

서울서부지방법원

판 결

사 건 2015가단214120 배당이의
원 고 주식회사 ○○저축은행
 서울 강남구 선릉로 652 (삼성동)
 대표이사 이계천
 소송대리인 법무법인 지우
 담당변호사 김종문

피 고 조○○
 서울 용산구 이촌로2가길 66
 송달장소 서울 영등포구 가마산로 312
 소송대리인 오남희

변 론 종 결 2016. 12. 20.
판 결 선 고 2017. 1. 10.

주 문

1. 서울서부지방법원 2014타경10○○○ 부동산임의경매사건에 관하여 위 법원이 2015. 3. 31. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 25,000,000원을 0원으로, 원고에 대한 배당액 63,921,100원을 88,921,100원으로 각 경정한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 주문 제1항과 같다.

예비적으로, 피고와 이○○ 사이에 서울 용산구 이촌동 422 북한강아파트 ○○○동 ○○○호 아파트에 관하여 2014. 4. 18. 체결된 임대차계약을 취소한다. 주문 제1항 기재 부동산 임의경매사건에 관하여 2015. 3. 31. 작성된 배당표 중 피고에 대한 배당액 25,000,000원을 0원으로, 원고에 대한 배당액 63,921,000원을 88,921,100원으로 각 결정한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 4. 12. 이○○에게 여신한도금액을 269,000,000원으로 한 여신거래 약정을 체결하고 205,078,900원을 대여하였다. 원고는 위 대여금 채권의 담보를 위하여 이○○ 소유의 서울 용산구 이촌동 422 북한강아파트 ○○○동 ○○○호 아파트 (이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 채권최고액을 349,700,000원으로 하여 서울서부지방법원 용산등기소 2012. 4. 12. 접수 제11450호로 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 피고는 이○○으로부터 2014. 4. 18. 이 사건 아파트를 보증금 35,000,000원, 임대차기간 2014. 5. 9.부터 2016. 5. 8.까지로 정하여 임차하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 2014. 5. 8. 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

다. 이 사건 아파트의 근저당 채권자인 홍콩상하이은행은 2014. 7. 2. 이 사건 아파트에 관하여 서울서부지방법원 2014타경10○○○호로 임의경매 신청을 하였고, 피고가 2014. 9. 17. 위 경매절차에서 권리신고 및 배당요구 신청을 하였다. 서울서부지방법원

은 2015. 3. 31. 이 사건 아파트 매각대금 중 25,000,000원을 1순위로 소액임차인 피고에게 배당하는 내용의 배당표를 작성하였는데(이하 '이 사건 배당표'라 한다), 이에 원고가 이의하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증, 갑 제4호증, 갑 제9호증의 1, 2, 갑 제10호증, 갑 제11호증, 갑 제14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

주위적으로, 이○○과 피고 사이의 이 사건 임대차계약은 통정허위표시에 해당하여 무효이므로 이 사건 배당표 중 피고에 대한 배당액 25,000,000원을 0원으로, 원고에 대한 배당액 63,921,000원을 88,921,100원으로 각 경정하여야 한다.

예비적으로, 이○○은 채무초과 상태에서 이 사건 아파트에 대하여 피고에게 소액보증금을 최우선 변제받을 수 있는 임차권을 설정하여 줌으로써 사해행위를 하였고 수익자인 피고의 악의는 추정된다고 할 것이므로 이 사건 임대차계약을 취소한다. 원상회복으로서 이 사건 배당표 중 피고에 대한 배당액 25,000,000원을 0원으로, 원고에 대한 배당액 63,921,000원을 88,921,100원으로 각 경정하여야 한다.

3. 판단

살피건대 을 제3호증, 을 제4호증, 을 제6호증, 을 제7호증, 을 제8호증의 1 내지 3, 을 제10호증의 각 기재에 의하면 피고는 이○○에게 2014. 4. 18. 이 사건 임대차계약상 보증금 3,000,000원을, 같은 해 5. 8. 잔금 32,000,000원을 송금하여 임대차보증금 35,000,000원을 실제로 지급한 사실, 피고는 2014. 5.부터 이 사건 아파트의 도시가스요금, 관리비 등을 정기적으로 납부하였던 사실이 각 인정되는바, 위 인정사실에 비추어 볼 때 피고가 이 사건 임대차계약을 허위로 체결하였다거나 이 사건 아파트에 실제

로 거주하지 아니하였다고 단정하기는 어렵다.

