

청 주 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2013나226 배당이의
원고, 피항소인 주식회사 ○○저축은행
청주시 상당구
대표이사
지배인
피고, 항소인 1. ●●●
2. ○○○○

제 1 심 판 결 청주지방법원 2012. 12. 5. 선고 2012가단10775 판결
변 론 종 결 2013. 7. 5.
판 결 선 고 2013. 7. 23.

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

청주지방법원 2010타경22357, 2011타경16731(중복) 부동산임의경매 사건에 관하여 2012. 4. 16. 작성된 배당표 중 피고 ●●●에 대한 배당액 15,000,000원 및 피고 ◎◎◎에 대한 배당액 7,500,000원을 각 0원으로, 원고에 대한 배당액 1,292,400,151원을 1,314,900,151원으로 각 경정한다.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. ◇◇◇는 2007. 5. 8. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마친 후, 같은 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에서 '◆◆◆◆사우나'(변경 전 상호 : '0000사우나')라는 상호로 사우나를 운영하였다.

나. ◇◇◇는 원고(변경 전 상호 : 주식회사 0000저축은행)에게 이 사건 각 부동산에 관하여, 2007. 5. 8. 채권최고액 18억 6,000만 원, 채무자 ◇◇◇로 된 근저당권설정등기를, 2007. 9. 14. 원고에 채권최고액 6억 6,000만 원, 채무자 ◇◇◇로 된 근저당권설

정등기를 각 마쳐 주었다.

다. 피고 ●●●는 2007. 9. 5. ◇◇◇와 사이에 이 사건 건물 내의 'PC, 안마의자, 오락실 자판기' 부분을 보증금 2,500만 원, 차임 월 20만 원, 기간 12개월로 정하여 임차하기로 하는 계약을 체결하고, 그 무렵 ◇◇◇에게 위 보증금을 지급하고 그로부터 목적물을 인도받았다.

라. 위 임대차계약의 기간이 경과한 후에도 ◇◇◇가 피고 ●●●에게 보증금을 반환하지 않자, 피고들과 □□□는 ◇◇◇와 사이에 아래와 같이 3건의 각 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하면서, 위 보증금 2,500만 원을 아래의 각 보증금에 충당하기로 약정하였다.

(1) 피고 ●●●는 2008. 11. 1. ◇◇◇와 사이에 이 사건 건물 내의 '코인식 전기 안마의자(찜질방 내) : 세신 2평(약 6.6㎡)'을 보증금 800만 원, 기간 12개월로 정하여 임차하기로 하는 계약(이하 '제1임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 2009. 12. 9. 그에 관한 사업자등록을 하였다.

(2) 피고 ●●●의 남편인 □□□는 2008. 11. 1. ◇◇◇와 사이에 이 사건 건물 내의 '찜질복 대여사업부(찜질방 내) : 매점 2평(약 6.6㎡)'을 보증금 800만 원, 기간 12개월로 정하여 임차하기로 하는 계약(이하 '제2임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 이에 관한 사업자등록을 하였다.

(3) 피고 ●●●의 딸인 피고 ○○○은 2008. 11. 1. ◇◇◇와 사이에 이 사건 건물 내의 '발안마(2평)'을 보증금 900만 원, 기간 12개월로 정하여 임차하기로 하는 계약(이하 '제3임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 2008. 11. 7. 그에 관한 사업자등록을 하였다.

마. ■■■은 2008. 12. 9. ◇◇◇로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 받은 후, 2008. 12. 30.경 이 사건 각 임대차계약상의 임대인 지위를 승계하는 한편, 2009. 1. 30. 이 사건 각 부동산에 관한 원고 명의의 위 각 근저당권설정등기에 관하여 채무자를 ◇◇◇에서 ■■■으로 변경하는 내용의 근저당권 변경 부기등기를 마쳤다.

바. □□□가 2009. 12. 31. 이 사건 건물 내의 찜질복 대여사업에 관하여 폐업신고를 함에 따라, 피고 ●●●는 2010. 2. 28. ■■■과 사이에 이 사건 제2임대차계약상의 임차인 지위를 승계하여 이 사건 건물 내의 '찜질복 대여사업부(찜질방 내) : 세신 2평(약 6.6㎡)'을 보증금 800만 원, 기간 12개월로 정하여 임차하기로 하는 계약(이하 '제4임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 2010. 4. 23. 그에 관한 사업자등록을 하였다.

