

부동산담보대출 임의경매, 채권자 근저당권자의 질권자에게 직접 배당, 오류 시 부당이득  
반환 책임 판단: 대법원 2024. 4. 12. 선고 2023다315155 판결



## 1. 사안의 개요

- (1) 아파트 담보대출 채권자 은행, 근저당권자, 임의경매 신청
- (2) 부동산 임의경매절차에 참가한 근저당권자인 피고의 질권자들이 직접청구권을 행사하여 배당금이 질권자들에게 직접 지급되자, 위 경매절차에 참가한 또 다른 채권자인 원고가 피고의 근저당권의 피담보채권을 초과하여 배당이 이루어졌다고 주장하면서 피고를 상대로 부당이득반환을 청구한 사안임
- (3) 쟁점 - 부동산 임의경매절차에서 채권자의 질권자가 직접청구권을 행사하여 배당금을 수령하였는데 배당이 잘못된 경우 부당이득반환의무자가 누구인지 문제

- (4) 항소심 판결: 배당을 받은 자는 질권자들이므로 배당이 잘못되었을 경우 부당이득을 한 주체도 질권설정자가 아닌 질권자, 원고 청구 기각
- (5) 대법원 판결: 항소심 판결 파기 환송

## 2. 대법원 판결요지

- (1) 근저당권부채권의 질권자가 부동산 임의경매절차에서 집행법원으로부터 배당금을 직접 수령하는 경우 그 범위 내에서 질권설정자의 질권자에 대한 급부도 이루어지는지 여부 = 적극
- (2) 경매목적물의 매각대금이 잘못 배당되어 배당받을 권리 있는 채권자가 배당받을 몫을 받지 못하고 그로 인해 권리 없는 다른 채권자가 그 몫을 배당받은 경우 부당이득반환의무를 부담하는 '배당금을 수령한 다른 채권자' = 실제법적으로 볼 때 배당을 통하여 법률상 원인 없이 이득을 얻은 사람
- (3) 질권설정자의 채무자에 대한 근저당권부채권 범위를 초과하여 질권자의 질권설정자에 대한 피담보채권 범위 내에서 질권자에게 배당금이 직접 지급됨으로써 질권자가 피담보채권의 만족을 얻은 경우, 실제법적으로 볼 때 배당을 통하여 법률상 원인 없이 이득을 얻은 사람 = 자신의 질권자에 대한 피담보채무가 소멸하는 이익을 얻은 질권설정자

(4) 대법원 판결 이유 - 질권설정자인 피고의 채무자에 대한 근저당권부채권의 범위를 초과하여 질권자들에게 배당금이 지급되었는지, 이러한 배당금 지급을 통하여 피고가 자신의 질권자들에 대한 피담보채무가 소멸하는 이익을 얻었는지를 심리하고, 만약 그러하다면 피고로 하여금 원고가 배당받을 몫을 부당이득으로 반환하도록 했어야 했다고 보아, 이와 달리 질권설정자인 피고를 상대로는 부당이득반환을 청구할 수 없다는 이유로 더 나아가 살펴보지 않고 원고의 청구를 배척한 원심을 파기·환송함

(5) 금전채권의 질권자가 민법 제353조 제1항, 제2항에 의하여 자기채권의 범위 내에서 직접청구권을 행사하는 경우 질권자는 질권설정자의 대리인과 같은 지위에서 입질채권을 추심하여 자기채권의 변제에 충당하고 그 한도에서 질권설정자에 의한 변제가 있었던 것으로 보므로, 위 범위 내에서는 제3채무자의 질권자에 대한 금전지급으로써 제3채무자의 질권설정자에 대한 급부가 이루어질 뿐만 아니라 질권설정자의 질권자에 대한 급부도 이루어진다고 보아야 한다(대법원 2015. 5. 29. 선고 2012다92258 판결 참조). 이러한 법리는 근저당권부채권의 질권자가 부동산 임의경매절차에서 집행법원으로부터 배당금을 직접 수령하는 경우에도 적용된다.

(6) 경매목적물의 매각대금이 잘못 배당되어 배당받을 권리 있는 채권자가 배당받을 몫을 받지 못하고 그로 인해 권리 없는 다른 채권자가 그 몫을 배당받은 경우에는, 배당금을 수령한 다른 채권자는 배당받을 수 있었던 채권자의 권리를 침해하여 이득을 얻은 것이 된다. 위와 같이 배당금을 수령한 다른 채권자는 그 이득을 보유할 정당한 권원이 없는 이상 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다(대법원 2019. 7. 18. 선고 2014다206983 전원합의체 판결 참조). 이때 부당이득반환의무를 부담하는 '배당금을 수령한 다른 채권자'는 실체법적으로 볼 때 배당을 통하여 법률상 원인 없이 이득을 얻은 사람을 의미하고, 그가 부동산 임의경매절차에서 현실적으로 배당금을 수령한 사람과 언제나 일치하여야 하는 것은 아니다.

(7) 질권설정자의 채무자에 대한 근저당권부채권 범위를 초과하여 질권자의 질권설정자에 대한 피담보채권 범위 내에서 질권자에게 배당금이 직접 지급됨으로써 질권자가 피담보채권의 만족을 얻은 경우, 실체법적으로 볼 때 배당을 통하여 법률상 원인 없이 이득을 얻은 사람은 피담보채권이라는 법률상 원인에 기하여 **배당금을 수령한 질권자가 아니라** 근저당권부채권이라는 법률상 원인의 범위를 초과하여 질권자에게 배당금이 지급되게 함으로써 자신의 질권자에 대한 피담보채무가 소멸하는 이익을 얻은 질권설정자이다.

첨부: 대법원 2024. 4. 12. 선고 2023다315155 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 매출조작, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)