

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025다212005 배당이의
원고, 피상고인 주식회사 ○○○
소송대리인 법무법인 예우
담당변호사 최두영 외 1인
피고, 상고인 △△△ 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) 율촌
담당변호사 김철만 외 3인
원 심 판 결 수원지방법원 2025. 4. 16. 선고 2023나103472 판결
판 결 선 고 2025. 9. 25.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1 회사는 2018. 12. 6. 소외 2 소유이던 수원시 영통구 (주소 생략)(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 4억 9,500만 원의 근저당권설정등기(채무자 소외 2, 근저당권자 소외 1 회사)를 마쳤고(이하 위 근저당권을 '이 사건 근저당권'이라 하고, 위 근저당권으로 담보되는 채권을 '이 사건 근저당권부 채권'이라 한다), 주식회사 □□□(이하 '소외 3 회사'라고 한다)는 2019. 3. 29. 이 사건 근저당권의 이전등기(2019. 3. 29. 확정채권 대위변제 원인)를 마쳤다.

나. 피고는 2019. 3. 29. 소외 3 회사에 담보부NPL(질권)대출로서 3억 2,000만 원을 이자 6%, 연체이자 9%로 정하여 대출하였는데, 그 담보로 이 사건 근저당권부 채권에 근질권을 설정 받고 같은 날 이 사건 근저당권에 관하여 근저당권부 근질권의 부기등기(채권최고액 4억 9,500만 원, 채무자 소외 3 회사, 채권자 피고)를 마쳤다(이하 위 근질권을 '이 사건 근질권'이라 한다). 당시 피고가 소외 3 회사와 체결한 근저당권부 근질권 설정계약서에 의하면, 근질권의 피담보채무는 "채무자가 채권자에 대하여 '담보 NPL 대출거래'로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무"이고, 근질권의 결산기를 미리 정하지 아니한 '장래지정형'이었다.

다. 근저당권자인 소외 3 회사는 2019. 5. 14. 이 사건 부동산에 관하여 임의경매를 신청하였고(수원지방법원 2019타경11318), 피고는 2019. 5. 22. '이 사건 근저당권부 채권에 대한 질권자로서 소외 3 회사의 부동산경매신청에 동의한다'는 내용의 '경매진행 동의서'를 경매법원에 제출하였다. 이에 따라 2019. 5. 24. 이 사건 부동산에 관하여 임의경매개시결정이 내려졌다.

라. 피고는 위 임의경매절차가 개시된 이후인 2019. 9. 6.부터 2022. 10. 28.까지 소외 3 회사에 담보부NPL(질권)대출로서 7회에 걸쳐 약 29억 원을 추가로 대출하였다.

마. 한편 원고는 2022. 10.경 소외 3 회사에 10억 원을 대여하였는데, 그 담보로 이 사건 근저당권부 채권에 질권을 설정 받고 2022. 10. 20. 이 사건 근저당권에 관하여 근저당권부 질권의 부기등기(채권액 4억 8,000만 원, 채무자 소외 3 회사, 채권자 원고)를 마쳤다.

바. 위 임의경매절차에서 이 사건 부동산이 매각되었고, 2023. 2. 22. 배당기일에서 실제 배당할 금액 535,877,932원에 대한 배당표가 작성되었는데, 피고는 이 사건 근질권자로서 1순위로 4억 9,500만 원을 배당받았으나 원고는 후순위자에 해당하여 배당을 받지 못하였다.

사. 배당기일에서 원고는 피고가 배당받는 4억 9,500만 원 중 1억 7,500만 원에 대하여 배당이의를 제기하였다.

2. 원심은 판시와 같은 이유로, 근저당권부 채권에 근질권이 설정된 경우 근질권자가 직접 저당목적물에 관하여 경매신청을 하거나 근저당권자의 경매신청에 동의한 때에는 그때가 근질권의 결산기가 되어 그때까지 발생되어 있는 채권으로 근질권의 피담보채권액이 확정되고 그 후에 발생하는 원금채권은 피담보채권에 포함되지 않는다고 보아, 이 사건 근질권의 피담보채권은 2019. 3. 29. 자 3억 2,000만 원과 연체이자 1,142,857 원을 합한 321,142,857원이라고 판단하였다.

3. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 받아들이기 어렵다.

가. 근저당권이 설정된 부동산에 관하여 해당 근저당권자가 아닌 제3자가 경매를 신청한 경우 근저당권의 피담보채권은 그 근저당권이 소멸하는 때, 즉 매수인이 매각대금을 지급한 때에 확정된다(대법원 1999. 9. 21. 선고 99다26085 판결 참조). 이러한 법리는 근저당권에 대한 근질권의 부기등기가 마쳐진 후 그 부동산에 관하여 해당 근

질권자가 아닌 제3자의 신청에 따라 경매절차가 개시된 경우에도 마찬가지이므로, 근질권의 피담보채권은 그 근저당권이 소멸하는 때, 즉 매수인이 매각대금을 지급한 때에 확정된다고 보아야 한다.

나. 원심판결 이유를 위와 같은 법리에 비추어 살펴본다.

1) 피고는 이 사건 근저당권부 채권에 근질권을 설정 받은 1순위 근질권자(채권최고액 4억 9,500만 원)로서, 피고가 직접 경매를 신청한 것이 아니라 제3자의 신청에 따라 이 사건 부동산에 관한 경매절차가 개시된 이상, 설령 피고가 위 경매절차에 동의하였다고 하더라도 그 시점에 이 사건 근질권의 피담보채권이 확정되었다고 볼 수는 없다.

2) 이 사건 근질권의 피담보채권은 이 사건 부동산에 관한 경매절차에서 매수인이 매각대금을 지급한 때에 확정된다고 보아야 하므로, 2019. 3. 27. 자 대출금 3억 2,000만 원 뿐만 아니라 그 이후 매각대금 지급 시까지 이루어진 대출금 등도 이 사건 근질권의 피담보채권에 포함된다.

3) 다만, 근저당권부 채권의 근질권자인 피고는 이 사건 근저당권의 채권최고액(4억 9,500만 원)을 한도로 하여 근저당권자가 실제로 배당받을 수 있는 금액을 넘어서까지 배당을 받을 수는 없고, 근저당권자가 배당받을 수 있는 금액 범위 내에서 확정된 근질권의 피담보채권에 대한 만족을 얻을 수 있을 뿐이다.

다. 그런데도 원심은 이와 달리 이 사건 근질권의 피담보채권 확정시기를 피고의 경매진행 동의서가 경매법원에 제출된 때로 보아 그 이후에 발생하는 원금채권 등은 근질권의 피담보채권에 포함되지 않는다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하고 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 근질권의 피담보채권 확정시기에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못

이 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	오경미
-----	-----	-----

	대법관	권영준
--	-----	-----

주심	대법관	엄상필
----	-----	-----

	대법관	박영재
--	-----	-----