사. 이 사건 각 부동산 등에 관하여, 2010. 11. 16. 근저당권자인 청주새마을금고의 신청에 따라 청주지방법원 2010타경22357호로 임의경매개시결정이 이루어지고, 2011. 9. 19. 원고의 신청에 따라 2011타경16731호로 임의경매개시결정이 중복하여 이루어짐으로써, 그 경매절차가 진행되었다.

아. 위 경매절차에서, 피고 ●●●는 2011. 2. 22. 제1임대차계약 및 제4임대차계약의 임차인으로서 보증금 합계 1,600만 원(= 800만 원 + 800만 원)에 관한 권리신고 및 배당요구를 하였고, 피고 ◎◎◎도 같은 날 제3임대차계약의 임차인으로서 보증금 900만 원에 관한 권리신고 및 배당요구를 하였다.

자. 위 경매절차에서 2012. 3. 15. 이 사건 각 부동산 등이 매각되자, 경매법원은 2012. 4. 16. 배당기일을 열고 실제 배당할 금액 1,438,340,453원에 관한 배당표(이하 '이 사건 배당표'라 한다)를 작성하여 이해관계인들에게 제시하였는데, 이 사건 배당표

에 따르면 피고 ●●●는 상가건물 임대차보호법에 의한 소액임차인으로서 1순위로 합계 1,500만 원(= 750만 원 + 750만 원)을, 피고 ○○○도 같은 소액임차인으로서 1순위로 750만 원을 각 배당받고, 원고는 근저당권자로서 3순위로 채권금액 25억 2,000만 원 중 1,292,400,151원을 배당받는 것으로 되어 있다.

차. 원고는 위 배당기일에 출석하여 이 사건 배당표 중 피고들의 배당액 전부에 관하여 이의를 하였다.

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고의 주장 요지

피고들은 이 사건 건물의 일부를 임차한 자들로서 사업자등록을 함에 있어 각 임차부분을 표시한 도면을 첨부하여야 함에도 이를 첨부하지 아니하였으므로, 피고들의 사업자등록은 상가건물 임대차보호법상 소액임차인으로 보호받기 위한 유효한 공시방법으로서의 요건을 갖추었다고 볼 수 없다.

또한, 피고들은 실제로 이 사건 각 임대차계약의 목적물을 임차하여 영업을 한 사실이 없으므로, 이러한 점에서도 상가건물 임대차보호법상 소액임차인으로 보호받기 위한 요건을 갖추었다고 볼 수 없다.

(2) 피고들의 주장 요지

피고들은 이 사건 각 임대차계약에 따라 각 목적물을 임차하여 그에 관한 사업자등록까지 마치고 영업을 하였으므로, 상가건물 임대차보호법상 소액임차인의 요건을 적법하게 갖추었다.

나. 판단

(1) 배당이의소송에 있어서의 배당이의사유에 관한 증명책임도 일반 민사소송에서의 증명책임 분배의 원칙에 따라야 하므로, 원고가 피고의 채권이 성립하지 아니하였음을 주장하는 경우에는 피고에게 채권의 발생원인사실을 증명할 책임이 있고, 원고가 그 채권이 통정허위표시로서 무효라거나 변제에 의하여 소멸되었음을 주장하는 경우에는 원고에게 그 장애 또는 소멸사유에 해당하는 사실을 증명할 책임이 있다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2005다39617 판결 참조).

이 사건 각 임대차계약에 기한 피고들의 임대차보증금 반환채권이 상가건물 임대차보호법 제14조 제1항에 의하여 보호되는 우선변제권 있는 소액보증금 채권에 해당하려면 피고들이 이 사건 각 부동산에 관한 경매개시결정의 등기 이전에 이 사건 각 임대차계약의 목적물을 인도받고 부가가치세법 제5조 등에 의한 사업자등록을 적법하게 마친 사실이 인정되어야 하는데, 이는 우선변제권 있는 소액보증금 채권의 발생원인사실에 해당하므로, 피고들에게 위와 같은 사실을 증명할 책임이 있다.

(2) 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항에서 건물의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 사업자등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로서 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 제7조에 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 특별한 사정이 없는 한 사업자등록신청시 그 임차 부분을 표시한 도면을 첨부하여야 할 것이다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다 44238 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 있을 것이다.

(3) 을 제2, 7호증의 각 기재 또는 영상과 제1심 법원의 청주세무서장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있고, 을 제13호증의 기재만으로는 이를 뒤집기에 부족하며, 달리 반증이 없다.

