

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2013다62223 배당이의
원고, 상고인 원고
피고, 피상고인 주식회사 세종상호저축은행
소송대리인 법무법인 지안(담당변호사 유정인)
원 심 판 결 대전지방법원 2013. 7. 23. 선고 2012나19497 판결
판 결 선 고 2013. 12. 12.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 살펴본다.

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은, ① 원고가 2011. 11. 11. 소외 1과 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금을 2천만 원으로 하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결한 후 같은 달 16. 이 사건 주택으로 전입신고를 마치고 임대차계약서에

확정일자도 받았으며, 임대차보증금 2천만 원을 임대인에게 모두 지급하였고, 위 전입 일 무렵부터 2012. 8.까지 거주한 사실, ② 원고는 이 사건 임대차계약 체결 전부터 이 사건 주택과 인접한 대전 중구 (주소 1 생략) 금호한사랑아파트 (동호수 1 생략)를 소유하고 있었고, 이 사건 임대차계약 체결 후인 2011. 12. 9. 소외 2에게 위 아파트를 임대보증금 1억 5천만 원에 임대한 사실, ③ 원고 남편인 소외 3은 공인중개사로서 대전 서구 (주소 2 생략), 110호에서 '○공인중개사 사무소'를 운영하면서 이 사건 임대차 계약을 중개한 사실, ④ 이 사건 주택에 관하여 이 사건 임대차계약 체결 전에 대전지방법원 2011. 5. 18. 접수 제56040호로 채권최고액 8,400만 원, 채무자 소외 4, 근저당권자 피고인 근저당권설정등기, 2011. 10. 27. 접수 제113732호로 채권최고액 600만 원, 채무자 소외 1, 근저당권자 소외 5인 근저당권설정등기가 각 경료되어 있었고, 위 채권최고액의 합계 8억 4,600만 원은 이 사건 주택의 당시 시세 6억 5,500만 원을 초과하는 사실, ⑤ 이 사건 임대차계약의 특약사항으로 "임차인은 만약 경매 등으로 인하여 전액 보장하지 못하더라도 임대인에 대하여 구상권을 행사하지 않기로 한다"고 약정한 사실, ⑥ 당초 약정한 임차보증금 지급일 및 이 사건 주택 인도일은 2011. 12. 13.이었는데, 원고는 이 사건 주택에 관하여 대전지방법원 2011. 11. 15. 접수 제120105호로 채권자 신용보증기금, 청구금액 2,400만 원인 가압류, 대전지방법원 2011. 11. 15. 접수 제120534호로 권리자 국(처분청 서대전세무서)의 압류가 각 행하여진 다음 날인 2011. 11. 16. 전입신고를 하고, 같은 날 확정일자를 받은 후 2011. 11. 30. 소외 1의 남편인 소외 4에게 임차보증금 잔액 1,800만 원(계약금 200만 원은 계약 당일 지급)을 지급하였고, 이 사건 임대차계약 체결 한 달 후인 2011. 12. 23. 경매개시결정이 내려진 사실, ⑦ 원고의 자녀인 소외 6을 대리한 소외 3은 2012. 5. 15. 소외 7로부터

터 대전 중구 (주소 3 생략) 한밭우성아파트 (동호수 2 생략)를 임차보증금 2,000만 원, 임대차기간 2012. 5. 19.부터 2014. 5. 19.까지로 정하여 임차하였고, 소외 6은 2012. 5. 21. 위 아파트에 전입신고하였으며, 위 아파트관리사무소에 "가족현황 소외 3, 원고, 소외 6, 소외 8"로 기재한 입주자카드를 제출하였는데, 위 아파트에 관하여도 2012. 6. 1. 대전지방법원 2012타경11600호로 부동산 임의경매경매절차가 개시되었고, 원고가 위 아파트를 낙찰받은 사실, ⑧ 원고는 이 사건 주택을 경락인에게 인도하면서 그로부터 이사비용 130만 원 및 미납 관리비를 지급 받은 사실을 인정하였다.

2. 나아가 원심은 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고의 남편인 소외 3은 공인중개사로서 주택임대차보호법 규정을 잘 알고 이 사건 임대차계약 체결을 중개한 점, ② 원고는 그 소유의 아파트를 보유하고 있었음에도 채권최고액의 합계가 시세를 초과하는 이 사건 아파트를 임차하였고 이 사건 아파트에 관한 경매가 개시될 것을 예상하여 소액임차인의 요건에 맞도록 이 사건 아파트 시세에 비추어 현저히 낮은 임차보증금만을 지급하고 이 사건 임대차계약을 체결하였으며, 실제로 이 사건 임대차계약 체결 직후 이 사건 아파트에 관하여 경매가 개시된 점, ③ 당초 이 사건 임대차계약상 잔금지급기일 및 목적물인도기일보다 앞당겨 임차보증금 잔액을 지급하고 전입신고를 마친 점, ④ 원고가 이 사건 주택을 임차한 때로부터 불과 6개월 만에 소외 3이 원고의 자녀인 소외 6을 대리하여 대전 중구 (주소 3 생략) 한밭우성아파트 (동호수 2 생략)를 임차하였고, 그 임차보증금 또한 소액임차인의 요건을 충족하는 2,000만 원이며, 그 임대차계약 체결 직후 경매절차가 개시된 점 등을 종합하면, 원고는 소액임차인을 보호하기 위하여 경매개시결정 전에만 대항요건을 갖추면 우선변제권을 인정하는 주택임대차보호법을 악용하여 부당한 이득을 취하고자 임대차계약을 체결

결한 것으로 봄이 상당하고, 이러한 원고는 주택임대차보호법상의 보호대상인 소액임차인에 해당하지 않는다고 판단하였다.

3. 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 주택임대차보호법상의 소액임차인에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박보영

주 심 대법관 민일영

 대법관 이인복

 대법관 김 신