청 주 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건	2013나25812 손해배상(기)
원고, 항소인	○○○
피고, 피항소인	대한민국
제 1 심 판 결	청주지방법원 ◆◆지원 2013. 8. 5. 선고 2012가소3282 판결
변 론 종 결	2014. 5. 9.
판 결 선 고	2014. 6. 20.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2012. 11. 7.부터 이 사건 소장 부본 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 2. 6. ●●●(☆☆☆가 ●●●를 대리하여 임대차계약을 체결하였다)로부터 ▽▽리 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 제★★호를 임대차보증금 10,000,000원, 임대차기간 1년, 차임 월 100,000원으로 각 정하여 임차하였고, 같은 날 ●●●에게 임대차보증금 10,000,000원을 지급한 후 전입신고를 마쳤으며, 그 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

나. 이 사건 건물에는 채무자 ●●●, 근저당권자 ■■새마을금고, 채권최고액 182,000,000원, 17,000,000원인 각 근저당권이 설정되어 있었는데, ■■새마을금고는 2012. 4. 9. 이 사건 건물에 관하여 ◆◆지원 ◆◆◆호호로 임의경매개시결정을 받아 같은 법원 2012. 4. 16. 접수 제◇◇◇호로 임의경매개시결정의 기입등기를 마쳤다.

다. 경매법원인 ◆◆지원의 소속 집행관 ▶▶▶는 위 법원으로부터 부동산현황조사명령을 받아 2012. 4. 13., 같은 달 18일, 같은 달 20일 3회에 걸쳐 이 사건 건물을 현장방문하고 ◆◆읍사무소에 이 사건 건물에 전입신고된 세대를 조회한 후 부동산현황조사보고서를 작성하였는데, 위 부동산현황조사보고서의 임대차관계조사서 기재 부분에 이 사건 건물의 임차인인 원고는 임차인에서 누락되어 있다.

라. 이 사건 건물은 2012. 10. 9. ♤♤♤에게 매각되었고, 원고는 이 사건 건물의 임차인으로서 배당요구를 하지 아니함에 따라 배당절차에서 임차보증금을 배당받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 경매법원인 ◆◆지원의 소속 집행관은 이 사건 건물에 관한 현황조사시 위 건물에 전입신고를 마친 세대주의 주민등록을 조회하는 방법 등으로 임대차관계를 확인할 주의의무가 있는바, 특히 도로명주소법이 시행됨에 따라 세대주의 주민등록을 조회함에 있어서 지번 주소 뿐만 아니라 도로명 주소까지 조회를 의뢰하여야 한다. 그럼에도 불구하고 위 집행관은 ◆◆읍사무소에 원고의 지번 주소만을 기재하여 전입세대열람을 신청하였고, 이로 인하여 ◆◆읍사무소의 담당공무원은 원고의 도로명주소지를 조회하지 아니하였으며, 결국 위 집행관은 이 사건 건물에 관한 전입신고를 마치고 확정일자를 받은 원고를 이 사건 건물의 임차인에서 누락한 부동산현황조사보고서를 작성하였다.

나. 한편 대법원예규에 따른 경매절차 진행사실의 주택임차인에 대한 통지(대법원 재판예규 제1443호)는 민사집행법 제85조 제1항[1]을 보충하는 법규적 성격의 규정이므로, 위 통지는 법률상 규정된 의무에 해당한다.

다. 결국 경매법원인 ◆◆지원의 소속 집행관의 위와 같은 직무상 잘못으로 인하여 이 사건 건물의 임차인인 원고는 경매절차진행사실을 통지받지 못하였고, 이로 인하여 원고가 이 사건 건물에 관한 경매절차에서 배당요구를 하지 못함으로써 우선변제권이 있는 소액임차보증금 10,000,000원을 배당받지 못하였으므로, 위 집행관의 사용자인 피고는 원고에게 손해배상으로 원고가 배당받지 못한 임대차보증금 10,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

---

1) 민사집행법 제85조(현황조사)
① 법원은 경매개시결정을 한 뒤에 바로 집행관에게 부동산의 현상, 점유관계, 차임 또는 보증금의 액수, 그 밖의 현황에 관하여 조사하도록 명하여야 한다.

3. 관련 법리

경매절차에서 부동산 현황조사는 매각대상 부동산의 현황을 정확히 파악하여 일반인에게 그 부동산의 현황과 권리관계를 공시함으로써 매수 희망자가 필요한 정보를 쉽게 얻을 수 있게 하여 예상 밖의 손해를 입는 것을 방지하고자 함에 있는 것이고, 매각절차의 법령상 이해관계인에게는 매각기일에 출석하여 의견진술을 할 수 있는 권리의 행사를 위해 매각기일 등 절차의 진행을 통지하여 주도록 되어 있는 반면, 주택임대차보호법상의 대항요건을 갖춘 임차인이라고 하더라도 매각허가결정 이전에 경매법원에 스스로 그 권리를 증명하여 신고하지 않는 한 집행관의 현황조사결과 임차인으로 조사·보고되어 있는지 여부와 관계없이 이해관계인이 될 수 없으며, 대법원예규에 따른 경매절차 진행사실의 주택임차인에 대한 통지는 법률상 규정된 의무가 아니라 당사자의 편의를 위하여 경매절차와 배당제도에 관한 내용을 안내하여 주는 것에 불과하므로, 이해관계인이 아닌 임차인은 위와 같은 통지를 받지 못하였다고 하여 경매절차가 위법하다고 다툴 수 없다.

