

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2015다230020 배당이의  
원고, 피상고인 엔에스제사차유동화전문 유한회사  
소송대리인 법무법인 한서 담당변호사 김형민 외 1인  
피고, 상고인 피고  
원 심 판 결 수원지방법원 2015. 7. 2. 선고 2014나40302 판결  
판 결 선 고 2016. 7. 27.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 민법 제359조 제1항은 '저당권의 효력은 저당부동산에 대한 압류가 있는 후에 저당권설정자가 그 부동산으로부터 수취한 과실 또는 수취할 수 있는 과실에 미친다.'고 규정하고 있는데, 위 규정상의 '과실'에는 천연과실뿐만 아니라 법정과실도 포함된다고

할 것이므로, 저당부동산에 대한 압류가 있으면 그 압류 이후의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권 등에도 저당권의 효력이 미친다.

다만, 저당부동산에 대한 경매절차에서 저당부동산에 관한 차임채권 등을 관리하면서 이를 추심하거나 저당부동산과 함께 매각할 수 있는 제도가 마련되어 있지 아니하므로, 저당권의 효력이 미치는 차임채권 등에 대한 저당권의 실행이 저당부동산에 대한 경매절차에 의하여 이루어질 수는 없고, 그 저당권의 실행은 저당권의 효력이 존속하는 동안에 채권에 대한 담보권의 실행에 관하여 규정하고 있는 민사집행법 제273조에 따른 채권집행의 방법으로 저당부동산에 대한 경매절차와 별개로 이루어질 수 있을 뿐이다.

한편, 부동산 임대차에서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 이와 같은 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다50729 판결 등 참조).

따라서 보증금이 수수된 저당부동산에 관한 임대차계약이 저당부동산에 대한 경매로 종료되었는데, 저당권자가 차임채권 등에 대하여는 민사집행법 제273조에 따른 채권집행의 방법으로 별개로 저당권을 실행하지 아니한 경우에 저당부동산에 대한 압류의 전후와 관계없이 임차인이 연체한 차임 등의 상당액이 임차인이 배당받을 보증금에서 당연히 공제됨은 물론, 저당권자가 차임채권 등에 대하여 위와 같은 방법으로 별개로 저당권을 실행한 경우에도 그 채권집행 절차에서 임차인이 실제로 그 차임 등을 지급하거나 공탁하지 아니하였다면 잔존하는 차임채권 등의 상당액은 임차인이 배당받을 보

증금에서 당연히 공제된다(대법원 2004. 12. 23. 선고 2004다56554 판결, 대법원 2015. 3. 26. 선고 2013다77225 판결 등 참조).

2. 원심이 인용한 제1심판결 이유와 적법하게 채택된 증거들에 의하면, 아래와 같은 사실들을 알 수 있다.

가. 중소기업은행은 2009. 1. 16. 소외인 소유의 과천시 (주소 생략) 329동 803호 (이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 채권최고액 950,400,000원의 근저당권설정 등기를 마쳤다.

나. 피고는 2011. 5. 7. 소외인으로부터 이 사건 아파트를 임대차보증금 50,000,000 원, 월 차임 3,300,000원, 임대차기간 2011. 6. 30.부터 2012. 6. 29.까지로 정하여 임차하였고, 2012. 5. 29.까지의 차임만을 지급한 채 이 사건 아파트에서 계속 거주하였다.

다. 중소기업은행은 2012. 11. 15. 이 사건 아파트에 대한 임의경매를 신청하여 2012. 11. 16. 경매개시결정이 내려지고 그 기입등기가 마쳐졌으며, 이후 원고가 중소기업은행으로부터 위 근저당권의 피담보채권을 양수하고 위 근저당권을 이전받았다.

라. 위 경매절차에서 이 사건 아파트가 매각되고 2013. 12. 12. 그 대금이 납부되자, 경매법원은 '소액임차인인 피고에게 1순위로 20,000,000원을 배당하고, 근저당권자인 원고에게는 3순위로 833,077,552원을 배당한다.'는 등의 내용으로 배당표를 작성하였다.

마. 원고는 2014. 1. 20. 배당기일에서 피고에 대한 배당액 전부에 대하여 이의를 제기하고, 2014. 1. 27. 이 사건 배당이의의 소를 제기하였다.

바. 한편, 중소기업은행이나 원고는 소외인의 피고에 대한 위 경매개시결정 기입등기 이후의 차임채권 또는 차임 상당 부당이득금반환채권에 대하여 민사집행법 제273조

에 따른 채권집행의 방법으로 별개로 저당권을 실행하지 않았다.

3. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 위 경매개시결정 기입등기의 전후와 관계없이 피고가 연체를 시작한 2012. 5. 30.부터 위 경매절차에서 매각대금이 납부되기 전까지의 차임 또는 차임 상당 부당이득금의 합계액이 피고가 배당받을 임대차보증금에서 당연히 공제된다고 할 것인데, 그 합계액이 50,000,000원을 초과하므로, 피고가 배당받을 임대차보증금은 존재하지 않는다.

따라서 이와 결론을 같이 한 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 압류금지채권이나 저당부동산에 대한 경매절차에서의 차임 공제에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니한 위법이 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	박상욱
	대법관	이상훈
주 심	대법관	김창석
	대법관	조희대