

청 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2014가단20936 배당이의
원 고 ○○○협동조합
피 고 1. ▽▽▽
2. ★★★
3. ◇◇
변 론 종 결 2015. 2. 26.
판 결 선 고 2015. 3. 12.

주 문

1. 청주지방법원 2013타경◆◆◆ 부동산임의경매사건에 관하여 위 법원이 2014. 10. 21. 작성한 배당표 중 피고들에 대한 각 배당액 7,500,000원을 삭제하고, 원고에 대한 배당액 79,695,487원을 102,195,487원으로 경정한다.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. ♣♣♣ 소유의 청주시 □□□ 제4층 제401호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권자인 원고의 신청에 따라 2013. 4. 10. 청주지방법원 2013타경◆◆◆호로 부동산임의경매절차가 개시되었다.

나. 집행법원은 위 임의경매절차에서 이 사건 부동산의 매각대금 및 이자에서 집행비용을 공제한 실제 배당할 금액 102,195,487원을, 1순위로 소액임차인인 피고들에게 각 7,500,000원, 2순위로 근저당권자인 원고에게 79,695,487원을 각 배당하는 내용으로 배당표를 작성하였다.

다. 원고는 2014. 10. 21. 배당기일에 출석하여 피고들에 대한 배당액에 대하여 이의를 제기하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

상가건물 임대차보호법 제4조와 그 시행령 제3조 및 부가가치세법 제5조와 그 시행령 제7조(소득세법 및 법인세법상의 사업자등록에 준용)에 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 것이고(대법

원 2008. 9. 25. 선고 2008다44238 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 특정이 되어 있다고 볼 수 있는 경우에는 그 사업자등록을 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법으로 볼 수 있다고 할 것이다(대법원 2011. 11. 24. 선고 2010다56678 판결).

나. 판단

이 사건에서 피고들이 이 사건 부동산 중 일부를 각 임차하였고, 사업자등록을 하면서 도면을 첨부하지 않았다는 것은 피고들도 자인하고 있으며, 일반 사회통념상 위 사업자등록이 도면 없이도 제3자가 피고들이 임차한 부분을 구분하여 인식할 수 있을 정도로 특정이 되어 있다고 볼 수 있는 자료가 없어, 결국 피고들이 대항력을 갖추었다고 볼 수도 없으므로 피고들은 상가건물 소액임차인의 우선변제권을 주장할 수 없다.

따라서 피고들이 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 임차인임을 전제로 한 이 사건 배당표는 위법하다고 할 것이다.

3. 결 론

그렇다면 청주지방법원 2013타경◆◆◆ 부동산임의경매사건에 관하여 위 법원이 2014. 10. 21. 작성한 배당표 중 피고들에 대한 각 배당액 7,500,000원을 삭제하고, 원고에 대한 배당액 79,695,487원을 102,195,487원으로 경정하여야 할 것이므로 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 문봉길