또한 경매법원의 명령에 따른 집행관의 현황조사 과정에서 임대차관계를 제대로 확인하지 않은 직무상 잘못이 있고, 그 결과 임차인이 경매법원으로부터 경매절차의 진행에 관한 통지를 받지 못하여 우선변제권의 행사에 필요한 조치를 취하지 못해 손해를 입었다 하더라도, 그러한 사정만으로는 집행관의 위 직무상 잘못이 민사집행법 제90조에 따른 권리신고절차를 취하지 아니하여 경매절차상 이해관계인이 아닌 임차인에 대한 관계에서 불법행위를 구성한다고 할 수 없고, 스스로 우선변제권의 행사에 필요한 법령상 조치를 취하지 아니함으로써 발생한 임차인의 손해와 위 잘못 사이에 상당인과관계가 있다고 할 수도 없다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다43976 판결 등 참

조).

4. 판단

가. 먼저 청주지방법원 ◆◆지원 소속 집행관에게 원고가 주장하는 바와 같은 직무상 잘못이 있는지에 관하여 보건대, 갑 제3, 6호증의 각 기재, 제1심 법원의 ◆◆읍사무소에 대한 사실조회결과에 의하면, ◆◆지원 소속 집행관 ▶▶▶는 위 인정사실에서 본 바와 같이 3회에 걸쳐 이 사건 건물을 직접 방문하여 현황조사를 하였는데 원고가 거주하던 이 사건 건물 중 제★★호는 폐문부재이어서 ▶▶▶가 원고를 만날 수 없었던 사실, 이에 ▶▶▶는 이 사건 건물의 출입문에 권리신고 안내서를 부착한 사실, 또한 ▶▶▶는 ◆◆읍사무소에 이 사건 건물의 지번 주소인 ◆◆읍 ▽▽리 ○○○-○○에 관한 전입세대 열람을 신청한 사실, ◆◆읍사무소는 이 사건 건물의 지번 주소를 전산에 입력하여 전입세대를 열람한 후 다시 지번 주소와 도로명 주소를 함께 전산에 입력하여 재차 전입세대를 열람한 사실, 그 결과 원고는 이 사건 건물의 전입세대인으로 조회가 되지 아니하였고, ▶▶▶는 위 결과를 기초로 부동산현황조사보고서를 작성한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 집행관 ▶▶▶는 3회에 걸쳐 이 사건 건물을 현장방문하고, 권리신고 안내서를 부착하는 등 이 사건 건물의 임차인, 기타 권리관계인들을 직접 대면하여 현황조사를 하기 위한 조치를 취하였던 점, ② ▶▶▶가 이 사건 건물에 관한 현황조사를 할 당시인 2012. 4.경은 도로명 주소와 지번 주소가 혼용되어 사용되고 있었고(도로명 주소만의 사용은 2014. 1. 1.부터 시행되었다), 이 사건 건물의 등기부등본에는 이 사건 건물의 지번 주소만이 기재되어 있었던 점, ③ 부동산 현황조사 업무를 수행하는 집행관에게

해당 부동산의 도로명 주소까지 확인한 후 지번 주소와 도로명 주소를 병기하여 전입세대 열람을 신청하여야 할 의무가 있다고 보기 어려운 점, ④ 읍사무소는 원칙적으로 지번 주소만에 의한 조회 요청이 있더라도 지번, 도로명 주소 모두를 입력하여 조회를 실시하고 있고, ◆◆읍사무소도 지번 주소와 도로명 주소를 함께 입력하여 조회를 실시하였던 점(다만 ◆◆읍사무소의 담당공무원이 이 사건 건물의 도로명 주소만 입력하여 조회를 하지는 아니하였기 때문에 원고의 전입여부가 확인되지 아니하였으나, 이를 집행관 ▶▶▶의 과실로 보기도 어렵다) 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산에 관한 집행관의 현황조사 과정에 직무상 잘못이 있다고 보기 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 나아가 설령 이 사건 건물에 관한 집행관의 현황조사 과정에 직무상 잘못이 인정된다고 하더라도, 원고가 지적하는 대법원 재판예규에 따른 경매절차 진행사실의 주택임차인에 대한 통지는 당사자의 편의를 위하여 경매절차와 배당제도에 관한 내용을 안내하여 주는 것으로 위 예규를 법규적 성격을 가진 규정이라고 보기 어렵고, 집행관의 위 직무상 잘못이 경매절차상 이해관계인이 아닌 임차인에 대한 관계에서 불법행위를 구성한다고 할 수 없으며, 그 잘못과 임차인의 손해 사이에 상당인과관계가 있다고 할 수도 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박병찬

판사 김도요

판사 이화송