

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2013다27831 배당이의
원고, 상고인 원고
소송대리인 변호사 전종만
피고, 피상고인 피고 1 외 3인
원 심 판 결 대전지방법원 2013. 2. 20. 선고 2012나18043 판결
판 결 선 고 2013. 11. 14.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권을 모두 가지고 있는 임차인이 보증금을 반환받기 위하여 보증금반환청구 소송의 확정판결 등 집행권원을 얻어 임차주택에 대하여 스스로 강제경매를 신청하였다면 특별한 사정이 없는 한 대항력과 우선변제권 중 우선변제권을 선택하여 행사한 것으로 보아야 하고, 이 경우 우선변제권을 인정받기 위하여 배당요구의 종기까지 별도로 배당요구를 하여야 하는 것은 아니다. 그리고 이

와 같이 우선변제권이 있는 임차인이 집행권원을 얻어 스스로 강제경매를 신청하는 방법으로 우선변제권을 행사하고, 그 경매절차에서 집행관의 현황조사 등을 통하여 경매신청채권자인 임차인의 우선변제권이 확인되고 그러한 내용이 현황조사보고서, 매각물건명세서 등에 기재된 상태에서 경매절차가 진행되어 매각이 이루어졌다면, 특별한 사정이 없는 한 경매신청채권자인 임차인은 배당절차에서 후순위권리자나 일반채권자보다 우선하여 배당받을 수 있다고 보아야 할 것이다.

원심판결 이유와 기록에 의하면, 원고는 2008. 9. 10. 소외인으로부터 이 사건 주택을 보증금 8,000만 원, 임대차기간 2008. 9. 10.부터 2010. 9. 10.까지로 정하여 임차하고, 같은 날 이 사건 주택의 인도와 주민등록을 마치고 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실, 위 임대차기간 만료 후 원고는 소외인을 상대로 대전지방법원 2011가단12689호로 위 보증금 8,000만 원의 반환을 구하는 소를 제기하여 승소확정판결을 받은 다음, 위 확정판결에 기하여 2011. 7. 6. 대전지방법원 2011타경13739호로 이 사건 주택에 대한 강제경매(이하 '이 사건 경매'라 한다)를 신청하여 경매절차가 개시된 사실, 이 사건 경매절차에서 집행관이 작성한 부동산현황조사보고서에는 원고가 위와 같이 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차인이라는 내용이 기재되어 있고 원고의 주민등록표등본이 첨부되어 있으며, 경매법원이 작성하여 비치한 매각물건명세서에도 동일한 내용이 기재되어 있는 사실, 이 사건 경매절차에서 이 사건 주택은 9,100만 원에 매각되었고, 경매법원은 2012. 7. 4. 배당기일에서 위 매각대금에 전경매보증금 등을 합한 배당할 금액에서 집행비용을 공제한 실제 배당할 금액 96,695,691원 중 301,650원을 조세채권자에게 우선배당하고, 나머지 96,394,041원을 일반채권자인 피고들과 경매신청채권자인 원고에게 채권액의 비율대로 안분배당을 하여 원고에게 33,656,151원을 배당하는 내용

의 배당표를 작성하였으며, 이에 원고가 피고들의 배당액에 대하여 배당이의를 한 사실을 알 수 있다.

위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 보증금반환청구 소송의 승소확정판결을 집행권원으로 하여 이 사건 주택에 대한 강제경매를 신청함으로써 주택임대차보호법상의 우선변제권을 선택하여 행사하였고, 원고가 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차인이라는 내용이 현황조사보고서와 매각물건명세서에 기재된 상태에서 이 사건 경매절차가 진행되어 이 사건 주택이 매각되었으므로, 경매법원로서는 원고에게 일반채권자인 피고들보다 우선하여 배당을 실시하였어야 할 것이다.

그럼에도 원심은 이와 달리, 원고가 배당요구의 종기까지 우선변제권 있는 임차인임을 소명하는 서류를 경매법원에 제출하지 아니하였다는 등의 이유만으로 배당과 관련하여 원고에게 일반채권자로서의 지위를 넘어 우선변제권이 있는 임차인의 지위를 인정할 수 없다고 잘못 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 주택임대차보호법상 우선변제권에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김용덕

주 심 대법관 신영철

 대법관 이상훈

 대법관 김소영