

배당이의

[인천지방법원 부천지원 2015. 4. 29. 2014가단43900]



【전문】

【원 고】 주식회사 선우산업개발 (소송대리인 법무법인 열린 담당변호사 정충진 외 1인)

【피 고】 피고

【변론종결】2015. 4. 1.

【주문】

】

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

【청구취지】 ①주위적으로, 인천지방법원 부천지원 2014타경937 부동산경매사건에 관하여 2014. 10. 24. 작성된 배당표 중 피고에 대한 배당액 19,231,104원을 삭제하고 원고에 대한 배당액 7,702,890원을 26,933,994원으로 경정한다는 판결. ②예비적으로, 피고와 소외 1 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)에 관하여 2013. 9. 27. 체결된 임대차계약을 취소하고 위 배당표 중 피고에 대한 배당액 19,231,104원을 삭제하고 원고에 대한 배당액 7,702,890원을 26,933,994원으로 경정한다는 판결.

【청구취지】 ①주위적으로, 인천지방법원 부천지원 2014타경937 부동산경매사건에 관하여 2014. 10. 24. 작성된 배당표 중 피고에 대한 배당액 19,231,104원을 삭제하고 원고에 대한 배당액 7,702,890원을 26,933,994원으로 경정한다는 판결. ②예비적으로, 피고와 소외 1 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)에 관하여 2013. 9. 27. 체결된 임대차계약을 취소하고 위 배당표 중 피고에 대한 배당액 19,231,104원을 삭제하고 원고에 대한 배당액 7,702,890원을 26,933,994원으로 경정한다는 판결.

【이유】

】1. 기초사실

가. 원고는 2012. 11. 21. 소외 1 소유의 이 사건 주택에 관하여 채권최고액 95,500,119원의 근저당권을 설정받아 근저당권자로 등기하였고, 피고는 재외국민(대한민국 국적 뉴질랜드 교포)으로서 2013. 9. 30. 이 사건 주택을 국내거소로 신고하였다.

나. 이 사건 주택에 관하여 1순위 근저당권자인 (주)우리은행의 신청에 따라 2014. 1. 13. 청구취지 기재 경매절차가 개시되었다.

원고는 근저당권자로서 배당요구하였고(배당요구 채권액 88,073,765원), 피고는 임차인으로서 배당요구하였다(배당요구 채권액 2,500만 원).

다.

이 사건 주택은 위 경매절차에서 2014. 10. 15. 피고에게 매각되었는데, 그 당시 매각으로 소멸한 담보권은 3건이었다 [①2012. 11. 21. (주)우리은행을 근저당권자로 하는 채권최고액 324,000,000원의 근저당권, ②2012. 11. 21. 원고를 근저당권자로 하는 채권최고액 95,500,119원의 근저당권, ③2013. 7. 17. (주)정우브레카를 근저당권자로 하는 채권최고액 50,000,000원의 근저당권].

라. 집행법원은 2014. 10. 24. 피고를 주택임대차보호법상의 임차인으로 인정하여 피고에게 19,231,104원(주택임대차보호법상 소액임차보증금 1,900만 원 포함)을 배당하고 원고에게는 7,702,890원을 배당하는 내용의 배당표를 작성하였다.

마. 원고는 배당기일에 출석하여 피고의 배당금 전액에 대하여 이의하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3, 4, 7호증, 을 1호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장

- ① 피고는 가장임차인이다.
- ② 피고와 소외 1 사이의 임대차계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.
 - ③ 재외국민의 국내거소신고는 주택임대차보호법상의 주민등록과 동일한 효력이 없으므로 피고는 주택임대차보호법에 의한 우선변제를 받을 요건을 갖추지 못하였다.

나. 피고 주장

- ① 피고는 임차보증금을 지급하고 주택을 인도받아 거주한 정당한 임차인이다.
- ② 피고와 소외 1 사이의 임대차계약은 사해행위에 해당하지 아니할 뿐 아니라 피고는 사해 사실을 알지 못한 선의자로서 보호되어야 한다.
 - ③ 국내거소신고는 주민등록과 동일한 효력이 있으므로 피고는 주택임대차보호법상의 우선변제요건을 갖추었다.

