본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

대전지방법원 서산지원

판 결

사 건 2015가단54884 배당이의

원 고 A

피 고 1. [redacted]전문 유한회사

2. [redacted]민국

3. [redacted]광역시 [redacted]구

4. [redacted]공단

변 론 종 결 2017. 5. 17.

판 결 선 고 2017. 6. 14.

주 문

1. 대전지방법원 서산지원 B{C(중복)} 부동산임의경매사건에 관하여 위 법원이 2015. 11. 18. 작성한 배당표 중 원고의 배당액 0원을 14,000,000원으로, 피고 [redacted]국(처분청 : [redacted]세무서)에 대한 배당액 125,196원을 0원으로, 피고 [redacted]국(처분청 : [redacted]세무서)에 대한 배당액 921,348원을 0원으로, 피고 [redacted]공단([redacted]지사)에 대한 배당액 256,904원을 0원으로, 피고 [redacted]공단([redacted]지사)에 대한 배당액 359,993원을 0원으로, 피고 [redacted]광역시 [redacted]구에 대한 배당액 13,486원을 0원으로, 피고 [redacted]전문 [redacted]회사에 대한 배당액 818,177,950원을 805,854,877원으로 각 경정한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 주문 제1항과 같다.

예비적 청구취지 : 대전지방법원 서산지원 B{C(중복)} 부동산임의경매사건에 관하여 위 법원이 2015. 11. 18. 작성한 배당표 중 원고의 배당액 0원을 14,000,000원으로, 피고 [redacted]전문 유한회사(이하 '피고 회사'라고 한다)에 대한 배당액 818,177,950원을 804,177,950원으로 경정한다.

이 유

1. 기초사실

가. D은 2011. 9. 7. [redacted]시 E 대 634㎡ 및 위 지상 4층 다가구주택(이하 위 대지 및 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라고 한다)과 [redacted]군 F 임야 634㎡ 및 위 지상 4층 단독주택(이하 위 임야 및 건물을 합하여 'F 부동산'이라고 한다, 다만 위 F 부동산은 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기에 따라 2013. 7. 4 G에게 소유권이 이전되었다)에 관하여 소유권이전등기 또는 소유권보존등기를 마쳤다.

나. D은 2011. 9. 7. 이 사건 부동산과 [redacted]군 H 및 I 토지 중 D 지분(다만 위 D 지분은 2013. 7. 4. G에게 소유권이 이전되었다)을 공동담보로 근저당권자 주식회사 [redacted] 은행, 채무자 D, 채권최고액 4억 1,600만원으로 된 근저당권설정등기를, F 부동산과 당진군 H 및 I 토지 중 D 지분을 공동담보로 근저당권자 주식회사 [redacted]은행, 채무자 D, 채권최고액 4억 1,600만원으로 된 근저당권설정등기를 각 마쳤다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

다. D은 2011. 9. 22. J에게 이 사건 부동산에 관하여 2011. 9. 20.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐주었고, J는 2011. 12. 26. K에게 2011. 11. 28.자 계약양도를 원인으로 2011. 12. 26. 가등기된 소유권이전청구권을 이전하는 이 사건 가등기에 대한 부기등기를 마쳐주었다.

라. 원고는 2012. 5. 14. D과 이 사건 부동산의 다가구주택 중 45㎡(102동 201호로 불림)에 관하여 임대차보증금 4,000만원, 기간 2012. 5. 15.부터 2013. 5. 14.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고 2012. 5. 15.경부터 점유하다가 2013. 8. 6. 주택임차권을 등기하였는데, D이 임대차보증금을 반환하지 아니하자 D을 상대로 임대차보증금의 반환을 구하는 소(대전지방법원 서산지원 2013가단9521호)를 제기하여 2013. 9. 24. '피고(D)는 원고에게 4,000만원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 원고 승소판결을 받았다.

마. 근저당권자인 주식회사 [redacted]은행의 신청에 따라 이 사건 부동산을 비롯한 F 부동산 및 H, I 토지 중 G의 지분에 대하여 2014. 1. 9. 대전지방법원 서산지원 B(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다)로 부동산임의경매절차가 개시되었다.

바. 한편 K은 이 사건 경매절차가 진행 중인 2014. 4. 14. 이 사건 부동산에 관하여 2014. 4. 11.자 매매를 원인으로 이 사건 가등기에 기한 본등기인 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 집행법원은 이 사건 경매절차의 배당기일인 2015. 11. 18. 실제 배당할 금액 880,117,804원 중 제1순위로 확정일자부 임차인 L에게 15,000,000원을, 제2순위로 교부권자(당해세) 당진시에게 1,021,105원을, 제3순위로 교부권자 [redacted]국(처분청 : [redacted]세무서)에게 2,352,870원을, 교부권자 [redacted]국(처분청 : [redacted]세무서)에게 18,471,840

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

원을, 제4순위로 신청채권자 피고 회사(주식회사 [redacted]의 양수인)에게 818,177,976원을, 제5순위로 교부권자 피고 [redacted]국(처분청 : [redacted]세무서)에게 125,196원을, 교부권자 피고 [redacted]국(처분청 : [redacted]세무서)에게 921,348원을, 교부권자 피고 [redacted]공단 당진지사에게 256,904원을, 교부권자 피고 [redacted]공단 [redacted]동지사에게 359,993원을, 교부권자 피고 [redacted]광역시 [redacted]구에게 13,486원을, 제6순위로 소유자 G에게 23,417,112원을 각 배당하는 것으로 배당표(이하 '이 사건 배당표'라고 한다)를 작성하였다(다만, 이 사건 부동산의 매각대금 439,794,580원에서 피고 회사는 401,864,693원을, 나머지 피고들은 그 배당금 전액을 배당받았다).

