

청 주 지 방 법 원

제 1 2 민 사 부

판 결

사 건 2011가합3630 배당이의

원 고

1. 정●●

충북 □□군

2. 이□□

충북 □□군

3. 김◎◎

청주시

4. 조○○

충북 □□군

5. 홍▽▽

충북 □□군

6. 박◇◇

충북 □□군

7. 민■

충북 □□군

8. 김▲▲

충북 □□군

원고들 소송대리인 법무법인 주성

담당변호사 김찬학

피 고

□□사□□금고

청주시 □□ □□동 □□ 1층

대표자 이사장 황▼▼

소송대리인 변호사 오세국

변 론 종 결 2012. 3. 7.

판 결 선 고 2012. 3. 21.

## 주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

## 청 구 취 지

이 법원 2010타경9804 부동산임의경매사건에서 이 법원이 2011. 6. 23. 작성한 배당표 중 원고들에 대한 배당액 0원을 각 14,000,000원으로, 피고에 대한 배당액 1,252,190,586원을 1,140,190,586원으로 각 경정한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고는 2008. 12. 2. 최★★와 충북 □□군 □□읍 □□리 □□리다세대주택 □

□동, □□동 각 호수 전부(이하 이 사건 부동산이라 한다)에 관하여 채권최고액 1,764,000,000원, 채무자 최★★, 근저당권자 피고로 하는 근저당권설정계약을 체결한 다음, 같은 날 이 법원 □□등기소 접수 제22691호로 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 원고들은 이 사건 부동산 중 다음 각 동호수(이하 이 사건 각 주택이라 한다)에 관하여 다음과 같이 임대차계약을 작성하고 전입신고를 마쳤다.

	원고	동/호	계약서작성일자	보증금(원)	전입신고일
1	정●●	□□동 201호	2010. 4. 20.	21,000,000	2010. 4. 27.
2	이□□	□□동 301호	2010. 4. 27.	16,000,000	2010. 4. 28.
3	김◎◎	□□동 101호	2010. 3. 16.	14,000,000	2010. 4. 21.
4	조○○	□□동 102호	2010. 4. 16.	16,000,000	2010. 4. 27.
5	홍▽▽	□□동 201호	2010. 5. 19.	16,000,000	2010. 5. 19.
6	박◇◇	□□동 202호	2010. 5. 6.	15,000,000	2010. 5. 19.
7	민■	□□동 302호	2010. 3. 26.	17,000,000	2010. 4. 21.
8	김▲▲	□□동 402호	2010. 4. 16.	19,000,000	2010. 4. 21.

다. 원고들은 이 사건 부동산에 관하여 이 법원 2010타경9804로 진행된 부동산임의 경매절차에서 소액임차인으로서 배당요구를 하였으나, 이 법원은 2011. 6. 23. 원고들의 배당액을 각 0원으로, 신청채권자이자 근저당권자인 피고의 배당액을 1,252,190,586원으로 하는 내용 등을 포함한 배당표를 작성하였다.

라. 원고들은 위 배당기일에 참석하여 피고에 대한 배당액 중 각 14,000,000원에 대하여 이의를 제기하고, 2011. 6. 29. 이 사건 배당이의의 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1 내지 8, 갑 제3호증의 1 내지 8, 갑 제4호증의 1 내지 9, 갑 제5호증, 갑 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

원고들은 이 사건 각 임대차계약에 따라 임대차보증금을 지급하고 이 사건 각 주택을 인도받아 전입신고를 마친 다음 배당요구의 종기까지 위 요건을 유지한 이상 우선변제권 있는 소액임차인에 해당하므로 피고에 우선하여 각 14,000,000원을 배당받아야 한다고 주장함에 대하여, 피고는 이 사건 각 임대차계약의 주된 목적이 주택의 사용·수익에 있지 않다고 주장한다.

나. 판단

주택임대차보호법의 입법목적과 제도의 취지 등을 고려할 때, 임차인이 임대인 소유의 주택에 관하여 임대인과 임대차계약을 체결하고 전입신고를 마친 다음 그곳에 거주하였다고 하더라도 실제 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것에 있는 것이 아니고, 실제적으로는 소액임차인으로 보호받아 선순위 담보권자에 우선하여 배당을 받으려는 것에 주된 목적이 있었던 경우에는 그러한 임차인을 주택임대차보호법상 소액임차인으로 보호할 수 없다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다14733 판결, 2008. 5. 15. 선고 2007다23203 판결 등 참조).

