저당권의 효력

2001. 3. 15. 99다48948 * 배당이의

채수헌은 1996. 11. 29. 적성연와에게 이 사건 대지를 4억5천만원에 매도하면서, 적성연와가 그 명의로 소유권이전등기를 경료하기 전에 이 사건 대지를 금융기관에 담보로 제공하여 대출받는 돈으로 중도금 및 잔대금을 지급하기로 하되, 잔대금의 지급을 담보하기 위하여 액면 2억 원의 당좌수표를 발행·교부함과 아울러 이 사건 대지에 채수헌이 지정하는 사람 명의로 채권최고액을 2억 원으로 하는 근저당권설정등기를 마치기로 약정하였다.

이에 따라 채수헌은 1996. 12. 5. 그의 아내 임연선 으로부터 금 2억원을 이율 연 2할 5푼으로 정하여 차용한다는 내용의 차용금증서를 작성하고, 같은 날 이를 피담보채권으로 하여 이 사건 대지에 관하여 채무자를 채수헌, 근저당권자를 임연선, 채권최고액을 2억 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '제1 순위 근저당권'이라 한다)를 마쳤다.

그런다음 채수헌은 적성연와로 부터 잔금 2억원을 아직 받지 아니한 상황에서 적성연와로부터 액면 2억 원의 당좌수표를 교부받고 1997. 3. 18.까지 잔대금 2억 원을 지급받기로 하고, 적성연와가 금융기관으로 부터 돈을 빌리고 채수헌 명의의 이사건 대지위에 근저당권설정등기를 하는데 필요한 일체의 서류를 적성연와에게 교부하였다.

적성연와는 채수헌으로부터 교부받은 서류를 이용하여 농협으로부터 두차례에 걸쳐 합계 4억원을 대부받았는데, 농협은 그 대부금을 담보하기위하여 이 사건 대지에 관하여 1996. 12. 17. 채권 채권최고액을 2억 6,000만 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '제2 순위 근저당권'이라 한다)와 같은 달 24일 채권최고액을 2억 6,000만 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '제3 순위 근저당권'이라 한다)를 각 경료받았다.

그러나 적성연와는 채수헌에게 잔대금 2억 원을 지급하지 아니하였고, 채수헌 등에게 발행·교부한 액면 2억 원의 당좌수표도 지급거절되었다.

한편 적성연와가 농협에 대한 대출원리금 채무의 이행을 지체하자, 농협은 제2, 3 순위 근저당의 실행으로 경매신청을 하여 그 경매절차에서 이 사건 대지는 1997. 10. 30. 4억 4천만원에 낙찰되었다.

농협은 경매신청권자 겸 제2, 3 순위 근저당권자로서 경매법원에 대여원리금 채권 합계 462,691,933원의 배당을 구하는 채권계산서를 제출하였고, 임연선은 제1 순위 근저당권자로서 경매법원에 채수헌에 대한 대여원리금 채권 248,904,109원의 배당을 요구하는 채권계산서를 제출하였다.

경매법원은 1997. 11. 26. 실시한 배당기일에서 임연선에게 1순위 저당권의 채권최고액인 2억 원을, 경매신청권자 겸 제2, 3 순위 근저당권자인 농협에게 나머지 금액인 2억4천만원을 배당하는 내용의 배당표를 작성하자, 농협은 임연선에 대한 배당액 전액에 관하여 이의를 제기하였다.

타당한 배당방법은?