

대 구 지 방 법 원

제 4 민 사 부

판 결

사        건                    2015나303247    배당이의  
원고, 피항소인                주식회사 OO은행  
    대구  
    대표이사  
    지배인  
    소송대리인 변호사  
피고, 항소인                    안□□  
    대구 달서구  
  
    송달장소 대구 달서구  
제 1 심 판 결                    대구지방법원 김천지원 2015. 5. 13. 선고 2015가단911 판결  
변 론 종 결                    2015. 10. 28.  
판 결 선 고                    2015. 12. 2.

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

## 청구취지 및 항소취지

### 1. 청구취지

대구지방법원 김천지원 2014타경000호 부동산임의경매사건에 관하여 같은 법원이 2015. 1. 28. 작성한 배당표 중 원고에 대한 배당액 1,035,031,301원을 1,057,531,301원으로, 피고, 정00, 박00에 대한 배당액 각 750만 원을 각 0원으로 경정한다.

### 2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 (주)◇◇◇◇와 이□□ 소유인 김천시 △△동 1010외 5필지 및 지상 건물에 관하여 대구지방법원 김천지원 2012. 8. 23. 접수 제0000호로 채권최고액 22억 8,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 피고와 (주)◇◇◇◇ 사이에 2014. 4. 2. 아래와 같은 내용의 임대차계약서가 작성되었다.

#### 부동산임대차계약서(을다 제2호증)

임대인과 임차인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 내용과 같이 합의하여 임대차계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)

소재지: 경북 김천시 XX동 0000번지

토지: 지목-대지

건물: 구조-철근콘크리트 면적 66.42㎡

임대할 부분 2층 매점 전부

## 2. 계약내용

제1조 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 월세를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금: 금 이천만원정

계약금: 금 일천만원정은 계약시 지불하고 영수함

잔금: 금 일천만원정은 2014년 4월 2일에 지불한다.

제2조 임대인은 위 부동산을 임대차목적대로 사용수익할 수 있는 상태로 하여 2014년 4월 20일까지 임차인에게 인도하며, 임대차기간은 인도일로부터 12개월로 한다.

이하 생략

다. 원고는 위 지원 2014타경0000호로 임의경매를 신청하여 2014. 5. 12. 경매개시결정을 받았다.

라. 피고는 위 경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에서 집행법원에 자신이 이 사건 부동산 중 2층 일부 66.42㎡ 를 임대차보증금 2,000만 원에 임차한 소액임차인이라고 주장하면서 권리신고 및 배당요구를 하였다.

마. 위 집행법원은 배당기일인 2015. 1. 28. 피고와 제1심 공동피고 정OO, 박OO에게 1순위로 상가건물 임대차보호법 제14조의 소액임차보증금으로 각 750만 원을, 근저당권자인 원고에게 2 내지 4순위로 합계 1,035,031,301원을 배당하는 내용의 배당표를 작성(이하 '이 사건 배당표'라 한다)하였다.

바. 원고는 위 배당기일에 출석하여 피고, 위 정OO, 박OO에 대한 각 배당액 전액에 대하여 이의를 진술하였고, 2015. 2. 3. 이 사건 배당이의의 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6호증, 을다 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

## 가. 관련 법리

상가건물의 임차인이 상가건물 임대차보호법 제14조에 의하여 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받기 위해서는 해당 상가건물에 대한 경매신청의登記 전에 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 '건물의 인도'와 '사업자등록'이라는 대항력의 요건을 갖추어야 한다.

상가건물 임대차보호법 제3조 제1항에서 '건물의 인도'와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 '사업자등록'은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이므로, 사업자등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지 여부는 일반 사회통념상 그 사업자등록으로 당해 임대차건물에 사업장을 임차한 사업자가 존재하고 있다고 인식할 수 있는지 여부에 따라 판단하여야 한다. 한편 상가건물 임대차보호법 제4조와 그 시행령 제3조 및 부가가치세법 제5조와 그 시행령 제7조(소득세법 및 법인세법상의 사업자등록에 준용)에 의하면, 사업자가 상가건물의 일부분을 임차하는 경우에는 사업자등록신청서에 해당 부분의 도면을 첨부하여야 하고, 이해관계인은 임대차의 목적이 건물의 일부분인 경우 그 부분 도면의 열람 또는 제공을 요청할 수 있도록 하고 있으므로, 건물의 일부분을 임차한 경우 그 사업자등록이 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법이 되기 위해서는 사업자등록신청시 그 임차 부분을 표시한 도면을 첨부하여야 할 것이다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다44238 판결 참조). 다만 앞서 본 사업자등록이 상가건물 임대차에 있어서 공시방법으로 마련된 취지에 비추어 볼 때, 상가건물의 일부분을 임차한 사업자가 사업자등록시 임차 부분을 표시한 도면을 첨부하지는 않았지만, 예컨대 상가건물의 특정 층 전부 또는 명확하게 구분되어 있는 특정 호실 전부를 임차한 후 이를

