

# 서울동부지방법원

## 판 결

사 건 2013가단18234(본소) 배당이의  
2014가단115101(반소) 사해행위취소

원고(반소피고) 김○○ (7\*\*\*\*\*-1\*\*\*\*\*)  
고양시 ○○구 ○○로\*\*번길 \*-\*\*, \*동 \*\*\*호(○○동, ○○빌라)  
소송대리인 윤○○

피고(반소원고) ○○○○ 유한회사  
서울 ○○구 ○○○로 \*\*, \*\*층(○○동, ○○빌딩)  
대표자 이사 노○○  
소송대리인 법무법인 ○○  
담당변호사 서○○

변 론 종 결 2014. 6. 17.

판 결 선 고 2014. 7. 22.

## 주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 본소, 예비적 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

## 청 구 취 지

본소: 서울동부지방법원 20\*\*타경2\*\*\*호 부동산임의경매 신청사건에 관하여 위 법원이 2013. 3. 29. 작성한 배당표 중 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에 대한 배당액 611,255,260원을 595,255,260원으로, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에 대한 배당액 0원을 16,000,000원으로 각 경정한다.

예비적 반소: 원고와 정○○ 사이에 2011. 9. 14. 체결한 서울 ○○구 ○○동 \*\*\* ○○아파트 \*\*\*동 \*\*\*호에 대한 임대차보증금 3,000만 원, 임대기간 2011. 9. 14.부터 2013. 11. 5.까지, 월세 50만 원으로 약정한 임대차계약은 이를 취소한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

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

가. 주식회사 ○○은행은 정○○의 소유였던 서울 ○○구 ○○동 \*\*\*-\* 외 1필지 ○○○아파트 \*\*\*동 \*\*\*호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 대한 근저당권자(① 채권 최고액 518,400,000원, 채무자 정○○, ② 채권최고액 127,200,000원, 채무자 정○○)로서 이에 기하여 서울동부지방법원 20\*\*타경2\*\*\*호로 이 사건 부동산에 관한 임의경매를 신청하였고, 2012. 2. 17. 임의경매개시결정등기가 경료되었다.

나. 위 경매절차에서 원고는 2012. 3. 13. 30,000,000원의 임대차보증금반환채권에 기하여 권리신고 및 배당요구를 하였고, 이에 첨부된 임대차계약서(이하 '이 사건 임대차계약서'라고 한다)에 의하면, 원고는 2011. 9. 14. 정○○으로부터 이 사건 부동산(전

용부분 전부)에 대하여 보증금 30,000,000원(계약금 3,000,000원은 계약시, 잔금 27,000,000원은 2011. 11. 6. 지불하기로 함), 월세 500,000원, 임대차기간 2011. 11. 6. 부터 2013. 11. 5.(24개월)까지, 특약사항으로 등기부등본 상 채권최고액 1,589,600,000 원이 설정되어 있는 상태로 정하여 임차한 것으로 기재되어 있다.

다. 위 경매법원은 배당기일인 2013. 3. 29. 이 사건 부동산의 매각대금에 이자를 합하고 집행비용을 공제한 실제로 배당할 금액 620,116,523원을 배당함에 있어, 1순위로 압류권자(당해세)인 서울특별시강동구에 3,884,140원을, 2순위로 채권자(근저당권)인 피고(위 경매절차 진행 중 주식회사 ○○은행으로부터 위 근저당권부 채권을 양수함)에게 611,255,260원을, 3순위로 근저당권자인 주식회사 ○○○○○저축은행에 나머지 4,977,123원을 배당하는 내용의 배당표(이하 '이 사건 배당표'라고 한다)를 작성하였다.

라. 원고는 위 배당기일에 출석하여 피고에 대한 제2순위 배당액 중 16,000,000원에 관하여 이의를 진술한 후 그로부터 7일 이내인 2013. 4. 3. 이 법원에 이 사건 배당이 의의 소를 제기하였다.

## 2. 본소 청구에 관한 판단

### 가. 당사자들의 주장

원고는, 자신은 정○○과 이 사건 부동산에 관하여 실제 임대차보증금을 지급하고 주민등록 전입신고를 마친 진정한 소액임차인이므로, 위 배당절차에서 원고가 피고에 우선하여 16,000,000원을 배당받을 권리가 있다는 취지로 주장하는 데에 반하여, 피고는 원고가 이 사건 부동산에 실제 거주하였다고 하더라도 실제 이 사건 임대차계약을 체결한 주된 목적이 이 사건 부동산을 사용수익하려는 것에 있는 것이 아니고, 실제로는 소액임차인으로 보호받아 선순위 담보권자에 우선하여 채권을 회수하려는 것에 주

된 목적이 있는 경우로서 소유자인 정○○과 통모하여 임대차계약을 체결한 가장임차인에 불과하므로, 원고는 위 배당절차에서 배당받을 권리가 없다고 다룬다.

#### 나. 판단

1) 주택임대차보호법의 입법목적과 소액임차인 보호제도의 취지 등을 고려할 때, 채권자가 채무자 소유의 주택에 관하여 채무자와 임대차계약을 체결하고 전입신고를 마친 다음 그곳에 거주하였다고 하더라도, 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것에 있는 것이 아니고 소액임차인으로 보호받아 선순위 담보권자에 우선하여 채권을 회수하려는 것에 주된 목적이 있었던 경우에는, 그러한 임차인을 주택임대차보호법상 소액임차인으로 보호할 수 없다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2007다23203 판결 등 참조).

