본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

인 천 지 방 법 원

판 결

사 건	2024가단285953 배당이의
원 고	A 주식회사
	소송대리인 법무법인 ○○○○○○○
	담당변호사 조○○
원고보조참가인	주식회사 B
	소송대리인 법무법인 ○○○
	담당변호사 이○○
피 고	1. C
	2. 대한민국
	3. ○○ ○○구
	소송대리인 D, E
	4. ○○시
	소송대리인 변호사 정○○
	5. ○○ ○○○구
	소송대리인 F
	6. ○○○○○○공단
	소송대리인 법률상대리인 G
변 론 종 결	2025. 5. 15.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

판 결 선 고　　2025. 7. 10.

주　　문

1. 이 사건 소를 각하한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

○ 주위적으로, 인천지방법원 H 부동산강제경매 신청사건에서 위 법원이 2024. 8. 28. 작성한 배당표 중 피고 C에 대한 배당액 95,591,723원을, 피고 ◯◯◯◯◯◯공단에 대한 배당액 1,116,570원을 각 0원으로, 피고 대한민국(◯◯세무서)에 대한 배당액 104,620원을 60,668원으로, 피고 ◯◯ ◯◯구에 대한 배당액 439,960원을 255,130원으로, 피고 대한민국(◯◯세무서)에 대한 배당액 6,908,970원을 4,006,477원으로, 피고 ◯◯시에 대한 배당액 2,141,540원을 1,241,868원으로, 피고 ◯◯ ◯◯◯구에 대한 배당액 46,930원을 27,214원으로, 원고에 대한 배당액 0원을 102,299,653원으로 각 경정한다.

○ 예비적으로, 인천지방법원 H 부동산강제경매 신청사건에서 위 법원이 2024. 8. 28. 작성한 배당표 중 피고 C에 대한 배당액 95,591,723원을 45,728,311원으로, 원고에 대한 배당액 0원을 49,863,411원으로 경정한다.

이　　유

1. 기초사실

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

가. I과 J의 임대차계약 체결 및 피고 C의 임대인 지위 승계

1) I은 ○○ ○○구 K건물 L호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 소유자로서, 2018. 4. 26.경 J과 사이에 이 사건 부동산을 J에게 임대차보증금 1억 2,000만 원, 계약기간 2018. 5. 11.부터 2020. 5. 10.까지 임대하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 하고, 임대차보증금을 '이 사건 임대차보증금'이라고 한다)을 체결하였다. J은 2018. 4. 27. 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

2) J은 2018. 4. 27.경 원고 보조참가인(이하 '보조참가인'이라고 한다)과 사이에, 보조참가인으로부터 8,800만 원의 전세자금대출을 받고, 위 대출금 채무를 담보하기 위하여 이 사건 임대차보증금 반환채권에 대하여 담보한도액을 105,600,000원으로 하는 근질권을 설정하기로 하고, I에게 근질권 설정 사실을 통지하여 위 통지는 그 무렵 I에게 도달하였다.

3) J은 2018. 4. 27.경 원고와 사이에, 위 전세자금대출 원리금 채무를 이행하지 않을 경우 보조참가인이 입게 될 손해를 담보하기 위해 개인금융신용보험계약을 체결하였다.

4) 피고 C는 2022. 9. 5. 이 사건 부동산에 관하여 I으로부터 2022. 8. 11.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 보조참가인(대리인 주식회사 M)은 2022. 9. 22. 피고 C에게 '이 사건 부동산을 매수함으로써 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였고, 이 사건 임대차보증금 반환채무에 근질권이 설정되어 있음'을 통지하였다.

나. I, J에 대한 형사판결

1) I, J은 2023. 11. 28. 인천지방법원 2023고단3476, 2023고단7972(병합)호로 'I은 J과 허위의 전세계약서 등 대출서류를 작성하여 제출하는 방법으로 금융기관을 기망하

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

여 전세자금 대출금을 편취하기로 공모하고, I은 본인, 가족 또는 지인들 명의의 부동산을 물색하여 그 부동산에 관하여 허위의 전세계약서 등 서류를 작성하는 역할을, J은 허위 임차인의 역할을 수행하기로 모의하였다. I, J은 위와 같은 모의에 따라 2018. 4. 26. 허위로 이 사건 임대차계약서 등의 서류를 작성하여 보조참가인에게 전세자금 대출을 신청하여 이에 속은 보조참가인으로부터 8,800만 원을 송금받아 편취하였다'는 사기죄의 범죄사실 등으로 유죄판결을 선고받았다.

2) I은 위 판결에 대하여 인천지방법원 2023노5144호로 항소하였는데, 위 법원은 2024. 7. 19. 위 사기죄의 범죄사실을 유죄로 판단하되 형법 제37조 전단의 경합범 관계에 있는 사건의 병합을 이유로 위 판결을 파기하고 유죄판결을 선고하였다.