3. 판단

가. 가장임차인 여부

피고가 허위로 임대차계약을 체결하였다는 사실을 인정할 증거는 없다.

오히려 갑 10호증, 을 1호증(가지번호 포함), 이 법원의 아파트관리사무소 등에 대한 사실조회결과, 금융기관 제출 금융자료 등에 의하여 인정되는 사실관계, 즉 ① 피고는 2004. 7. 27.경 처, 아들과 함께 뉴질랜드로 이주하면서 2004. 12. 2. 주민등록이 말소되었으나 국적은 한국 국적을 그대로 유지하고 있는 사실, ② 피고는 2011. 12. 24. 한국으로 입국하여 2012. 1. 2. 관련 법률(재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률, 이하 '재외동포법'이라고 한다)에 따라 '김포시 양촌읍 소재 아파트'를 국내거소로 신고한 사실, ③ 그 이후 피고는 2013. 9. 27. 소외 1과 임차보증금 2,500만 원, 기간 2015. 10. 14.까지로 하는 임대차계약을 체결한 다음, 2013. 9. 30. 확정일자를 받고 2013. 10. 28. 이 사건 주택으로 국내거소 변경신고를 마친 사실, ④ 한편 피고는 이 사건 임대차계약 당시 정한대로 2013. 9. 27. 자신의 처인 소외 2 계좌를 이용하여 소외 1에게 임차보증금 계약금 250만 원을 송금하고 2013. 10. 15. 임차보증금 잔금 2,250만 원을 송금한 사실, ⑤ 피고는 임차보증금 전액을 변제받지 못하게 될 상황에 처하자 경매절차에서 3억 4,520만 원에 이 사건 주택을 매수하여 소유권을 취득한 사실 등에 비추어 보면, 피고는 임차보증금을 지급하고 이 사건 주택을 인도받아 거주한 정당한 임차인으로 보인다.

나. 사해행위 여부

- 1) 갑 1, 4, 8, 9호증, 을 1호증의 7, 8 등에 의하여 알 수 있는 사정, 즉 이 사건 주택에 관한 가압류, 압류 등의 현황, 경매 개시 시점, 소유자인 소외 1의 파산신청 시기, 이 사건 주택의 매각가격과 피담보채권의 규모 등을 종합하면, 피고가

소외 1과 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 소외 1은 이미 채무초과상태에 있었거나 이 사건 임대차계약으로 인하여 채무초과상태에 이르게 되었다고 볼 여지가 많다.

2) 그러나 위와 같은 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 여러 사정, 즉 ①이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 주택에는 3건의 근저당권이 설정되어 있었으나, 가압류, 압류 등과 같이 채무자의 채무초과상태 가능성을 보여주는 정황은 없었던 점, ②선순위 담보권이 설정된 상태에서 거래가 이루어지는 사례는 부동산 거래에서 흔히 볼 수 있는 현실인 점, ③피고는 주거의 필요에 따라 이 사건 주택을 임차하여 실제로 거주한 점, ④선순위 담보권의 존재를 고려할 때 이 사건 임대차계약에서 정한 임차보증금의 액수가 이례적으로 낮거나 높다고 볼 수 없는 점, ⑤피고가 이 사건 주택의 임대차 외에 다른 이유로 소유자인 소외 1 등과 접촉한 정황은 찾아볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 자신의 행위가 다른 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

다.

우선변제권 요건 구비 여부(국내거소신고의 효력)

1) 주민등록과 국내거소신고

주택임대차보호법은 임차인이 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받거나 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받기 위해서는 임차주택에 주민등록을 마쳐야 한다고 규정하고 있다(제3조 제1항, 제3조의2 제2항, 제8조 제1항). 한편 재외동포법 제9조는 "법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증, 주민등록표 등본·초본, 외국인등록증 또는 외국인등록 사실증명이 필요한 경우에는 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 그에 갈음할 수 있다.

"라고 규정하고 있다.