2) 살피건대, 갑 제5, 12호증, 을 제1, 2, 5, 6, 7, 9, 11, 12호증(가지번호 있는 것 모두 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실, 즉 이 사건 임대차계약서에 계약체결일자가 2011. 9. 14.이고, 같은 날 확정일자를 받은 것으로 되어 있으나, 한편 같은 계약서에 이 사건 부동산의 인도일은 2011. 11. 6.로서 계약체결일자와 2개월 가까이 차이가 있는 점, 원고가 위 경매절차에 제출한 권리신고 및 배당요구신청서에는 이 사건 임대차계약 체결일에 대하여 이 사건 임대차계약서상의 계약체결일자와 달리 2011. 10. 20.로 기재되어 있는 점, 이 사건 임대차계약서상의 임대차 목적물은 이 사건 부동산의 전용부분 전부인 반면, 정○○이 발행한 임대차보증금영수증에는 이 사건 부동산 중 방 2칸, 거실, 화장실, 주방 등에 대한 월세보증금 전액이라고 기재되어 있고, 위 권리신고 및 배당요구신청서에는 임차부분에 아무런 기재가 없는 점, 이 사건 부동산은 방 3칸, 거실, 욕실 1칸, 주방 등으로 이루어

져 있는데, 이를 원고 가족이 방 2칸, 거실, 욕실, 주방 등을, 광도영이 방 1칸을 각 임차하여 공동으로 생활한다는 것은 이례적이라는 점, 이 사건 부동산에 대한 현황조사 보고서에 원고가 이 사건 부동산 중 일부(방 2칸)를 점유하고 있고, 보증금, 차임 등은 미상으로 기재되어 있는 점, 원고의 처인 윤○○은 정○○의 언니인 정△△과 친밀한 사이로 정△△의 부탁으로 2011. 4. 29. 이 사건 부동산에 대한 채권최고액 244,000,000원, 채무자 박○○(정○○의 남편임), 근저당권자 주식회사 ○○○○○상호 저축은행인 근저당권채무를 계약인수를 통하여 아무런 조건없이 인수한 점, 원고는 위 경매절차에서 이 사건 임대차계약상의 월세는 정○○이 신용불량자로서 은행거래를 할 수 없는 상태이기 때문에 윤○○이 위와 같이 인수한 근저당권채무에 대한 이자로 채권자에게 지급하였다고 진술한 점, 이 사건 임대차보증금의 지급과 관련하여 원고는 이 사건 임대차계약 체결 전에 체결하였던 임대차계약이 기간 만료되어 임대차보증금 30,000,000원을 반환받았고, 그 중 25,000,000원(이 사건 임대차계약서의 기재와 달리 계약금으로 5,000,000원을 지급하였기 때문에 나머지 임대차보증금은 25,000,000원이 되었다고 주장한다)을 2011. 11. 7. 이 사건 임대차보증금의 잔금으로 지급하기 위하여 수표로 찾았으나, 정○○으로부터 현금으로 지급해달라는 부탁을 받고, 위 수표를 원고 명의의 계좌에 입금하였다가 다시 25,000,000원을 현금으로 인출하여 정○○에게 지급하였다고 주장하나, 원고 명의의 계좌 거래내역에 의하면, 2011. 11. 7. 원고 명의 계좌로 100,000원 권 자기앞수표 115장(합계 11,500,000원)이 대체 입금되었고, 같은 날 13,500,000원이 현금 입금되었다가, 같은 날 25,000,000원 권 자기앞수표 1장이 발행되어 대체 지급되었으며, 정○○이 위 25,000,000원 권 자기앞수표 1장에 배서하였는바, 이는 원고의 이 사건 임대차보증금의 지급에 관한 주장과 모순되는 점, 이 사건 임대

차보증금의 계약금으로 지급하였다는 5,000,000원에 대한 객관적인 입금자료가 없는 점, 이 사건 임대차계약 체결 당시 이미 이 사건 부동산에 대하여 채권최고액 합계 1,589,600,000원의 근저당권설정등기 및 서울특별시강동구, 국민건강보험의 압류등기가 마쳐져 있었기 때문에 그 보증금의 회수가 불투명함을 충분히 예상할 수 있었음에도 이 사건 임대차계약을 체결하였다는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 부동산에 관하여 정○○에게 실제 임대차보증금을 지급하고 주민등록 전입신고를 마친 진정한 소액임차인으로서 실제 이 사건 임대차계약의 주된 목적이 이 사건 부동산을 사용수익하려는 것에 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 원고가 이 사건 부동산의 진정한 소액임차인임을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없고, 결국 원고를 배당에서 제외하는 것으로 하여 작성된 이 사건 배당표는 정당하다고 할 것이므로, 원고의 본소 청구는 이유 없다.

### 3. 예비적 반소청구에 관한 판단

피고는, 원고와 정○○ 사이에 2011. 9. 14. 이 사건 부동산에 관하여 체결된 임대차계약은 사해행위에 해당하므로 반소로써 취소를 구한다고 주장하나, 피고의 반소는 원고의 본소 청구가 인용될 것을 조건으로 심판을 구하는 예비적 반소에 해당하는바, 원고의 본소 청구를 받아들이지 아니하는 이상 피고의 반소는 심판대상이 되지 아니하므로, 따로 판단하지 아니한다.

### 4. 결 론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이준영