3) I은 대법원 2024도12620호로 상고하였으나, 대법원은 2024. 11. 20. 상고기각 판결을 선고하여 위 판결은 그대로 확정되었다.

다. 원고의 대위변제 및 구상금 청구 등

1) J은 보조참가인에게 대출금 채무를 연체하는 보험사고를 발생시켰고, 원고는 2023. 1. 11. 보조참가인에게 보험금 80,618,574원을 지급하였고, 보조참가인은 원고에게 이 사건 임대차보증금 반환채무에 대한 근질권을 양도하고, 2023. 1. 12. 피고 C에게 위 채권양도 통지를 하여 위 통지는 그 무렵 피고 C에게 도달하였다.

2) 피고 C는 2023. 2. 7. I을 상대로 인천지방법원 2023가단1554호로 이 사건 부동산의 소유권이전등기절차를 인수하라는 소를 제기하였고, 위 법원은 2023. 9. 13. 위 청구를 인용하는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그대로 확정되었다. 피고 C는 2023. 10. 18. 이 사건 부동산에 관하여 위 확정판결을 원인으로 I 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

3) 원고는 2023. 4. 27. J, I, 피고 C를 상대로 서울중앙지방법원 2023가단515054호로 구상금 등의 지급을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2023. 11. 10. '원고는 피고 C에 대한 소를 취하하고, 피고 C는 이에 동의한다'는 내용의 화해권고결정을 하여 피고 C에 대한 부분은 2023. 12. 1. 확정되었다. 한편 위 법원은 2024. 4. 5. J, I에 대하여는 아래와 같은 판결을 선고하였고, 위 판결은 I에 대하여는 2024. 4. 23., J에 대하여는 2024. 6. 11. 각 확정되었다.

1. J은, 가. 원고에게 80,618,574원 및 이에 대하여 2023. 1. 12.부터 2023. 2. 10.까지는 연 6%, 그 다음날부터 2023. 7. 5.까지는 연 8.29%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 나. I에게 이 사건 부동산을 인도하라. 2. I은 J으로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 J과 공동하여 원고에게 105,600,000원의 범위 내에서 제1의 가항 기재 돈을 지급하라.

라. 임차권등기명령 및 말소

1) 원고는 2023. 8. 1. 이 사건 임대차보증금 반환채권의 질권자로서 J을 대위하여 인천지방법원 2023카임1316호로 임대차등기명령을 받았고, 이 사건 부동산에 관하여 2023. 8. 3. 위 임차권등기명령에 따른 주택임차권등기가 마쳐졌다.

2) 피고 C는 인천지방법원 2023카임4209호로 임대차등기명령에 대한 이의 신청을 하였고, 위 법원은 2024. 2. 13. 원결정 취소 및 기각 결정을 하였으며, 이 사건 부동산에 관하여 2024. 4. 18. 위 임차권등기명령 취소결정에 따른 말소등기가 마쳐졌다.

마. 이 사건 부동산에 대한 경매 및 배당절차

1) 피고 C는 I을 상대로 인천지방법원 2023가단1899호로 매매대금 89,850,000원의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

반환을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2023. 9. 13. 피고 C의 청구를 인용하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

2) 피고 C는 위 판결에 기하여 이 사건 부동산에 대하여 강제경매신청(인천지방법원 H)을 하였고, 2023. 10. 24. 강제경매개시결정이 내려졌다.

3) 위 강제경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다)의 2024. 8. 28. 배당기일에서 실제 배당할 금액 106,462,763원 중 1순위 피고 대한민국(◯◯세무서)에게 교부권자로서 104,620원을, 2순위 피고 인천 ◯◯구에게 교부권자(당해세)로서 439,960원, 2순위 피고 대한민국(◯◯세무서)에게 교부권자(조세)로서 6,908,970원을, 2순위 피고 ◯◯시에게 교부권자(조세)로서 2,141,540원을, 2순위 피고 ◯◯ ◯◯◯구에게 교부권자(조세)로서 46,930원을, 3순위 피고 ◯◯◯◯◯◯공단에게 교부권자(공과금)로서 1,116,570원을, 4순위 피고 C에게 채권자로서 95,591,723원을 각 배당하기로 하는 배당표(이하 '이 사건 배당표'라 한다)가 작성되었다.