이 사건의 경우, 피고는 앞서 본 바와 같이 이 사건 주택에 주민등록을 하지 아니하고 국내거소신고만 하였으므로, 국내거소신고를 주민등록과 같이 취급하여 주택임대차보호법상의 우선변제권을 부여할 수 있는지 여부가 문제된다.

2) 재외국민의 지위

가) 현행 법령

재외동포법은 재외동포의 대한민국에의 출입국과 대한민국 안에서의 법적 지위를 보장함을 목적으로 한다고 규정하면서(법 제1조), 재외동포를 재외국민(대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자)과 외국국적동포(대한민국의 국적을 보유하고 있던 자로서 외국국적을 취득한 자 또는 부모의 일방 또는 조부모의 일방이 대한민국의 국적을 보유하고 있던 자로서 외국국적을 취득한 자)로 구분하여 정의하고 있다(법 제2조, 법 시행령 제3조). 한편 외국국적동포는 재외동포체류자격을 부여받은 자에 한하여 관할 지방출입국·외국인관서의 장에게 국내거소신고를 함으로써 부동산거래, 금융거래 등 일정한 영역에서 대한민국 국민과 동등한 권리를 보장받고 건강보험의 적용을 받을 수 있는 반면(재외동포법 제5조, 제6조, 제11조, 제12조, 제14조), 재외국민은 국내에 30일 이상 거주할 목적으로 입국한 때에 거주지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여 주민등록을 할 의무가 있고 그러한 주민등록을 한 재외국민은 금융거래 등 일정한 영역에서 대한민국 국민과 동일한 권리를 가지고 건강보험을 적용받을 수 있다(주민등록법 제6조, 제10조의2, 재외동포법 제12조, 제14조). 그리고 재외국

민은 외국인이 아니기 때문에 외국국적동포와 달리 외국인토지법 등 다른 법령의 규제를 받지 아니하고 대한민국 안에서 부동산을 취득·보유·이용 및 처분할 때에 대한민국의 국민과 동등한 권리를 가진다(재외동포법 제11조).

나) 기존 법령

현행 법령이 시행된 2015. 1. 22. 이전에는 재외국민도 외국국적동포와 마찬가지로 국내거소신고만을 할 수 있었고 주민등록은 할 수 없었다[구 주민등록법(2014. 1. 21. 법률 제12279호로 개정되기 전의 것) 제6조, 구 재외동포법(2014. 5. 20. 법률 제12593호로 개정되기 전의 것) 제6조].

다) 경과 조치

현행 재외동포법 시행 당시 종전의 규정에 따라 국내거소신고를 한 재외국민에 대하여는 주민등록법에 따른 재외국민 신고를 하지 아니하더라도 2016. 6. 30.까지 종전 규정에 따른 국내거소신고 및 국내거소신고증의 효력이 있다[재외동포법 부칙(2014. 5. 20.) 제2조].

