

서울남부지방법원 2024. 8. 16 선고 2022가단12682 판결 [건물인도 및 부당이득금 반환]

전 문

원고A

피고B

피고보조참가인C

변론 종결2024. 7. 26.

판결 선고2024. 8. 16.

주 문

1. 피고보조참가인의 보조참가신청을 각하한다.
2. 피고는 원고에게 20,276,000원과 이에 대하여 2024. 6. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용 중 피고보조참가인의 보조참가로 인한 부분은 피고보조참가인이 부담하고, 원고와 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 20,276,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 소유이던 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여, 2016. 6. 8. 근저당권자 주식회사 D(이하 'D'라 한다) 앞으로 서울남부지방법원 구로등기소 접수 제39299호로 채권최고액 69,000,000원, 채무자 피고로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

나. 그 후 이 사건 근저당권에 기초한 D의 신청에 따라, 2016. 11. 23. 이 사건 부동산에 관하여 담보권 실행을 위한 경매(이하 편의상 '임의경매'라 한다) 개시결정이 내려졌고, 2016. 11. 23.자 임의경매개시결정등기가 마쳐졌다(서울남부지방법원 E, 이하 '이 사건 임의경매'라 한다).

다. 한편, 피고보조참가인(이하 '참가인'이라 한다)은 D를 상대로 "이 사건 근저당권설정등기의 실질적 채무자는 참가인이고, 참가인의 D에 대한 위 피담보채무는 40,400,000원을 초과하지 아니함을 확인한다."는 취지의 소를 제기하였는데(인천지방법원 2020가단231835), 2020. 12. 1. 위 사건의 1심법원으로부터 "위 소 중 근저당권 피담보채무 일부 부존재 확인청구 부분을 각하"하고, 나머지 대부계약상 채무자는 D와 피고라는 이유로 "청구를 기각"하는 판결을 선고받았다. 이에 참가인이 항소하여 그 항소심 조정절차[인천지방법원 2021머35643(2021나52498)]에서는 소송관계인인 참가인, D, 피고 사이에 2021. 11. 29. 다음과 같은 내용의 임의조정이 성립하여 그 조정조서(이하 '별건 조정조서'라 한다)가 작성되었다.

조정조항)

1. 참가인과 피고는 공동하여 D에게 2022. 4. 16.까지 86,500,000원을 지급한다.
2. 만약 참가인과 피고가 위 돈의 지급을 지체하면, 참가인과 피고가 D에게 지급할 금원이 증액되어, 참가인과 피고는 공동하여 D에게 110,000,000원에서 위 제1항에 따라 기 지급한 금액을 제외한 나머지 금액 및 이에 대하여 2022. 4. 17.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하여 지급한다.
3. D는 제1항 혹은 제2항 기재 돈을 지급받은 후 즉시,

가. 서울남부지방법원 E(이 사건 경매) 신청을 취하하고, 피고에게 집행해제절차를 이행한다.

나. 이 사건 부동산에 관하여 서울남부지방법원 2021. 11. 22. 접수 제274165호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행한다.

다. 참가인과 피고, D는 서울남부지방법원 2019카정23호 및 같은 법원 2020카정40호 각
강제집행정지 신청사건에 관하여 제공한 담보(같은 법원 2019년 금 제3956호 및 같은 법원 2020년
금 제1625호)의 취소에 각 동의하고, 그 각 취소결정에 대하여 항고하지 아니한다.

4. (이하 생략)

라. 원고는 이 사건 임의경매 절차에서 2022. 7. 19. 매각허가결정을 받고 2022. 9. 19. 매각대금
360,980,009원을 납부하여 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 매수인으로서 2022. 9. 19.
서울남부지방법원 접수 제183415호로 그 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고는 이 사건 임의경매 절차에서 소유자 겸 채무자였던 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받지
못함에 따라 서울남부지방법원 F 부동산인도명령 신청을 하여 2022. 9. 20. 부동산인도명령을 받고,
2022. 10. 24. 위 명령이 확정되었다(이하 '별건 인도명령'이라 한다).