4) 원고는 배당기일에 출석하여 피고 대한민국(◯◯세무서)에 대한 배당액 6,908,970원 중 6,158,657원, 나머지 피고들에 대한 배당액 전액에 대하여 이의를 제기하고, 그로부터 1주일 내인 2024. 8. 30. 이 사건 소를 제기하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13, 18 내지 21호증, 을가 제1 내지 4, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 주위적 청구

원고는 이 사건 임대차보증금 반환채권에 관한 근질권의 양수인으로서, 통정허위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

표시인 이 사건 임대차계약에 대한 선의의 제3자로서 우선변제권이 인정된다. 원고가 채권의 만족을 얻지 못한 102,299,653원의 한도에서 원고보다 후순위인 피고들의 배당액을 삭제하고, 원고에게 이를 배당하는 방법으로 배당표 경정이 이루어져야 한다. 즉, 3순위 배당권자 피고 ○○○○○○공단의 배당액 1,116,570원, 4순위 배당권자 피고 C에 대한 배당액 95,591,723원을 각 0원으로, 위 금액을 원고에게 각 배당하는 것으로 경정되어야 하고, 2순위 배당권자인 피고 대한민국, ○○ ○○구, ○○시, ○○ ○○○구의 국세 및 지방세의 법정기일 전인 2018. 5. 11. 우선변제권을 취득한 원고에게 5,591,360원(= 102,299,653원 - 1,116,570원 - 95,591,723원)을 배당하고, 나머지를 2순위 배당권자들에게 안분배당하는 것으로 이 사건 배당표는 경정되어야 한다.

나. 예비적 청구

설령, 원고에게 이 사건 임대차보증금 반환채권에 대한 우선변제권이 인정되지 않는다면 원고는 이 사건 부동산의 소유자였던 I에 대한 일반채권자로서 동순위 일반채권자인 피고 C와 안분배당을 받을 권리가 있다. 피고 C의 채권액은 93,816,093원, 원고의 채권액은 102,299,653원으로서, 이를 안분배당하면 피고 C의 배당액은 45,728,311원[= 95,591,723원 × (93,816,093원 ÷ 196,115,746원)]이고, 원고의 배당액은 49,863,411원[= 95,591,723원 × (102,299,653원 ÷ 196,115,746원)]이다. 따라서 이 사건 배당표 중 피고 C에 대한 배당액 95,591,723원을 45,728,311원으로, 원고에 대한 배당액 0원을 49,863,411원으로 각 경정하여야 한다.

3. 소의 적법 여부에 대한 판단

가. 관련 법리

1) 집행력 있는 정본을 가진 채권자, 경매개시결정이 등기된 뒤에 가압류를 한 채

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

권자, 민법·상법, 그 밖의 법률에 따라 우선변제청구권이 있는 채권자는 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 경우에 한하여 비로소 배당을 받을 수 있다(민사집행법 제88조 제1항, 제148조 제2호). 따라서 민법·상법 그 밖의 법률에 의하여 우선변제권을 가지지 않는 일반채권자는 집행력 있는 정본에 의하지 않고서는 배당요구를 할 수 없다. 그리고 건물을 인도받아 사업자등록을 마치고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 상가건물 임대차보호법에 의한 우선변제권이 인정된다(같은 법 제5조 제2항, 제3조 제1항).

2) 채권자는 자기의 이해에 관계되는 범위 안에서만 다른 채권자를 상대로 그의 채권 또는 그 채권의 순위에 대하여 이의할 수 있으므로(민사집행법 제151조 제3항), 채권자가 제기한 배당이의의 소에서 승소하기 위하여는 피고의 채권이 존재하지 아니함을 주장·증명하는 것만으로 충분하지 아니하고 원고 자신이 피고에게 배당된 금원을 배당받을 권리가 있다는 점까지 주장·증명하여야 한다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2014다53790 판결, 대법원 2021. 6. 24. 선고 2016다269698 판결 등 참조).

3) 임대차계약 등이 통모에 의한 허위의 의사표시이거나 임차인이 실제로는 임대차계약 등의 목적물을 점유·사용하지 아니함에도 임대차보증금을 배당받기 위해 임차인의 형식만을 갖추어 배당요구를 한 경우, 그러한 가장임차인 등은 경매절차에서 배당을 받을 수 없다(대법원 2000. 4. 21. 선고 99다69624 판결 참조).

4) 배당이의의 소에서 원고적격이 있는 사람은 배당기일에 출석하여 배당표에 대한 실체상 이의를 신청한 채권자나 채무자에 한정된다. 채권자로서 배당기일에 출석하여 배당표에 대한 실체상 이의를 신청하려면 실체법상 집행채무자에 대한 채권자라는 것만으로 부족하고 배당요구의 종기까지 적법하게 배당요구를 했어야 한다. 적법하게

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

배당요구를 하지 않은 채권자는 배당기일에 출석하여 배당표에 대한 실체상 이의를 신청할 권한이 없으므로 배당기일에 출석하여 배당표에 대한 이의를 신청하였더라도 부적법한 이의신청에 불과하고, 배당이의의 소를 제기할 원고적격이 없다(대법원 2003. 8. 22. 선고 2003다27696 판결, 대법원 2019. 6. 13. 선고 2018다258289 판결 참조).