3) 주민등록 관련 법령의 내용

주민등록법은 주민을 등록하게 함으로써 주민의 거주관계 등 인구의 동태를 항상 명확하게 파악하여 주민생활의 편의를 증진시키고 행정사무를 적정하게 처리하도록 하는 것을 목적으로 한다(제1조). 성명, 생년월일, 주소 등 주민등록사항은 개인별 및 세대별 주민등록표와 세대별 주민등록표 색인부로 작성되어 기록·관리·보존되는데(주민등록법 제7조, 제10조, 제10조의2), 본인이나 세대원 이외에도 일정한 요건을 충족하는 제3자는 주민등록표의 열람이나 등·초본의 교부신청을 할 수 있다(주민등록법 제29조). 즉, 관계 법령에 따른 소송·비송사건·경매목적 수행상 필요한 경우에는 본인이나 세대원 이외의 자도 주민등록표의 열람이나 등·초본의 교부신청을 할 수 있고(주민등록법 제29조 제1항, 제2항 제2호), 부동산에 관한 권리의 설정·변경·소멸에 관계되는 자, 채무자 및 그 보증인에 대하여 연체채권을 가진 금융기관, 금융기관 이외에 개인 및 법인 등의 채권·채무와 관계되는 자 등과 같이 채권·채무관계 등 정당한 이해관계가 있는 자도 주민등록표 초본의 열람 또는 교부신청을 할 수 있다(주민등록법 제29조 제1항, 제2항 제6호, 제4항, 주민등록법 시행령 제47조 제4항, 별표 2). 한편 위와 같은 요건에 해당하지 아니하더라도 신용평가업자 또는 감정평가업자가 임차인의 실태 등을 확인하기 위하여 신청하는 경우, 금융회사 등이 담보주택의 근저당 설정을 이유로 신청하는 경우, 해당 물건의 매매계약자, 임대차계약자, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인의 위임을 받은 자가 신청하는 경우 등과 같이 부동산 거래주체가 선순위권리자의 존재 여부 등과 같은 부동산 현황을 확인하기 위하여 필요한 때에는 해당 물건소재지에 주민등록이 되어 있는 세대주와 동일 세대별 주민등록표 상의 동거인의 성명과 전입일자만을 열람할 수 있다(주민등록법 시행규칙 제14조, 이러한 열람제도를 '주민등록전입세대열람'이라고 한다).

주민등록법은 1962. 6. 20. 법률 제1067호로 제정되어 시행되었는데, 애초에는 주민등록표의 열람 또는 등·초본의 교부신청을 할 수 있는 주체에 아무런 제한을 두지 아니하였다가, 개인의 사생활 보호와 범죄예의 악용 소지를 방지하기 위하여 1991. 1. 14. 법률 제4314호 개정을 통해 원칙적으로 본인·세대원 또는 그 위임을 받은 자로 열람 또는 교부신청 주체를 한정하였고, 그 이후 부동산 거래 관련자들의 주민등록 현황 확인 필요성과 소액임차인 보호 등과 같은 거래계의 현실을 반영하여 주민등록전입세대열람제도 신설과 같이 주민등록표의 열람 또는 등·초본의 교부 방법을 다양하게 하는 한편 열람 또는 교부신청 대상자를 확대하는 내용으로 법령 개정이 이루어졌다.

근저당권을 설정하려는 금융회사, 해당 물건의 매매계약자 또는 임대차계약자 등은 2005. 6. 28. 주민등록법 시행규칙 개정을 통해 주민등록전입세대열람 대상자로 규정되었다.

4) 주택임대차보호법의 취지와 연혁

주택임대차보호법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다(제1조). 주택임대차보호법은 1981. 3. 5. 법률 제3379호로 제정되어 시행되었는데, 그 당시부터 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 임차인에게 제3자에 대한 대항력을 부여하였고(제3조), 1989. 12. 30. 법률 제4188호로 개정되면서 주민등록과 확정일자 등의 요건 구비를 전제로 보증금의 우선변제권을 부여하는 제도가 생겼으며(제3조의2, 제8조), 현재까지도 그 골격을 유지하고 있다.

5) 재외국민 국내거소신고의 효력

가) ① 재외동포법 제9조의 문언상 국내거소신고에 대하여 주민등록과 동일한 사실증명 효력을 부여한다는 취지의 기재가 있을 뿐 주민등록과 동일한 법률효과를 인정한다는 내용은 없는 점, ② 주민등록은 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 기능함으로써 거래 안전에 이바지할 수 있는 점, ③ 재외국민 국내거소신고에는 주민등록과 같은 공시방법이 마련되어 있지 아니한 점, ④ 입법자도 주민등록과 국내거소신고의 효력이 다르다는 것을 전제로 재외국민의 권익 강화를 위하여 주민등록법과 재외동포법의 개정을 통해 재외국민에 대하여 국내거소신고가 아닌 주민등록을 하도록 제도를 변경한 것으로 볼 여지가 있는 점, ⑤ 주택임대차보호법에 의한 보호가 없더라도 주택을 임차하는 재외국민은 민법상의 전세권등기 또는 임차권등기 등의 다른 제도를 이용하여 보증금의 회수를 보장받을 수 있는 점 등에 비추어 보면, 2015. 1. 22. 현행 재외동포법과 주민등록법이 시행되기 이전에 재외국민의 국내거소신고는 주민등록과 동일한 효력이 없어 그 재외국민에 대해서는 주택임대차보호법상의 우선변제권이 부여되지 않는다고 볼 여지도 있다.