사. 원고는 위 배당기일에서 피고 회사의 배당액 중 1,400만원 및 나머지 피고들의 배당액 전부에 대하여 이의를 제기하고 그로부터 1주일 이내인 2015. 11. 25. 이 사건 고를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6, 12, 13, 14호증, 갑 제5호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장과 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장

이 사건 가등기는 담보가등기인데 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라 한다)에서 정한 청산절차를 거치지 아니하였으므로, 이 사건 가등기에 기한 본등기는 무효이다. 따라서 원고는 주택임대차보호상의 소액임차인으로서 임대차보증금 4,000만원 중 1,400만원을 피고들 또는 피고 회사보다 우선하여 배당받아야 하므로, 이 사건 배당표는 주위적 청구취지 또는 예비적 청구취지와 같이 경정되어야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

(2) 피고들의 주장

① 가등기된 이 사건 부동산에 관한 소유권이전청구권을 양도받은 K이 2014. 4. 14. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마쳤으므로, 이 사건 가등기가 마쳐진 후에 주택임대차보호 소정의 대항력을 취득한 원고는 자신의 임대차로서 피고들에게 대항할 수 없다.

② 이 사건 가등기가 담보가등기라 하더라도 가등기담보법의 적용 요건을 갖추지 못하였으므로, 가등기담보법이 적용되지 아니한다.

나. 판 단

(1) 관련 판례

① 가등기담보법은 차용물의 반환에 관하여 다른 재산권을 이전할 것을 예약한 경우에 적용되므로 금전소비대차나 준소비대차에 기한 차용금반환채무 이외의 채무를 담보하기 위하여 경료된 가등기나 양도담보에는 위 법이 적용되지 아니하나, 금전소비대차나 준소비대차에 기한 차용금반환채무와 그 외의 원인으로 발생한 채무를 동시에 담보할 목적으로 경료된 가등기나 소유권이전등기라도 그 후 후자의 채무가 변제 기타의 사유로 소멸하고 금전소비대차나 준소비대차에 기한 차용금반환채무의 전부 또는 일부만이 남게 된 경우에는 그 가등기담보나 양도담보에 가등기담보법이 적용된다(대법원 2004. 4. 27. 선고 2003다29968 판결 참조).

② 가등기담보법 제3조, 제4조의 각 규정에 의하면 담보가등기의 경우 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지한 후 채무자에게 정당한 청산금을 지급하거나 지급할 청산금이 없는 경우에는 채무자가 그 청산의 통지를 받은 날로부터 2월의 청산기간이 경과하여야 하는 청산절차를 거친 후에야 그 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 있는데,

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

위 각 규정을 위반하여 담보가등기에 기한 본등기가 이루어진 경우에는 그 본등기는 무효이고, 다만 가등기권리자가 이러한 청산절차를 거치면 위 무효인 본등기는 실체적 법률관계에 부합하는 유효한 등기가 될 수 있을 뿐이다. 그리고 가등기담보법 제13조, 제14조, 제15조에 의하면, 이러한 청산절차를 거치기 전에 강제경매 등의 신청이 행하여진 경우 담보가등기권자는 그 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 없고, 그 가등기가 부동산의 매각에 의하여 소멸하되 다른 채권자보다 자기 채권을 우선변제받을 권리가 있을 뿐이다(대법원 2010. 11. 9. 자 2010마1322 결정 참조)

③ 가등기담보법 각 규정을 위반하여 담보가등기에 기한 본등기가 이루어진 경우에는 그 본등기는 무효이고, 설령 그와 같은 본등기가 가등기권리자와 채무자 사이에 이루어진 특약에 의하여 이루어졌다고 하더라도 만일 그 특약이 채무자에게 불리한 것으로 무효라고 한다면 그 본등기는 여전히 무효일 뿐이다(대법원 2016. 6. 23. 선고 2015다13171 판결 참조).

(2) 앞서 채택한 증거들 및 증인 J, K의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 건축업자인 J는 D으로부터 공사를 도급받아 D에 대하여 공사대금채권을 가지고 있었고 그 공사대금채권을 담보하기 위하여 이 사건 가등기를 마친 사실, 그런데 D이 J에게 K으로부터 자금을 차용하여 공사대금을 지급하겠다고 하면서 이 사건 가등기를 K에게 이전할 것을 제안하였고, 이에 J는 K에게 가등기된 이 사건 부동산에 관한 소유권이전청구권을 양도하고 이 사건 가등기에 대한 부기등기를 마쳐준 사실, K은 D에 대하여 대여금 등의 채권(증인 K에 대한 증인신문조서 10쪽 등 참조)을 가지고 있었던 사실, K은 이 사건 경매절차가 진행 중에 청산절차를 거치지 아니하고 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마친 사실을 인정할 수 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 가등기는 가등기담보법이 적용되는 담보가등기라 할 것인데, K은 가등기담보법이 정한 청산절차를 거치지 아니하고 이 사건 가등기에 기하여 소유권이전등기를 마쳤을 뿐만 아니라, 이 사건 경매절차가 행하여진 이상 무효인 K 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 실체관계에 부합하는 유효한 등기가 될 여지도 없으므로, 이 사건 가등기에 기한 K 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기는 무효이고, 따라서 원고는 주택임대차보호법 소정의 소액임차인으로서 피고들에 대하여 대항할 수 있다고 할 것이다.

결국 원고는 이 사건 부동산의 경매대가에서 원고의 임대차보증금 4,000만원 중 소액보증금 1,400만원을 담보권자 또는 교부권자들인 피고들보다 우선하여 변제받을 권리가 있다고 할 것이므로, 이 사건 배당표는 주문 제1항과 같이 경정되어야 한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이세창