

Q. 乙 소유 부동산에 대한 경매사건에서 배당요구의 종기가 2018. 3. 7.로 정해졌다. 乙의 채권자 甲은 2018. 1. 31. 乙을 상대로 1억 원의 지급을 구하는 지급명령을 신청하고 같은 날 그 지급명령 신청 접수 증명원을 집행법원에 제출하여 배당요구를 하였다. 그 후 2018. 2. 28. 위 지급명령이 확정되었는데, 甲은 2018. 3. 21. 그 지급명령 정본을 받아 '2018. 1. 31.자 배당요구 신청 접수의 보완서류'라고 기재하여 집행

법원에 제출하였다. 甲의 배당요구는 적법한가?

A. 경매절차에서 배당요구가 필요한 채권자는 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 경우에 한하여 비로소 배당을 받을 수 있고, 적법한 배당요구를 하지 아니한 경우에는 실체법상 우선변제권이 있는 채권자라 하더라도 그 매각대금으로부터 배당을 받을 수 없습니다. 그리고 확정된 지급명령의 채권자가 집행력 있는 정본

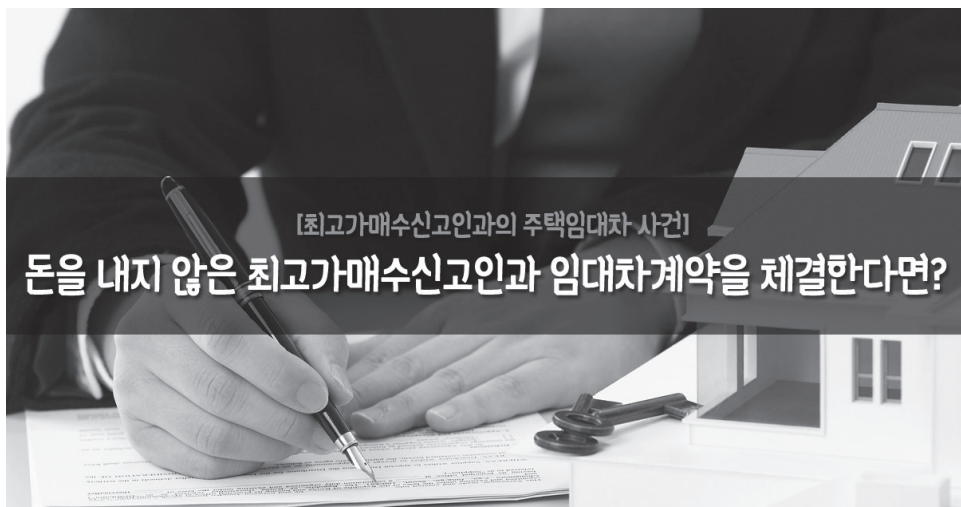
을 가진 채권자로서 배당요구를 하기 위해서는 배당요구서에 지급명령 정보 등을 첨부하여 제출하여야 합니다.

그런데 지급명령이 확정되어 지급명령 정보 등을 가지기 전에 지급명령 신청 접수 증명원만을 제출하여 미리 배당요구를 한 경우 그 적법성이 문제될 수 있습니다. 또 만일 부적법하다면 나중에 확정된 지급명령 정보를 제출하는 경우 하자가 치유될 수 있는지도 문제될 수 있을 것입니다.

이에 관하여 대법원은 그 배당요구는 부적법하고, 다만 그 후에 지급명령 정보 등을 제출하면 그 하자가 치유되는데 이 경우에도 다른 특별한 사정이 없는 한 배당요구의 종기까지는 지급명령 정보 등이 제출되어야 한다고 판시하였습니다. 그리고 사례와 유사한 사건에서 지급명령 정보를 경매사건의 배당요구 종기일

까지 집행법원에 제출하지 않다가 배당요구의 종기가 지나서야 이를 제출하였다면 그 배당요구는 부적법하다고 판단한 바 있습니다(대법원 2014. 4. 30. 선고 2012다96045 판결 참조).

만일 배당요구 종기 후에야 집행력 있는 정보를 가지게 되었다면 배당요구 종기에 이미 집행력 있는 정보를 가진 채권자에 해당하지 않는다고 할 것입니다. 따라서 집행력 있는 정보를 가지기 전에 한 배당요구는 부적법함을 면할 수 없을 것입니다. 다만 이후 집행력 있는 정보를 배당요구의 종기 전에 제출한다면 이전의 배당요구는 적법해질 수 있을 것입니다.



Q. 甲은 경매절차에서 최고가매수신고인의 지위에 있던 A와 경매목적물인 주택에 관하여 임차보증금 1억 원인 임대차계약을 체결한 후, 주택을 인도받아 같은 날 전입신고를 마치고 임대차계약서에 확정일자를 받았다. 다음날 A는 매각대금을 완납하고 乙에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 甲은 乙에 대하여 우선변제권을 주장할 수 있을까?

A. 주택임대차보호법은 주택임차인의 주거생활의 안정을 보장하기 위하여 주택에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 대항력이 생기는 것으로 정하고 있습니다(이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봅니다). 또한 위와 같은 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사집행법에 따른 경매를 할 때 임차주택(대지를 포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있습니다.

그런데 위와 같은 대항력과 우선변제권을 유효하게 취득하기 위한 전제로서 주택임차인의 상대방으로 누가 적절한 임대권한을 가지는지 문제될 수 있습니다.

이에 대해 대법원은 주택임대차보호법이 적용되는 임대차로서는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정된다

고 할 수는 없고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대권한)을 가진 임대인과 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다고 보고 있습니다(대법원 1995. 10. 12. 선고 95다 22283 판결 등 참조).

그래서, 매매계약의 이행으로 매매목적물을 인도받은 매수인은 그 물건을 사용·수익할 수 있는 지위에서 그 물건을 타인에게 적법하게 임대할 수 있다고 판단한 적이 있습니다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908,38915 판결 참조)

하지만 대법원은 위 사례와 유사한 사건에서, 아직 매각대금을 납부하지 않은 최고가매수신고인에 불과한 사람으로부터 주택을 인도받고, 전입신고 및 확정일자를 갖추었다는 것만으로 그 다음 날 오전 영시에 우선변제권을 취득하였다고 단정할 수는 없다고 판단한 적이 있습니다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2012다93794 판결 참조)

민사집행법 제135조는 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다고 규정하고 있습니다. 따라서 매각대금을 납부하지 않은 단계에서 최고가매수신고인이라는 지위만으로는 주택에 관하여 적법한 임대 권한을 가질 수 없다고 할 것이므로 주택임차인이 되려는 사람은 이를 명심해야 할 것입니다.

(자료/법원사람들)