본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

춘천지방법원 원주지원

판 결

사 건 2015가단31789 배당이의

원 고 외환미래에셋제이차유동화전문 유한회사

피 고 A

변 론 종 결 2016. 3. 23.

판 결 선 고 2016. 4. 20.

주 문

1. 춘천지방법원 원주지원 B 부동산임의경매사건에 관하여 위 법원이 2015. 3. 25. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 13,000,000원을 0원으로, 원고에 대한 배당액 108,279,119원을 121,279,119원으로 각 경정한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 주문 제1항과 같다.

예비적으로,

1. 피고와 C 사이에 강원도 원주시 D아파트 102동 1106호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 2014. 5. 10. 체결된 임대차계약을 취소한다;

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

2. 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2014. 5. 10. C으로부터 이 사건 아파트를 임대차보증금 13,000,000원, 월 차임 400,000원, 임대차기간 2014. 5. 27.부터 2016. 5. 27.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)한 후, 2014. 5. 27. 위 아파트에 전입신고를 하고 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

나. 한편, 주식회사 우리은행(이하 '우리은행'이라고 한다)은 2013. 1. 28. 이 사건 아파트에 관하여 채무자 주식회사 다나디자인, 채권최고액 2억 4천만 원으로 된 근저당권설정등기를 마쳤다가, 이 사건 아파트에 관하여 임의경매를 신청하여 2014. 7. 3. 위 아파트에 관하여 이 법원 B로 임의경매(이하 '이 사건 경매'라고 한다)가 개시되었고, 원고는 2014. 9. 29. 우리은행으로부터 위 근저당권 및 피담보채권을 양수받아 그 무렵 이를 채무자에게 통지하였다.

다. 그 후, 이 사건 경매의 배당기일에서 경매법원은 2015. 3. 25. 실제 배당할 금액 188,649,120원에서 소액임차인인 피고에게 1순위로 13,000,000원을, 4순위로 근저당권자인 원고에게 108,279,119원을 배당하는 내용의 배당표(이하 '이 사건 배당표'라고 한다)를 작성하였고, 원고는 위 배당기일에 출석하여 피고의 배당액 전부에 대하여 이의를 제기하고 그로부터 7일 이내에 이 사건 소송을 제기하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 제7, 8, 11 내지 14호증(각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

2. 판 단

가. 원고의 주위적 청구원인의 요지

피고는 가장임차인이거나, 주택임대차보호법상 소액임차인으로 보호받을 수 없는 임차인이므로, 이 사건 배당표는 피고에게 배당된 1300만 원을 원고에게 배당하는 내용으로 경정되어야 한다.

나. 원고의 주위적 청구원인에 대한 판단

(1) 살피건대, 주택임대차보호법의 입법목적은 주거용 건물에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장하려는 것이고(제1조), 위 법 제3조의2 제2항에서 제3조 제1항의 대항요건과 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 임차인에게 경매나 공매시 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 변제를 받을 수 있도록 한 것은, 사회적 약자인 임차인을 보호하려는 사회보장적 고려에서 나온 것으로서 민법의 일반규정에 대한 예외규정인바, 그러한 입법목적과 제도의 취지 등을 고려할 때, 임차인이 임대차계약을 체결하고 전입신고를 마친 다음 그곳에 거주하여 주택임대차로서의 대항력을 취득한 외관을 갖추었다고 하더라도 그 목적이 오로지 소액임차인 보호규정을 악용하여 다른 채권자들의 권리를 해하고 자신의 이익이나 채무자의 이익을 도모하기 위한 목적에서 주택을 점유·사용하는 자에 대하여는 위 조항이 적용되지 않는다고 보아야 할 것이다.

(2) 그러므로 이 사건에 돌아와 살피건대, 갑 제5, 9호증, 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 피고는 원주 소재 공인중개사의 중개로 이 사건 아파트를 임차하였고, 임차보증금을 임대인측에 입금하고 차임도 몇 번 지급하였으며, 위 아파트에서 퇴거할 당시 체납 관리비를 정산하고 임대인측에 미납된 차임을 입금한 사실, 당시 정산한 관리

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

비 내역에는 전기, 수도 등에 대한 실제 사용량이 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 피고가 이 사건 임대차계약을 허위로 체결하였거나, 위 아파트에 실제로는 전혀 거주하지 아니하였다고 단정하기는 어렵다고 보인다.

그러나 위 각 증거 및 갑 제6, 18호증의 각 기재와 변론 전체의 취지(이 법원의 신한은행에 대한 금융거래정보제출명령 회신 포함)를 종합하여 인정되는 아래와 같은 각 사정, 즉, ① 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 아파트의 평균 매매가격은 2억 원 정도였는데, 위 아파트에 관하여는 이미 주식회사 한국외환은행 명의로 채권최고액 7200만 원, 주식회사 우리은행 명의로 채권최고액 2억 4천 만 원의 각 근저당권이 마쳐져 있어 각 근저당권의 채권최고액이 위 아파트의 매매가격을 초과하고 있었고, 피고가 임차보증금 잔금을 지급할 당시에는 삼성카드 주식회사(20,474,039원) 및 산와대부 주식회사(8,837,496원)의 가압류등기까지 마쳐져 위 아파트에 대하여 경매가 개시될 것이 상당히 예상되었던 점, ② 그럼에도 불구하고 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 위와 같은 권리제한 사실을 임대차계약서에 명기까지 한 점, ③ 또한, 위 임대차계약 체결 당시 위 아파트의 평균 전세가는 1억 4500만 원, 월세는 보증금 2천만 원에 차임 65만 원 정도였는데, 피고의 임대차보증금은 1300만 원, 차임은 40만 원으로 시세에 비하여 저렴할 뿐만 아니라, 임대차보증금 액수도 최우선변제되는 소액임차인의 요건에 맞추어 1300만 원으로 정하여진 점, ④ 실제로 피고가 이 사건 아파트를 임차한 후 불과 2개월도 되지 아니하여 위 아파트에 관하여 임의경매가 개시된 점, ⑤ 한편, 피고는 어린 아들과 함께 급하게 조건이 맞는 집에 이사를 하게 되어 이 사건 아파트를 임차하게 되었다고 주장하나, 위와 같은 사정을 인정할 만한 자료를 제출하고 못하고 있고, 오히려 피고는 위 임차 당시 이 사건 아파트와 근거리에 있는 자신

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

소유의 E아파트 805동 910호에 거주하고 있었으므로, 굳이 이 사건 아파트를 임차할 이유는 없었다고 보이는 점, ⑥ 나아가, 피고는 이 사건 임대차 직전 대구지방법원 김천지원 F 경매에 참여하여 배당금을 수령한 바 있고, 이 사건 아파트를 명도하고 얼마 지나지 아니한 2014. 9. 12.에는 춘천시 G 소재 2층 주택 건물을 경매로 낙찰받는 등 경매절차에 익숙한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 아파트에 경매가 개시될 것을 충분히 예상하면서도 경매개시결정 전에만 대항요건을 갖추면 우선변제권을 인정하는 주택임대차보호법을 악용하여 부당한 이득을 취하고자 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 할 것이므로, 주택임대차보호법에서 보호하는 소액임차인에 해당하지 않는다고 보아야 할 것이다.

(3) 따라서, 이 사건 배당표 중 피고가 주택임대차보호법에서 보호하는 소액임차인에 해당함을 전제로 배당받은 배당액 13,000,000원은 0원으로, 원고에 대한 배당액 108,279,119원은 121,279,119원으로 각 경정되어야 한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 서효진