그런데 갑 제2호증의 1, 갑 제3호증, 갑 제5호증, 갑 제7호증, 갑 제8호증, 갑 제9호증의 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 시가 615,000,000원의 이 사건 아파트에 채권최고액 합계가 시가를 훨씬 초과하는 3건의 근저당권(달구벌신용협동조합의 근저당권 채권최고액 773,500,000원, 홍콩상하이은행의 근저당권 채권최고액 474,000,000원, 이 사건 근저당권 채권최고액 349,700,000원)이 설정되어 있었음에도 피고가 2014. 4. 18. 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 아파트의 전세 시세가 하한 250,000,000원, 상한 280,000,000원에 이르는데도 이 사건 임대차계약상 임대차보증금은 35,000,000원에 불과한 사실, 당시 시행되던 주택임대차보호법 및 동법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25035호로 개정된 것)에 의하면 서울특별시에서 최우선변제를 받는 임대차보증금의 범위는 이 사건 임대차계약상 임대차보증금에 가까운 32,000,000원인 사실{다만 이 사건 아파트의 1순위 근저당권자인 홍콩상하이은행의 근저당권이 2012. 4. 12. 설정되었는바, 위 시행령 부칙 제4조1)에 의하여 원고는 위 근저당권 설정 당시 시행되던 구 주택임대차보호법 시행령(2012. 1. 6. 대통령령 제23488호로 개정된 것)에 의하여 서울특별시에서 최우선변제를 받는 임대차보증금의 범위인 25,000,000원만을 이 사건 아파트 경매절차에서 배당받았다}, 이 사건 임대차계약 체결 이후 불과 3개월도 되지 아니한 2014. 7. 2. 이 사건 아파트에 대하여 임의경매개시결정이 내려진 사실, 이 사건 경매개시결정 이후인 2014. 7. 28.까지도 임대인 이○○이 이 사건 아파트에 주민등록 전입신고되어 있었던 사실을 각 인정할 수 있다.

1) 제10조 및 제11조의 개정규정은 이 영 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 이 영 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

주택임대차보호법 제8조에서 선순위 담보물권자보다도 앞선 소액임대차보증금의 최우선 변제권을 인정하는 것은 임차인이 미처 예상하지 못했던 사정에 의하여 임차부동산이 경매되는 경우 선순위 담보물권자의 피해를 감수하고서라도 임차인의 주거생활의 안정을 보장하려는 데 그 취지가 있다고 할 것이다. 따라서 임차인이 임차부동산에 선순위 담보물권이 있어 조기에 경매될 가능성이 높음을 알고서도 소액임대차보증금의 최우선 변제제도를 악용하여 소액의 임대차보증금만을 지급하고 부동산을 임차하고, 임대인 역시 위 임대차보증금을 지급받아 자신이 취득한 뒤 부동산이 경매되면 선순위 담보물권자가 배당받아야 할 금원에서 위 임대차보증금이 공제되도록 할 목적으로 부동산을 임대하는 경우에만 위 주택임대차보호법 규정의 보호를 받는 것은 아니라고 보아야 한다.

위 인정사실에 비추어보면 피고는 이 사건 아파트에 경매가 개시될 것을 충분히 예상하면서도 임대인 이○○과 공모하여 부당한 이득을 취하기 위하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 할 것이므로, 주택임대차보호법에서 보호하는 소액임차인에 해당하지 아니한다.

결국, 이 사건 배당표 중 피고가 주택임대차보호법상 소액임차인에 해당함을 전제로 배당받은 금원 25,000,000원은 0원으로, 원고에 대한 배당액 63,921,100원은 88,921,100원으로 각 경정되어야 한다.

4. 결론

원고의 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이수민