본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-15

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2020가단17778 배당이의

원 고 A

피 고(탈퇴) 1. B 주식회사

2. C 주식회사

피 고 3. 신용보증기금

소송대리인 법무법인 [redacted]

담당변호사 [redacted]

4. [redacted]국

5. [redacted]광역시 [redacted]구

소송대리인 D, E

피고 B 주식회사의 승계참가인

F 주식회사

소송대리인 G, H

피고 C 주식회사의 승계참가인

주식회사 I

소송대리인 J

소송대리인 변호사 [redacted], [redacted], [redacted]

소송복대리인 변호사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-15

변 론 종 결 2021. 7. 22.

판 결 선 고 2021. 8. 26.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

[redacted]지방법원 K 부동산임의경매 사건에 관하여 위 법원이 2020. 10. 30. 작성한 배당표 중 원고에 대한 배당액을 45,754,591원으로, 피고들에게 배분한 배당액을 0원으로 변경하는 것으로 각 경정한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 신용보증기금은 주식회사 L에 대한 보증금채권을 담보하기 위하여 M 소유의 [redacted]시 N 대 173.4㎡ 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 6. 21. M과의 사이에 채권최고액 301,320,000원, 채무자 주식회사 L로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 주식회사 L이 보증채무를 변제하지 않자 신용보증기금은 위 근저당권에 기하여 이 사건 부동산에 관한 임의경매를 신청하여 2019. 7. 31. [redacted]지방법원 K로 경매개시결정(2019. 7. 31. 임의경매개시결정 기입등기)을 받아 그 경매절차(이하 '이 사건 경매

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-15

절차'라고 한다)가 진행되었다.

다. 원고는 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산의 3층 상가주택 부분을 임대차보증금 5,000만 원으로 정하여 임차한 소액임차인이라고 주장하면서 배당요구를 하였다.

라. 집행법원은 배당기일인 2020. 10. 30. 실제 배당할 금액 278,080,862원 중 경산시에게 제1순위로 695,000원, 근저당권자인 O조합에게 2순위로 201,631,271원, 임차인인 P에게 3순위로 10,000,000원, 가압류권자인 피고(탈퇴) B 주식회사에게 4순위로 3,326,550원, 가압류권자인 피고(탈퇴) C 주식회사에게 4순위로 1,140,542원, 근저당권자인 피고 신용보증기금에게 4순위로 61,028,621원, 교부권자인 피고 [redacted]국([redacted]구세무서)에 4순위로 177,975원, 교부권자인 피고 [redacted]시 [redacted]구에 잔여액 80,903원을 각 배당하고, 소액임차권자라고 주장하는 원고는 배당에서 제외하는 내용의 배당표(이하 '이 사건 배당표'라 한다)를 작성하였다.

마. 원고는 위 배당기일에 참석하여 4순위로 배당받은 채권자들, 즉 가압류권자인 피고(탈퇴) B 주식회사, 피고(탈퇴) C 주식회사, 근저당권자 신용보증기금, 교부권자 동대구세무서, 교부권자 [redacted]시 [redacted]구의 배당액 중 45,754,591원에 대하여 이의의 진술을 하고, 그로부터 7일 이내인 2020. 11. 6. 이 법원에 이 사건 소를 제기하였다.

바. 한편, 이 사건 소송 계속 중에 피고(탈퇴) B 주식회사는 피고 승계참가인 F 주식회사에게, 피고(탈퇴) C 주식회사는 피고 승계참가인 주식회사 I에게 위 배당금관련 채권을 양도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제1, 2호증, 을다 제1 내지 3호증, 을라 제1호증, 을바 제1 내지 3호증, 을사 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-15

2. 원고의 주장

원고는 경매목적물인 이 사건 부동산 3층 상가주택에 관하여 M과의 사이에 임대차보증금 5,000만 원, 임대차기간 2017. 10. 1.부터 2년으로 정하여 임대차계약을 체결하고 M에게 임대차보증금 5,000만 원을 지급하였으며, 2017. 10. 13. 전입신고를 마치고 2018. 3. 7. 확정일자를 받은 정당한 임차인으로서 임대차보증금 5,000만 원을 배당받을 권리가 있으므로, 이 사건 배당표 중 위 피고들 및 피고 승계참가인들에 대한 배당액을 각 0원으로, 원고에 대한 배당액을 45,754,591원으로 각 경정하여야 한다.

3. 판단

원고가 이 사건 부동산 3층 상가주택에 관한 진정한 임차인으로서 주택임대차보호법상의 우선변제권이 있는 소액임차인에 해당하는지에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 앞서 든 증거들에 의해 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 부동산의 소유자 겸 임대인인 M은 원고의 남편 Q의 동생으로 원고와는 형수와 시동생 사이이고, 이 사건 임대차계약서도 공인중개업자 없이 작성된 점, ② 원고는 M에게 임대차보증금을 지급했다고 주장하고 있으나 위 돈은 원고의 남편 Q으로부터 M에게 입금되었고, 이 사건 임대차계약 체결일 이전인 2017. 8. 23.부터 임대차계약 체결 이후인 2017. 10. 19.까지 8회에 걸쳐 송금이 이루어졌으며, 그 송금한 금액도 40,807,200원으로 5,000만 원에 미치지 못하는바, 이는 일반적인 임대차보증금의 지급형태로 보기 어려운 점, ③ 원고는 임대차목적물을 인도받은 날이 아닌 2018. 3.에 이르러서야 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았는데, 이는 일반적으로 임대차보증금 회수를 위해 인도일에 전입신고와 확정일자를 마치는 일반적인 임차인들의 태도와 다를 뿐만 아니라 위 일자로부터

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-10-15

불과 3개월만인 2018. 6. 29.에 M에 대한 신용보증사고가 발생한 점, ④ 원고가 임대차계약을 체결하였다고 주장하는 2019. 9. 25.에는 이 사건 부동산에 이미 시가를 초과하는 여러 건의 가압류 및 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는바, 원고로서는 이 사건 부동산에 관한 권리관계가 복잡하여 임대차보증금의 회수가 수월하지 않으리라는 것을 쉽게 예상할 수 있었던 것으로 보이는 점(더구나 원고는 M이 운영하는 주식회사 R의 대표이사였으므로 M의 경제적 상황이나 자금능력에 관하여 잘 알수 있었다) 등에 비추어 보면 원고는 M에 대한 채권자들의 강제집행을 피하기 위한 가장임차인으로 봄이 상당하므로, 원고가 진정한 임차인임을 전제로 하는 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 [redacted]