바. 이에 대하여 피고는 2022. 10. 7. 서울남부지방법원 2022가단10716호로 별건 인도명령에
기한 강제집행의 불허를 구하는 청구이의의 소를 제기하였으나, 2023. 5. 25. 위 1심법원은 피고의
소를 각하하는 판결을 선고하였고, 이에 피고가 서울남부지방법원 2023나59566호로 항소하였으나
2024. 1. 19. 위 항소심법원은 '피고의 소는 적법하지만 그 청구가 이유 없다'고 판단하면서
항소기각 판결을 선고하였다. 이에 피고가 대법원 2024다218596호로 상고하였으나, 2024. 6. 13.
심리불속행 상고기각 판결이 선고되어 2024. 6. 27. 위 항소심 판결이 확정되었다(이하 위 청구이의
사건을 통틀어 '관련사건'이라 한다).

사. 한편, 피고는 위 관련사건 소를 제기한 후 위 법원 2022카정10247호로 강제집행정지 신청을
하여 2022. 10. 31. 담보로 5000만원 공탁하는 조건으로 집행을 정지하는 잠정처분 결정을
받았으나, 그 1심판결 선고에 따라 위 결정이 실효되었다.

아. 원고는 2024. 3. 29. 별건 인도명령에 기초하여 이 사건 부동산의 인도 집행을 완료하였고, 이에
따라 피고는 이 사건 부동산에 대한 점유를 상실하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 13 내지 15호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 참가인의 보조참가신청에 관한 판단

참가인은 이 사건 근저당권의 실질적인 채무자인 점, 별건 조정조서에 따라 새로운 권리·의무관계가 창설된 점, 관련사건에서 잠정처분결정이나 이 사건 임의경매 절차 관련 즉시항고 등 다른 신청사건에서도 보조참가를 했던 점, 별건 조정조서에 따른 채권·채무가 존재하는 이상, 피고가 이 사건 소송에서 패소할 경우에는 참가인이 경제적·정신적인 부담을 지게 되는 점 등을 근거로 피고를 위한 보조참가신청을 한다.

살피건대, 특정 소송사건에서 한쪽 당사자를 보조하기 위하여 보조참가를 하려면 소송의 결과에 대하여 이해관계가 있어야 한다. 여기서 이해관계란 사실상·경제상 또는 감정상의 이해관계가 아니라 법률상의 이해관계를 말하는 것으로, 그 소송의 판결의 기판력이나 집행력을 당연히 받는 경우 또는 적어도 그 판결을 전제로 하여 보조참가를 하려는 자의 법률상 지위가 결정되는 관계에 있는 경우를 의미한다(대법원 2017. 6. 22. 선고 2014다225809 전원합의체 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 참가인이 주장하는 이해관계는 이 사건 소송의 결과에 대한 사실상·경제상 이해관계에 불과하여 이 판결의 기판력이나 집행력을 직접 받게 된다거나 이 판결을 전제로 하여 그 법률상 지위가 결정되는 관계라고 할 수 없고, 달리 이 사건 소송의 결과에 대하여 법률상의 이해관계를 가진다고 볼 만한 사정을 발견할 수 없다. 따라서 참가인의 보조참가신청은 참가 요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단(중복 소제기로서 부적법한지 여부)

피고는, 이 사건 소가 관련사건과 중복된 소로서 부적법하다는 취지로도 주장하나, 관련사건의 당사자는 '원고(선정당사자) C'와 '피고 A'이고, 청구의 내용은 부동산인도명령에 기초한 강제집행의 배제를 구하는 청구이유의 소로서(민사집행법 제44조), 민법상 소유권에 기한 방해배제로서 건물인도 청구 및 부당이득 반환을 구하는 이 사건과는 그 당사자 및 소송물을 전혀 달리한다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 본안 전 항변에 관한 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 다음과 같은 이유로 이 사건 임의경매 절차에서 원고의 소유권 취득은 적법하고, 피고에게는 이 사건 부동산을 점유할 정당한 권원이 존재하지 않으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 점유·사용함에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

① 피고가 집행취소 또는 정지 등 담보권이 소멸한 경우에 취할 수 있는 적법한 조치를 취하지 아니하여 그대로 진행된 이 사건 임의경매의 효력을 부정하는 것은 부당하다. ② 피고는 별건 인도명령에 대해 즉시항고를 포기하고 잉여금으로 배당되어 집행공탁 된 금원을 환급받아간 사실이 있는바, 피고의 정당한 권리행사를 저지하는 것은 신의칙 또는 금반언의 원칙에 반하며, 소권남용에 해당한다. ③ 피고는 법률상 정당한 권원 없이 원고 소유의 이 사건 부동산을 불법 점유·사용하고 있었던 것이므로 임대료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다. ④ 가사 피고의 점유가 관련사건 강제집행정지결정에 의한 반사적 효과에 기인한다 하더라도 본소에서 패소하는 경우에는 악의의 점유자(민법 제197조 제2항)로서 민법 제749조 제2항에 따라 악의의 수익자가 되므로, 악의의 수익자로서 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하여야 한다.