(가) 피고 ●●●는 제1임대차계약에 의하여 이 사건 건물 내의 '코인식 전기안마의자(찜질방 내) : 세신 2평(약 6.6㎡)' 부분을 임차하기로 하였으면서도, 2009. 12. 9. 그에 관한 사업자등록을 하면서는 상호를 '◆◆◆◆사우나', 사업장 소재지를 '충북 0000', 종목을 '전기안마의자 대여'로 표시하였을 뿐 해당 임차부분의 도면을 첨부하지

는 아니하였는데, 이 사건 건물의 찜질방 내에는 피고 ●●●가 임차하기로 한 전기안마의자들 외에도 다른 사람이 운영하는 전기안마의자들이 더 있었다.

(나) 피고 ○○○은 제3임대차계약에 의하여 이 사건 건물 내의 '발안마(2평)' 부분을 임차하기로 하였으면서도, 2008. 11. 7. 그에 관한 사업자등록을 하면서는 상호를 '◆◆사우나', 사업장 소재지를 '충북 증000', 종목을 '발맷사지'로 표시하였을 뿐 해당 임차부분의 도면을 첨부하지는 아니하였다.

(다) 피고 ●●●는 제3임대차계약에 의하여 이 사건 건물 내의 '찜질복 대여사업부(찜질방 내) : 세신 2평(약 6.6㎡)' 부분을 임차하기로 하였으면서도, 2010. 4. 23. 그에 관한 사업자등록을 하면서는 상호를 '◆◆◆◆사우나(구 00사우나)', 사업장 소재지를 '충북 000', 종목을 '찜질복 대여'로 표시하였을 뿐 해당 임차부분의 도면을 첨부하지는 아니하였는데, 이와 관련하여 피고 ●●●는 제3임대차계약에 의하여 실제로 임차한 부분은 찜질복 대여소가 아니라 PC방임을 스스로 인정하고 있다.

(4) 위 인정사실에 의하면, 피고들이 이 사건 각 임대차계약에 의하여 임차한 부분이 그에 관한 사업자등록의 내용상 일반 사회통념에 비추어 이 사건 건물 내의 다른 부분과 명백히 구분될 수 있을 정도로 특정되었다고 보기 어려우므로, 위 각 사업자등록이 상가건물 임대차보호법상 소액임차인으로 보호받기 위한 유효한 공시방법으로서의 요건을 갖추었다고 할 수 없다.

뿐만 아니라 피고 ○○○의 경우에는, 을 제10호증의 기재와 제1심 법원의 청주세무서장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 즉, ① 피고 ●●●가 2007. 9. 5. ◇◇◇와 사이에 당초 체결한 임대차계약의 목적물은 'PC, 안마의자, 오락실 자판기'였고, 그 후 위 임대차계약의 보증금 반환채권을 보

전하기 위하여 2008. 11. 1. 다시 ◇◇◇와 사이에 피고들 및 □□□의 명의로 이 사건 각 임대차계약을 체결하게 되었는데, 제1임대차계약의 목적물은 전기안마의자이고 제2임대차계약의 목적물은 실질적으로 PC였던 반면, 피고 ○○○의 명의로 체결된 제3임대차계약의 목적물은 오락실 자판기가 아니라 '발안마'여서 당초의 임대차계약 목적물과 연속성이 없고, 이는 그 영업을 위하여 새로운 투자를 요하게 된다는 점에서 보더라도(피고들도 초도 구입비용과 유지·보수비용이 많이 소요된다는 점을 스스로 인정하고 있다) 위 보증금 반환채권을 보전하기 위한 목적에 부합되지 않는 이례적인 일로 보이는 점, ② 피고 ○○○이 임차하여 영위하였다는 발안마 부분의 영업형태나 내용이 구체적으로 어떠하였는지에 관하여 아무런 주장이나 증거가 없는 점, ③ 피고 ○○○이 위 영업에 관하여 2010. 1. 1.부터 2010. 6. 30.까지의 과세기간에 대해서만 부가가치세 신고를 하였을 뿐 나머지 기간에 대해서는 부가가치세 신고를 아니한 점 등에 비추어 볼 때, 피고 ○○○이 이 사건 건물 내에서 '발안마(발마사지)' 부분을 실제로 임차하여 영업을 하였다는 점을 인정하기도 어렵다.

(5) 따라서 피고들은 이 사건 각 임대차계약에 관하여 상가건물 임대차보호법상 우선변제권 있는 소액임차인으로서의 요건을 적법하게 갖추었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 배당표 중 피고들에 대한 배당액은 모두 삭제하고 이를 원고에게 추가 배당하는 것으로 경정되어야 한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용할 것이다. 그런데 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고들의 항소는 모두 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 이영욱

판사 박준범

판사 여태곤