원고들이 이 사건 각 임대차계약을 체결한 다음 이 사건 각 주택에 전입신고를 마친 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 나아가 원고들의 이 사건 각 임대차계약의 주된 목적이 주택의 사용·수익에 있는지에 관하여 살피건대, 이에 부합하는 듯한 증인 염□□, 강□□의 각 일부 증언(뒤에서 믿는 부분 제외)은 뒤에서 보는 사정 등에 비추어 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제19호증, 을 제1호증의 1, 2, 을 제3호증의 1, 2, 3, 을 제4호증의 1 내지 4, 을 제5호증의 1, 2, 3, 을 제6호증의 1, 2, 3, 을 제7호증의 1

내지 4, 을 제8호증의 1 내지 4의 각 기재, 증인 양근성, 최★★의 각 증언, 증인 염□□, 강□□의 각 일부 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, 피고가 2010. 4. 13. 최★★에게 이 사건 부동산에 관하여 경매예정통지를 한 이후에 원고들이 이 사건 각 주택에 전입신고를 마친 점, 이 사건 부동산에 다액의 근저당권이 설정되어 있고, □□동 101호를 제외한 나머지 주택에 김□□이 2008. 12. 3. 이미 전세권을 설정한 상태인 점, 이 사건 각 주택에 대하여 임대차계약이 체결될 무렵에 이 사건 각 주택에 보일러, 방문, 환풍기 등 주거에 필요한 시설이 갖추어지지 않았던 점, 이 사건 부동산 전부에 관하여 강--이 유치권을 행사하고 있었던 점, 최★★가 염##이 이@@으로부터 받아야 할 토지매매대금 중 잔금 116,000,000원을 연대보증한 다음 이를 갚기 위하여 2009. 5. 20. 염\_\_에게 이 사건 부동산을 임대할 권한 등을 부여하였는데, 원고 조○○, 원고 홍▽▽은 염##의 처인 박\$\$으로부터 받은 돈으로 임대차보증금을 지급한 점, 원고 김◎◎는 양%%, 염##의 합의에 따라 양%%의 염##에 대한 유류대금채권 14,000,000원 대신에 이 사건 임대차계약을 체결한 다음 처와 떨어져 살다가 이 사건 부동산에 대한 임의경매절차에서의 배당요구 종기 후인 2011. 5. 3. 원거주지로 다시 돌아간 점, 김^^, 이&&, 박\*\*이 염##의 요구로 이 사건 각 주택 중 □□동 102호, 202호, 402호에 관하여 소액임차인으로 배당요구를 하였는데, 그 전에 이미 이 사건 각 주택 중 □□동 102호, 202호, 402호에 관하여 전입신고와 확정일자를 받은 상태였고, 원고 조○○, 원고 박◇◇, 원고 김▲▲도 배당요구를 하면서 이 사건 각 주택 중 □□동 102호, 202호, 402호 중 일부만을 임차하였다고 한 점, 원고 조○○, 원고 김▲▲의 배당요구 신청서에 기재된 임대차보증금액수가 임대차계약서 상 액수와 다른 점, 이 사건 각 주택 중 □□동 201호의 전기요금 중 일부가 □□동 301호

의 임차인인 원고 이□□ 명의로, □□동 302호의 전기요금 중 일부가 임대인인 최★  
★ 명의로 각 납부된 점, 이 사건 각 주택 중 □□동 402호에 관하여는 그 계약명의인  
인 원고 김▲▲가 아닌 염◇◇의 선배 안※※이 실제로 임대차계약을 체결한 점, 염◇  
◇이 일부 원고들에 대하여는 임대차보증금 중 일부를 지급받지 않은 상태에서 이 사  
건 각 주택을 인도한 점 등에 비추어 보면, 원고들의 이 사건 각 임대차계약은 이 사  
건 각 주택의 사용·수익을 목적으로 한 것이 아니라 소액임차인으로 우선배당을 받기  
위하여 형식적으로 전입신고와 주택인도라는 요건을 갖춘 것으로 보인다.

### 3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과  
같이 판결한다.

재판장            판사            박정희

                  판사            박원철

                  판사            박보미