제3자가 명백히 인식할 수 있을 정도로 사업자등록사항에 표시한 경우, 또는 그 현황이나 위치, 용도 등의 기재로 말미암아 도면이 첨부된 경우에 준할 정도로 임차 부분이 명백히 구분됨으로써 당해 사업자의 임차 부분이 어디인지를 객관적으로 명백히 인식할 수 있을 정도로 표시한 경우와 같이 일반 사회통념상 그 사업자등록이 도면 없이도 제3자가 해당 임차인이 임차한 부분을 구분하여 인식할 수 있을 정도로 특징이 되어 있다고 볼 수 있는 경우에는 그 사업자등록을 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법으로 볼 수 있다(대법원 2011. 11. 24. 선고 2010다56678 판결 참조).

#### 나. 판단

1) 위와 같은 법리에 비추어 피고의 사업자등록이 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차 공시방법인지 여부에 관하여 살펴본다.

먼저 피고가 이 사건 부동산 중 일부만을 임차하였음에도 그 사업자등록을 신청하면서 해당 임차 부분을 표시한 도면을 첨부하지 아니한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다.

나아가 을다제4, 5호증의 각 기재에 의하면, 피고의 사업자등록에는 그 상호가 '○○'로, 업태 및 종목이 '소매/ 식품, 잡화'로, 사업장 소재지가 '김천시 OO로 △△(△△동, ◇◇◇◇2층)'으로 등재되어 있고, 등록사항 등의 현황서에는 '위치: ◇◇◇◇2층, 면적: 66.42m<sup>2</sup>'로 기재되어 있는 사실은 인정되나, 위와 같은 사업자등록 및 등록사항 등의 현황서의 기재 자체만으로는 원고의 임차부분이 ◇◇◇◇ 2층 중 어디인지를 명확하게 알 수 없다.

또한, 위 사업자등록 및 등록사항 등의 현황서의 기재와 앞서 본 피고와 (주)◇◇◇◇ 사이에 작성된 임대차계약서상 임차 부분의 기재(면적: 66.42m<sup>2</sup>, 임대할 부분:

2층 매점 전부)를 종합적으로 살펴보아도, 피고의 임차부분이 위 건물 2층에서 차지하는 면적만을 알 수 있을 뿐이어서 도면이 첨부된 경우에 준할 정도로 피고의 임차 부분이 명백히 구분되었다고 보기 어려운 바(당심 법원의 현장검증결과에 의하면 (주)◇◇◇◇ 2층 입구 좌측에 가로 약 2.5m, 세로 약 3.16m 길이의 매점 형태의 점포가 존재하는 사실이 인정되는데, 그 면적은 대략 7.9㎡에 불과하고 설령 매점 밖에서 볼 때 육안으로 보이지 않는 뒤쪽 부분이 더 있다고 하더라도 임대차계약서상 임차 부분의 면적인 66.42㎡과는 차이가 있다), 을다 제1 내지 7호증의 각 기재, 당심 법원의 현장 검증결과만으로는 일반 사회통념상 피고의 사업자등록이 도면 없이도 제3자가 해당 임차인의 임차 부분을 구분하여 인식할 수 있을 정도로 특징이 되어 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 사업자등록은 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법이라고 할 수 없다.

2) 이와 같이 피고가 상가건물 임대차보호법에 따른 대항력의 요건, 즉 상가건물 일부 임대차에서의 유효한 공시방법을 갖추었다고 볼 수 없는 이상 피고는 이 사건 경매절차에서 상가건물 임대차보호법상 소액임차인으로서 배당을 받을 수 없다 할 것이고, 이 사건 경매절차에서 피고에게 배당된 750만 원은 원고에게 배당하여야 할 것이므로, 이 사건 배당표 중 피고에 대한 배당액 750만 원을 삭제하고 삭제한 750만 원을 원고에게 배당하는 것으로 경정하여야 한다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장      판사      〇〇〇

                 판사      △△△

                 판사      □□□