나) 그러나 한편, ① 재외국민은 외국국적동포와 달리 대한민국 국적을 가진 국민이고, 국민의 주거생활 안정이라는 주택임대차보호법의 취지와 문언에 비추어 그 보호대상인 국민에서 재외국민을 제외할 합리적 이유가 없는 점, ② 재외동포법은 2015. 1. 22. 개정 이전부터 재외국민과 외국국적동포를 구분하여 법적으로 달리 취급하고 있었고, 재외국민에게도 부동산의 취득·보유·이용 및 처분과 관련하여 대한민국의 국민과 동등한 권리를 부여하고 있었던 점, ③ 입법자가 2015. 1. 22. 법령 개정을 통해 재외국민의 주민등록 제도를 신설한 것은 종전보다 강화된 법적 지위를 부여하고 새로운 권리를 창출하기 위한 것이라기보다 종전부터 부여된 법적 지위와 권리를 재확인하고 국내거소신고 제도로 인한 혼선을 방지하기 위한 차원으로 볼 여지도 상당한 점, ④ 주민등록은 원래 권리관계의 공시를 위한 제도가 아니고, 그로 인한 공시기능은 부차적인 것에 불과하며, 그 공시기능마저 개인의 사생활 및 정보 보호 등의 요청에 따른 법령상의 제한으로 인해 거래안전에 기여하는 정도는 제한적일 수밖에 없는 점, ⑤ 이와 같은 주민등록의 제한된 공시기능에도 불구하고 주택임대차보호법은 주민등록을 대항력 및 우선변제권의 요건으로 규정하고 있는데, 이는 임차인의 당해 주택 거주 여부 및 그 시기를 확인할 수 있는 증빙자료로서 주민등록만큼 객관적인 자료가 없기 때문으로 볼 수 있는 점(우선변제권의 한 요건인 확정일자의 경우에도 권리의 존재 및 순위와 관련한 공시기능이 미약함에도 이를 기준으로 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 부여하고 있는데, 이는 계약체결시점의 사후조작 등을 통한 허위 증빙자료의 작출 가능성을 배제하기 위한 것이다), ⑥ "법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증, 주민등록표 등본·초본이 필요한 경우에는 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 그에 갈음할 수 있다.

"는 재외동포법 제9조의 문언의 내용에 의하더라도, "주택임대차보호법 등 법령이 주택임대차거래와 관련하여 규정하고 있는 주택 인도(거주) 사실의 증명은 국내거소신고로 갈음할 수 있다.

"는 취지로 해석하는 데에 무리가 없는 점 등에 비추어 보면, 현행 주민등록법과 재외동포법의 시행 이전에 주민등록을 할 수 없었던 재외국민이 한 국내거소신고는 주택임대차보호법에서 규정하는 주민등록과 동일한 효력이 있다고 해석하는 것이 법령의 문언과 취지에 부합한다고 판단된다.

6) 이 사건의 경우

피고는 앞서 본 바와 같이 현행 주민등록법과 재외동포법의 시행 이전에 재외국민으로서 이 사건 주택에 국내거소신고를 하였으므로, 주택임대차보호법 제3조의2 및 제8조에서 규정하는 주민등록 요건을 갖추었다.

라. 소결론

그러므로 피고는 이 사건 주택에 관한 경매개시 이전에 주택의 인도와 주민등록 및 확정일자를 갖춘 임차인으로서 주택임대차보호법 제3조의2 및 제8조에 따라 임차보증금을 변제받을 수 있다.

4. 결론

이와 다른 전제에서 이 사건 배당표의 경정을 구하는 원고의 청구는 받아들일 수 없어 주문과 같이 판결한다.

[별지 생략]

판사 신종열