대지권의 분리처분을 금지하는 규정이 포함된 1984년 집합건물법이 적용되지 않았고 이 사건 지분에 관하여 위와 같은 분리처분금지에 반하는 등기가 여러 차례 된 점 등에 비추어 볼 때 이 사건 지분의 위와 같은 분리처분금지는 발견하기가 쉽지 않아 보인다.

3) 매각물건명세서 작성의 잘못을 이유로 한 국가배상책임의 존부

다음으로 이 사건 경매절차에서 작성된 매각물건명세서에 이 사건 지분이 매각대상 부동산으로 기재된 것을 이유로 원고가 피고 대한민국을 상대로 국가배상청구를 할 수 있는지를 살핀다.

집행법원은 매각대상 부동산에 관한 이해관계인이나 그 현황조사를 한 집행관 등으로부터 제출된 자료를 기초로 매각대상 부동산의 현황과 권리관계를 되도록 정확히 파악하여 이를 매각물건명세서에 기재하여야 하고, 만일 경매절차의 특성이나 집행법원이 가지는 기능의 한계 등으로 매각대상 부동산의 현황이나 권리관계를 정확히 파악하는 것이 곤란한 경우에는 그 부동산의 현황이나 권리관계가 불분명하다는 취지를 매각물건명세서에 그대로 기재함으로써 매수신청인 자신의 판단과 책임으로 매각대상 부동산의 매수신고가격이 결정될 수 있도록 하여야 한다(대법원 2008. 1. 31. 선고 2006다913 판결).

위 인정 사실을 비롯하여 아래 여러 사정을 위 법리에 비추어 살펴보아도, 경매담당 공무원이 이 사건 경매의 매각물건명세서에 매각대상 부동산으로 이 사건 지분을 기재한 것을 두고 어떤 과실이 있다고 볼 수 없고, 달리 제1심과 항소심에서 제출된 증거들만으로는 매각물건명세서의 작성에 경매담당 공무원의 어떤 잘못이 있다고 인정하기 어려우므로, 이 부분 원고 주장도 이유 없다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

① 민사집행법 제105조 제1항은 "법원은 다음 각 호의 사항을 적은 매각물건명세서를 작성하여야 한다"고 규정하면서 제1호에서 "부동산의 표시"를 규정한다. 여기에서 '부동산의 표시'의 사항으로서 매각물건명세서에 적는 매각대상 부동산이란 경매개시결정의 대상이 된 부동산 자체를 의미한다고 보아야 하므로, 매각물건명세서에도 경매개시결정의 대상이 된 부동산을 그대로 기재해야 하고, 이와 달리 기재하는 것은 허용될 수 없다.

② 집행관의 현황조사서와 감정인의 평가서가 제출되고 배당요구의 종기가 도래하면 경매담당 공무원은 이와 같은 서류와 등기사항증명서 등에 기초하여 매각물건명세서를 작성하므로, 매각물건명세서에는 매각부동산의 현황과 그에 관한 권리관계 특히 매각 후 매수인이 인수하게 되는 권리에 관하여 그때까지 집행법원이 인식한 사실관계와 법적 판단을 기재하는 것으로 충분하고, 매각대상 부동산에 관한 경매개시결정의 적법성에 관한 인식은 위와 같은 기재사항에 포함되지 않는다고 봄이 타당하다.

③ 이 사건 지분이 집합건물인 제1, 2 건물의 대지로 구분소유자들의 소유일 뿐 아니라 건물과 분리 처분될 수 없어 이 사건 경매절차에서 매수인에게 이 사건 지분에 관한 유효한 권리이전을 할 수 없으므로, 민사집행법 제96조 제1항에서 규정하는 "권리를 이전할 수 없는 사정" 또는 민사집행법 제121조 제1호에서 규정하는 "강제집행을 허가할 수 없거나 집행을 계속 진행할 수 없는 때"에 해당하여 이 사건 경매절차에는 경매취소사유 또는 매각불허가사유가 존재하였다고 봄이 옳다.

④ 위와 같이 이 사건 지분을 경매절차에서 매각할 수 없는데도 이를 간과하여 이 사건 지분에 관한 경매개시결정이 있은 이후에는 이해관계인이 민사집행법 제86조 제1항에 따라 경매개시결정에 대하여 이의신청하여 바로잡거나, 매각물건 명세서 작성 과

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

정 등에서 위와 같은 잘못이 발견된 경우에는 경매법원이 직권으로 경매개시결정을 취소함으로써 그 잘못을 바로잡아야 하고, 이와 달리 사실행위에 불과한 매각물건명세서의 작성을 통하여 위와 같은 잘못을 바로잡을 수는 없다.

⑤ 부동산현황조사서, 감정평가서에 이 사건 지분이 제1, 2 건물의 지분으로 건물과 분리하여 매각할 수 없다는 점에 관하여 아무런 언급이 없는 상황에서 경매담당 공무원이 매각물건명세서를 작성하면서 경매개시결정의 적법성이나 위와 같은 권리관계를 분석하여 매각물건명세서에 기재할 의무가 있다고 보이지 않는다.

4) 매각허가결정의 잘못을 이유로 한 국가배상책임의 존부

앞서 살펴본 여러 사정에, 사법보좌관이 경매절차에서 매각허가결정을 하는 경우에는 매각허가결정에 관한 이의(민사집행법 제121조) 또는 매각허가결정에 대한 즉시항고(민사집행법 제129조)로 다툴 수 있는 등 불복절차를 통하여 바로잡을 수 있는 제도적 장치가 따로 마련되어 있는 점을 더하여 보면, 제1심과 항소심에서 제출된 증거들만으로는 사법보좌관이 이 사건 지분에 관한 매각허가결정을 위법 또는 부당한 목적으로 하는 등 그 권한의 취지에 명백히 어긋나게 행사하였다고 인정하기 부족하므로, 사법보좌관이 이 사건 지분에 관하여 매각허가결정을 한 것을 문제 삼아 국가를 상대로 국가배상책임을 물을 수 없다고 보아야 한다. 이 부분 원고 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 [redacted]구에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용해야 하고, 원고의 피고 [redacted]에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각해야 한다.

제1심판결 중 피고 [redacted]구에 관한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고 [redacted]구의 항소는 이유 없어 이를 기각한다. 그러나 제1심판결 중 피고 [redacted]에 대

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-06-11

한 부분은 위와 결론을 달리하여 정당하지 않으므로, 피고 [redacted]의 항소는 이유 있어 이를 받아들여 제1심판결 중 피고 [redacted] 패소 부분을 취소하고, 이 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 [redacted]에 대한 청구를 기각한다.

재판장 판사 이진만

판사 정재오

판사 장철익