나. 판단

1) 원고가 우선변제권자로서 배당에 참가할 수 있는지 여부 (소극)

가) 앞서 본 바와 같이 I과 J은 공모하여 이 사건 임대차계약을 실제로 체결한 사실이 없음에도 이를 체결한 것처럼 임대차계약서를 허위로 작성하여 이를 이용하여 보조참가인으로부터 전세자금 대출을 받았다는 사기죄의 범죄사실로 형사처벌 받은 사실이 인정되므로, 이 사건 임대차계약은 통정허위표시에 의한 계약으로 무효라고 할 것이다.

나) 원고는 보조참가인으로부터 이 사건 임대차보증금 반환채권의 근질권을 양수받은 자로서, 허위표시행위를 기초로 하여 새로운 법률상 이해관계를 맺은 자로서 민법 제108조 제2항 소정의 제3자에 해당한다고 봄이 상당하다.

다) 다만, 원고가 통정허위표시인 이 사건 임대차계약에 대한 선의의 제3자로서 허위표시행위의 무효로 원고에게 대항할 수 없다고 하더라도, 이는 원고에 대하여 이 사건 임대차계약이 무효라고 주장할 수 없는 것에 불과하고, 이 사건 임대차보증금 반환채권에 대하여 대항력 또는 우선변제권을 행사할 수 있는지 여부는 임차인인 J이 주택임대차보호법 상의 요건을 충족하였는지에 달려 있다.

라) 원고가 주장하는 바와 같이 J이 주택임대차보호법 상 이 사건 임대차보증금 반환채권에 우선변제권을 취득하기 위해서는 이 사건 부동산의 인도와 주민등록 및 확

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

정일자를 받을 것을 요하고, 이는 그 우선변제권 취득 시에만 구비하면 족한 것이 아니고, 민사집행법상 배당요구의 종기까지 계속 존속하고 있어야 한다(대법원 1997. 10. 10. 선고 95다44597 판결, 대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다64002 판결 등 참조). 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 통정허위표시로서 임차인인 J이 이 사건 부동산을 인도받은 사실이 없으므로, J은 우선변제권을 취득하지 못하고, 이 사건 임대차보증금 반환채권의 근질권자인 원고 역시 우선변제권을 행사하지 못한다.

마) 한편 임차권등기명령에 의하여 임차권등기를 한 임차인은 우선변제권을 가지며, 위 임차권등기는 임차인으로 하여금 기왕의 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해 주는 담보적 기능을 주목적으로 하고 있으므로, 위 임차권등기가 첫 경매개시결정등기 전에 등기된 경우, 배당받을 채권자의 범위에 관하여 규정하고 있는 민사집행법 제148조 제4호의 "저당권·전세권, 그 밖의 우선변제청구권으로서 첫 경매개시결정등기 전에 등기되었고 매각으로 소멸하는 것을 가진 채권자"에 준하여, 그 임차인은 별도로 배당요구를 하지 않아도 당연히 배당받을 채권자에 속하는 것으로 볼 수 있다. 원고가 이 사건 부동산에 관하여 경매개시결정이 있기 전인 2023. 8. 1. 주택임차권등기를 마쳤으나, 위 임차권등기명령은 이 사건 경매절차의 배당기일 전에 말소등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 임차권등기에 따른 적법한 배당권자로 볼 수도 없다.

바) 원고는 주택임대차보호법 소정의 우선변제권 있는 임대차보증금 반환채권의 근질권자가 아니고, 달리 이 사건 임대차보증금 반환채권에 관하여 민법 기타 법률에 따른 우선변제권을 가진다고 볼 자료도 없다.

2) 원고가 일반변제권자로서 배당에 참가할 수 있는지 여부 (소극)

이 사건 경매절차의 배당요구 종기일은 2024. 1. 29.인데, 원고가 그 이전에 이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-11

사건 부동산에 대한 가압류를 하였다거나 이 사건 부동산의 소유자인 I에 대하여 집행력 있는 정본을 가진 채권자에 해당하다고 볼 수 없으므로(원고가 I에 대하여 구상금 청구를 하여 승소 판결을 받았으나, 위 판결은 배당요구 종기일 이후인 2024. 4. 23. 확정되었다), 원고가 배당요구를 할 수 있는 일반채권자에 해당한다고 보기도 어렵다.

3) 소결론

설령 원고의 2023. 11. 27.자 채권계산서(갑 제15호증)가 배당요구에 해당한다고 하더라도, 원고는 배당에 참가할 수 있는 채권자에 해당하지 아니하므로, 결국 원고는 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산의 매각대금에 관하여 적법한 배당요구를 하였다고 볼 수 없다. 따라서 원고에게는 배당이의를 구하는 이 사건 소를 제기할 원고적격이 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소는 부적법하므로 이를 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이○○