대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2017다283028 손해배상(기)
원고, 상고인	원고
	소송대리인 법무법인 문평 담당변호사 김기현 외 1인
피고, 피상고인	피고 1 외 1인
	소송대리인 변호사 길영인
원 심 판 결	서울고등법원 2017. 11. 1. 선고 2017나2020010 판결
판 결 선 고	2018. 4. 10.

주 문

원심판결의 예비적 청구에 관한 부분 중 피고 1, 피고 2에 대한 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 물상보증은 채무자 아닌 사람이 채무자를 위하여 담보물권을 설정하는 행위이고 물상보증인은 담보물로 물적 유한책임만을 부담할 뿐 채권자에 대하여 채무를 부담하

지 않는다. 보증인은 '변제 기타의 출재(出財)로 주채무를 소멸하게 한 때' 주채무자에 대한 구상권이 있는 반면(민법 제441조 제1항, 제444조 제1, 2항), 물상보증인은 '그 채무를 변제'한 경우 외에 '담보권의 실행으로 인하여 담보물의 소유권을 잃은 때'에도 채무자에 대한 구상권이 있다(민법 제341조).

물상보증인이 담보권의 실행으로 타인의 채무를 담보하기 위하여 제공한 부동산의 소유권을 잃은 경우 물상보증인이 채무자에게 구상할 수 있는 범위는 특별한 사정이 없는 한 담보권의 실행으로 그 부동산의 소유권을 잃게 된 때, 즉 매수인이 매각대금을 다 낸 때의 부동산 시가를 기준으로 하여야 하고(대법원 1978. 7. 11. 선고 78다639 판결 참조), 매각대금을 기준으로 할 것이 아니다. 경매절차에서 유찰 등의 사유로 소유권 상실 당시의 시가에 비하여 낮은 가격으로 매각되는 경우가 있는데, 이 경우 소유권 상실로 인한 부동산 시가와 매각대금의 차액에 해당하는 손해는 채무자가 채무를 변제하지 못한 데 따른 담보권의 실행으로 물상보증인에게 발생한 손해이므로, 이를 채무자에게 구상할 수 있어야 하기 때문이다.

2. 원심판결 이유와 적법하게 채택한 증거에 따르면 다음의 사실을 알 수 있다.

가. 원고, 소외 1, 피고 1은 2008. 8. 8. 소외 2로부터 천안시 (주소 생략) 과수원 4,526㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 27억 1,500만 원에 매수한 다음, 소외 3 앞으로 소유권이전등기를 하였다가 2011. 11. 16. 소외 1, 피고 1이 각각 1,862/4,526 지분에 관하여, 원고가 802/4,526 지분(이하 '원고 지분'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 이 사건 토지의 매수대금 중 원고 지분에 해당하는 5억 원, 세금과 법무사 수수료 등을 부담하였다. 소외 1과 피고 1은 자신들이 부담하기로 한 매수대금이

부족하자 원고의 동의를 얻어 이 사건 토지를 담보로 주식회사 우리은행(이하 '우리은행'이라 한다)으로부터 8억 5천만 원을 빌리면서 2008. 9. 10. 이 사건 토지에 관하여 채무자 소외 3, 근저당권자 우리은행, 채권최고액 10억 2천만 원인 근저당권설정등기를 마쳤다가, 2012. 9. 7. 채무자를 소외 1로 변경하였다.

다. 소외 1은 전처와 사이에 소외 4, 소외 5를 자녀로 두었고, 피고 1과 재혼한 뒤 피고 2를 낳았다. 소외 1이 2014. 6. 16. 사망하자 상속인들은 법정상속분(피고 1: 3/9, 피고 2, 소외 4, 소외 5: 각 2/9)에 따라 소외 1의 우리은행에 대한 채무를 상속하고, 이 사건 토지의 소외 1 지분에 관하여 지분이전등기를 마쳤다.

라. 우리은행은 2015. 1. 27. 근저당권에 기하여 이 사건 토지에 대한 임의경매를 신청하였다. 이 사건 토지에 대한 감정평가액은 23억 3,089만 원이고, 1회 경매기일의 최저매각가격은 2,321,838,000원이었으나 2차례 유찰되어 이 사건 토지는 12억 4,100만 원에 매각되었고, 매수인은 2015. 11. 10. 위 매각대금을 납입하였다. 원고는 위 경매 절차에서 소유자잉여금으로 37,532,175원을 배당받았다.

3. 위와 같은 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 채무자 소외 1의 채무를 상속한 피고들에 대하여 매수인이 이 사건 토지에 관한 매각대금을 다 낸 때의 시가 범위 내에서 원고가 구하는 1회 경매기일의 최저매각가격 2,321,838,000원을 기준으로 원고의 지분에 해당하는 금액에서 원고의 소유자잉여금을 뺀 금액을 근거로 피고들의 상속분에 따라 구상할 수 있다고 보아야 한다.

그런데도 원심은 원고의 피고들에 대한 구상 범위를 정하면서 그 부동산의 소유권을 잃게 된 때의 부동산 시가가 매각대금과 같다고 보아 매각대금(12억 4,100만 원)을 기준으로 구상금액을 산정하였다.

이러한 원심의 판단은 물상보증인의 담보권 실행에 따른 구상 범위에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 원고의 상고이유는 정당하다.

4. 결론

원고의 상고는 이유 있으므로, 원심판결의 예비적 청구 중 피고 1, 피고 2에 대한 원고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김창석

대법관 조희대

주 심 대법관 김재형

대법관 민유숙