2) 피고의 주장1) 이 사건 근저당권은 무효이고, 별건 조정조서에 따라 2021. 11. 29. 이후로는 무효의 등기가 되었으므로, 그 후 위법하게 진행된 이 사건 임의경매 절차에서 매수인인 원고가 소유권을 취득하였다고 볼 수 없다. 별건 조정조서에 따라 피담보채무는 조정금 채무로 전환되어 새로운 권리관계가 성립하므로, D은 별건 조정조서에 집행문을 부여받아 강제경매신청을 하여야 하며, 무효인 근저당권에 기초한 이 사건 임의경매의 실행은 불가능하다고 보아야 하고, 이러한 해석이 대법원 전원합의체 판결의 취지에도 부합한다. 또한 피고는 공탁된 배당금액을 수령한 사실이 없고, 원고가 공부상 소유자라 하더라도 피고를 상대로 부당이득 반환을 청구할 수는 없다.

나. 쟁점에 관한 판단

1) 이 사건 임의경매 절차가 위법하게 진행되었는지 여부 민사집행법은 제49조 제1호 내지 제6호에 해당하는 서류가 제출되는 경우를 집행의 필수적 취소 또는 정지 사유로 정하고 있고, 위 규정은 제275조에 따라 임의경매 절차에도 준용된다. 따라서 집행기관이 임의경매절차를 정지 또는 취소하려면 위 제49조 각 호 소정의 서류가 집행기관에 제출되어야 하는바(대법원 2018. 8. 10.자 2018그572 결정 등 참조), 피고로서는 2021. 11. 29.자 별건 조정조서가 위 제49조 서류에

해당되는 경우라면 조정조서 정본을 제출하여 임의경매 절차를 정지 또는 취소하는 결정을 받을 수 있을 뿐, 이에 대한 별도의 신청 없이도 당연히 집행 취소 또는 정지 효력이 발생한다거나, 이미 개시되어 진행 중인 경매절차가 무효로 된다고 볼 수는 없다.

또한 민사집행법상 즉시항고는 원칙적으로 '특별한 규정'이 있는 경우에 한하여 허용되고, 즉시항고를 하더라도 집행정지의 효력을 가지지 않는 것이 원칙이다(제15조 제1항, 제6항 본문). 다만, 항고법원(재판기록이 원심법원에 남아 있는 때에는 원심법원)은 즉시항고에 대한 결정이 있을 때까지 담보를 제공하게 하거나 담보를 제공하게 하지 아니하고 원심재판의 집행을 정지하거나 집행절차의 전부 또는 일부를 정지하도록 명할 수 있고, 담보를 제공하게 하고 그 집행을 계속하도록 명할 수 있다(제15조 제6항 단서). 이 사건의 경우, 기록에 의하면 참가인이 2022. 7. 19.자 매각허가결정에 대한 즉시항고를 하였으나 이에 대한 항고보증금(38,698,000원)을 납부하지 아니한 채 소송구조신청을 하여 기각결정을 받은 사실이 인정되므로, 원고에 대한 2022. 7. 19.자 매각허가결정은 집행정지의 효력이 발생하지 아니하였고, 결국 정지 또는 취소됨이 없이 진행된 이 사건 임의경매 절차는 적법·유효하다. 피고의 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 임의경매 절차에서 경매목적물 취득의 효력 임의경매에 관한 민사집행법 제267조는 '대금완납에 따른 부동산 취득의 효과'라는 제목 아래 "매수인의 부동산 취득은 담보권 소멸로 영향을 받지 아니한다."라고 정하고 있다(이하 '이 사건 조항'이라 한다).

