

민사집행

## 부동산 경매절차에서 가압류의 효력



김병학 법무사(서울중앙회) / 대한법무사협회 법제연구위원 / 한국외대 로스쿨 겸임교수 / 법학박사

가압류가登記된 부동산에 대하여 경매절차가 진행될 경우,  
가압류가 그 부동산의 경매절차에 미치는 영향을 중심으로 가압류의 효력과  
배당에 관련된 실무에 대해 설명한다.

### 01. 서설

「민사집행법」상의 보전처분제도 중 가압류는 금전 채권이나 금전으로 환산이 가능한 채권에 대한 강제 집행을 보전하기 위한 목적으로, 집행 대상인 채무자의 일반재산을 현상대로 유지시키는 것을 내용으로 하고 있다.

이는 특정물에 대한 청구권을 갖는 채권자가 그 현상이 바뀌면 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란할 수 있다는 염려가 있을 때, 그에 관한 장래의 집행을 보전을 목적으로 그 특정물의 현

상을 유지시키는 것을 내용으로 하는 다툼의 대상에 관한 가치분<sup>1)</sup>이나 다툼이 있는 권리관계에서 발생하는 현재의 위험을 제거하고 손해를 방지하여 권리를 보전할 것을 목적으로 하는 임시의 지위를 정하기 위한 가치분<sup>2)</sup>과는 구별된다.

위와 같은 보전처분은 피보전권리에 대한 본안소송과는 별도의 독립한 집행절차에 의하여 임시의 법률관계를 형성하는 제도이며, 부동산에 대한 가압류

- 1) 실무상 전형적인 것으로는 처분금지가처분과 점유이전금지가처분 등이 있다.
- 2) 이에 해당하는 것으로는 해고무효를 이유로 하는 고용관계소송이 해결될 때까지 그 동안의 근로자가 겪어야 하는 생활상의 공박을 구제하여 주기 위한 임금지급가처분, 손해배상청구소송이 해결될 때까지 채권자(피해자)의 생활비·치료비의 공공을 구제하기 위한 금원지급가처분과 가족명도단행가처분 등이 있다.

와 가치분의 집행은 등기부에 기록을 하도록 규정하고 있다.

본 글에서는 가압류가登記된 부동산에 대하여 경매절차가 진행될 경우, 가압류가 그 부동산의 경매절차에 미치는 영향을 중심으로 가압류의 효력과 배당에 관련된 실무에 대해 설명하고자 한다.

### 02. 가압류의 처분금지적 효력

가압류는 금전채권이나 금전으로 환산이 가능한 채권에 관하여, 채권자가 그에 대한 본안소송 등을 통하여 집행권원을 얻어 강제집행을 할 수 있을 때까지 미리 채무자의 재산을 압류함으로써 그 재산의 처분이나 매각을 금지하는 법원의 보전처분이다.

가압류의 집행은 채무자에 대하여 처분금지의 제한에만 그치지 않고, 그 목적 달성을 위한 범위 내에서 가압류 물건의 사용·수익·관리까지 제한하는 효력이 있는 것이 원칙이나 부동산이 가압류된 경우에는 채무자가 목적물의 이용 및 관리의 권리를 갖는다<sup>3)</sup>. 그러나 가압류는 가압류 물건의 처분권을 제한하는 처분금지적 효력을 갖고 있다.

이러한 가압류의 처분금지적 효력에 반하여 채무자가 처분행위를 한 경우, 그 처분행위가 절대적으로 무효가 되는 것이 아니라 그 처분행위 당사자 사이에서는 유효하지만 가압류 집행과의 관계에서는 무효가 된다고 하는, 이른바 상대적 무효설이 우리나라의 통설이며 이를 가압류의 상대적 효력이라고 한다.

3) 「민사집행법」 제291조, 제83조 제2항.

대법원 판례도 “가압류등기 후에 담보물권에 대한 설정등기가 경료된 경우, 그 담보물권설정등기는 가압류에 의한 처분금지의 효력 때문에 그 집행보전의 목적을 달성하는 데 필요한 범위 안에서 가압류권자에 대한 관계에서만 상대적으로 무효라고 할 것이고 따라서 위 담보물권자는 그보다 먼저登記된 가압류권자에 대하여 우선 변제받을 권리는 없으나 그 담보권 실행을 위하여 경매를 신청하여 가압류권자와 채권액에 비례하여 평등하게 배당받을 수 있다”<sup>4)</sup>고 판시하여 위 상대적 효력설을 지지하고 있으며, 현재의 법원실무도 이 상대적 효력설에 의하고 있다.

상대적 효력설은 그 상대적인 무효를 주장할 수 있는 범위에 대하여 절차상대효설과 개별상대효설이 대립하고 있다.

#### 가. 절차상대효설<sup>5)</sup>

절차상대효설은 가압류 후에 가압류에 저촉되는 처분은 가압류채권자뿐만 아니라 당해 집행절차에 참가한 다른 모든 채권자에 대해서도 그 효력을 주장할 수 없다는 견해이다.

이에 따르면 가압류에 기한 집행절차가 존속하는 한 그 가압류채무자에 대한 채권자는 모두 그 시기에 관계없이 가압류의 처분금지적 효력을 원용하여 가압류 후의 처분행위의 무효를 주장할 수 있다는 견해로서 ‘주관적 무제한설’이라고도 한다<sup>6)</sup>.

이 학설에 따르면 甲소유 부동산에 대하여 乙을 가압류권자로 하는 가압류등기가 기입된 후 가압류채

4) 대법원 1987.6.9.선고, 86다카2570판결.

5) 절차상대효설은 압류채권자와 집행참가자 사이에 우열을 두지 않는다는 점에서 강제집행에 있어서의 평등주의(Ausgleichsprinzip : 프랑스 법제)와 이념적 기초를 같이 한다.

6) 주기동, 「가압류의 처분금지적 효력」, 『재판자료 45집』, 1989, 358면.  
김용욱, 「금전집행상 채권자의 경합」, 『고시연구』, 1989.4., 124면.