

서울북부지방법원

판 결

사 건 2011가단37855 배당이의
원 고 나○○
성남시 분당구
소송대리인 양○○
피 고 황○○
서울 중랑구
변 론 종 결 2012. 3. 30.
판 결 선 고 2012. 4. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

서울북부지방법원 2010타경134○○ 부동산임의경매 사건에 관하여 위 법원이 2011. 7. 25. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액을 10,000,000원에서 0원으로, 원고에 대한 배당액을 131,828,331원에서 141,828,331원으로 경정한다.

이 유

1. 기초사실

가. 임○○는 이○○의 소유이던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 서울북부지방법원 북부등기소 2008. 7. 31. 접수 제10○○○○호로 2008. 7. 31. 설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 원인으로 하여 채무자를 김○○, 채권최고액을 170,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 그 후 원고는 2008. 10. 21. 임○○로부터 위 근저당권의 피담보채권을 양도받고, 위 등기소 2008. 10. 22. 접수 제12○○○○호로 위 근저당권을 이전하는 내용의 부기등기를 마쳤다.

다. 원고는 2010. 7. 19. 이 사건 부동산에 관하여 2010타경134○○호로 임의경매개시결정을 받았다.

라. 피고는 위 경매절차에서 2010. 1. 20. 이 사건 부동산 소유자인 이○○으로부터 이 사건 부동산 중 지하방 1칸을 임대차보증금 10,000,000원에 임차하였다는 내용의 임대차계약서를 첨부하여 배당요구하였다.

마. 위 법원은 위 경매절차에서 실제 배당할 금액 417,294,476원을 소액임차인 강○○에게 16,000,000원, 정○○에게 13,000,000원(전액 배당), 피고에게 10,000,000원, 임차인 최○○, 성○○에게 각 채권금액 전액인 30,000,000원, 근저당권자인 ○○신용협동조합에게 채권금액 전액인 186,466,145원을 배당하고, 신청채권자인 원고에게 신청금액 170,000,000원 중 131,828,331원을 배당하는 내용의 배당표를 작성하였다.

바. 이에 원고는 피고와 강○○의 배당액 전액에 대하여 배당이의하였다.

사. 한편, 원고는 강○○를 상대로 2011가단378○○ 배당이의 소를 제기하여 강○○

의 배당액 16,000,000원을 자신이 배당받는 내용의 승소판결을 받았고, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5호증, 을 제3, 21호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 주장

원고는, 피고는 허위임차인이므로 피고에게 배당된 10,000,000원이 자신에게 배당되어야 하다고 주장한다. 이에 대하여 피고는, 원고는 이미 강○○의 배당액 16,000,000원을 배당받는 것으로 확정되었으므로, 원고의 배당액은 147,828,331원 (131,828,331원 + 16,000,000원)이 되었는데, 이 사건 근저당권설정계약에 따른 원고의 채권액이 위 금액을 초과한다고 볼 증거도 없고, 또한 자신은 진정한 임차인이라고 다툰다.

나. 판단

살피건대, 채권최고액 170,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있다고 하여 근저당권자의 피담보채권 금액이 최고액인 170,000,000원으로 추정되는 것은 아니고, 근저당권설정계약에 따른 피담보채권액은 채권자가 별도로 증명하여야 한다. 그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 경매절차에서 원고 이외의 다른 채권자들은 전액을 배당받았고, 원고도 강○○에 대한 채권액을 추가로 배당받아 배당액이 147,828,331원이 되었으므로, 원고가 피고의 배당액이 자신에게 배당되어야 한다고 주장하기 위하여는 먼저, 이 사건 근저당권설정계약에 따른 원고의 채권액이 위 147,828,331원을 초과한다는 점을 증명하여야 할 것인데, 을 제19호증(근저당권양도계약서), 을 제20호증(근저당

권설정계약서)의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(위 131,828,331원을 초과한다는 점에 관한 증거도 부족하다).

또 더 나아가 피고의 임대차가 허위임대차인지에 관하여도 보건대, 설령, 피고가 임대차보증금 10,000,000원에 대한 명확한 금융자료를 제출하지 못하고 있지만, 을 제1 내지 11호증의 각 기재 및 임대차계약서 작성 및 영수증 작성 등에 대한 피고의 이 법 정에서의 진술이 상당한 신빙성[피고는 이 사건 제5차 변론기일에서 "임대차계약서는 이○○의 딸이 작성하였는데, 이○○의 도장이 잘못되어 도장을 2번 찍었다. 계약금은 계약서 작성 당시 주고, 영수증을 받았는데, 계약서에 날인된 2개의 도장의 인영이 달라 영수증은 인감도장으로 작성해 달라고 하였다"라고 진술한 바 있는데, 이 진술은 임대차계약서(피고의 진술대로 잘못 찍었다는 도장은 박○○의 인영으로 보이는데, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 박○○은 2003. 10. 15. 이전에 사망한 것으로 보이는바, 허위임대차계약서를 작성하면서 망인의 도장까지 이용하여 임대차계약서를 작성하였다고 보기 어렵다) 및 영수증, 이○○의 인감증명서와 변론 전체의 취지에 비추어 신빙성이 있다]이 있는 점에 비추어 보건대, 피고의 이 사건 부동산에 관한 임대차가 허위의 임대차라고 보기 어렵다[갑 제6호증의 1(현황조사서)의 기재에 의하면, 정○○이 피고가 거주하였다는 지층 부분까지 포함하여 지층 일부를 임대차보증금 23,000,000원에 2003. 9. 18.경부터 임차인으로 거주하는 것으로 되어 있어 정○○이 소액임차보증금으로 위 임대차보증금 23,000,000원 전액을 배당받기 위하여 임대차계약서를 자신의 명의로 13,000,000원, 피고 명의로 10,000,000원 짜리를 각 작성한 것이 아닌가 하는 의심이 들 수도 있으나, 갑 제1호증, 을 제13, 15호증의 각 기재에 의하면, 정○○이 배당요구하면서 제출한 임대차보증금 13,000,000원의 임대차계약서에 2005. 9. 21. 확정

일자를 받았고, 당시 이 사건 부동산에 ○○신용협동조합 명의의 채권최고액 49,000,000원의 근저당권만 설정된 상태였으므로, 정○○이 임대차보증금 23,000,000원을 배당받기 위하여 13,000,000원과 10,000,000원짜리의 임대차계약서 2개를 만들었다고 보기도 어렵다).

따라서 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 결 론

그러므로 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이문세

부동산표시

서울 중랑구 ○○동 ○○○-○ 대 131.6㎡ 및 그 지상 벽돌조 평슬래브 2층 주택 1층,
2층

각 64.0㎡, 지층 67.74㎡. 끝.