종래 대법원은 이 사건 조항이 신설되기 전에도 실체상 존재하는 담보권에 기하여 경매개시결정이 이루어졌으나 그 후 경매 과정에서 담보권이 소멸한 경우에는 예외적으로 공신력을 인정하여, 경매개시결정에 대한 이의 등으로 경매절차가 취소되지 않고 매각이 이루어졌다면 경매는 유효하고 매수인이 소유권을 취득한다고 해석해 왔고, 이 사건 조항이 신설된 후에도 같은 입장을 유지하였다(대법원 1999. 2. 9. 선고 98다51855 판결, 대법원 2012. 1. 12. 선고 2011다68012 판결 등 참조). 즉, 이 사건 조항은 경매개시결정이 있는 뒤에 담보권이 소멸하였음에도 경매가 계속 진행되어 매각된 경우에만 적용된다고 보는 것이 대법원의 일관된 입장이다(대법원 2022. 8. 25. 선고 2018다205209 전원합의체 판결 참조).

이러한 법리에 비추어 보건대, 이 사건 임의경매에 관한 개시결정이 2016. 11. 23.자로

이루어졌음은 앞서 본 바와 같고, 별건 조정조서는 그로부터 약 5년이 경과된 2021. 11. 29.에서야 작성된 것인바, 이는 임의경매 개시결정 이후의 '후발적 사정'에 불과하여 임의경매 절차의 공신력이 우선하는 경우에 해당하므로 이 사건 조항이 적용됨이 명백하다. 즉, 가사 피고의 주장과 같이 별건 조정조서의 성립으로 이 사건 근저당권 피담보채무가 소멸하였다고 가정하여 보더라도, 이는 임의경매개시결정 이후의 담보권소멸로서 경매의 공신력이 부정될만한 사정에 해당되지 아니하여, 매수인인 원고의 부동산 취득은 피고가 주장하는 사정에 따라 영향을 받는다고 볼 수 없다(한편 피고의 주장은 임의경매 개시결정 이전에 담보권이 소멸한 경우에는 이 사건 조항이 적용되지 않는다고 판시한 대법원 2018다205209 전원합의체 판결의 취지를 자의적, 독단적으로 해석한 것에 불과하여 받아들일 수 없다). 피고의 주장은 이러한 점에서도 이유 없다.

3) 소결론 결국 원고는 이 사건 임의경매 절차에서 매수인으로서 2022. 7. 19.경 매각대금을 납부함으로써 적법하게 소유권을 취득하였고, 피고는 아무런 법률상 원인 없이 무단으로 이 사건 부동산을 점유·사용하면서 그 사용이익 상당의 이득을 취하고, 원고에게 동액 상당의 손해를 가하였다고 봄이 타당하다.

다. 부당이득반환 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 다음날인 2022. 9. 20.부터 피고가 이 사건 부동산에 관한 점유를 상실한 2024. 3. 29.까지 아무런 권원 없이 이 사건 부동산을 점유·사용함으로써 그 임료 상당액을 부당이득 하였으므로 이를 반환할 의무가 있다고 할 것인바, 이 법원의 감정평가사 G에 대한 감정축탁결과에 의하면 2022. 9. 20.부터 2023. 11. 30.까지 이 사건 부동산에 관한 기간임료 상당액은 15,910,000원, 2023. 12. 1. 이후의 임료 상당액은 월 1,110,000원인 사실이 각 인정되고, 2023. 12. 1.부터 2024. 3. 29.까지 3개월 29일간의 임료 상당액이 4,368,387원 $[=1,110,000 \times (3+29/31)]$ 임은 계산상 명백하다. 따라서 피고는 원고에게, 위 인정범위2) 내의 금액으로서 원고가 구하는 20,276,000원 $(= 15,910,000\text{원} + 4,366,000\text{원})$ 과 이에 대하여 2024. 6. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 다음날인 2024. 6. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 피고보조참가인의 이 사건 보조참가신청은 부적법하므로 이를 각하하고, 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다(피고는 변론종결 이후, 기존의 주장과 동일한 주장을 반복하면서 변론재개 신청을 하였으나 이에 관하여는 충분한 변론의 기회가 주어졌다고 할 것이므로, 피고의 변론재개 신청은 받아들이지 않는다).

판사지은희

별지

- 1) 원고의 변경된 청구취지 및 청구원인 범위 내에서 기존 피고의 주장을 선해한다.
- 2) 20,278,387원 = 15,910,000원 + 4,368,387원