

# 서울서부지방법원

## 판 결

사 건 2006가단89100 사해행위취소로인한배당이의  
원 고 기술신용보증기금  
부산 중구 중앙동 3가 1  
대표자 이사장 한○○  
소송대리인 변호사 정○  
피 고 오○○ (74△△△△-1△△△△△△)  
서울 동작구 상도동 3△△-2△△ ○○아파트 4△△호  
변 론 종 결 2007. 5. 22.  
판 결 선 고 2007. 6. 19.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고와 김○○이 2005. 10. 24. 맺은 별지 기재 임대차계약을 취소하고, 이 법원 200△  
타경31△△△ 부동산임의경매사건에 관하여 이 법원이 2006. 12. 1. 작성한 배당표 중,  
피고의 배당액 16,000,000원을 삭제하며, 원고의 배당액 44,325,549원을 60,325,549원

으로 경정한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2005. 1. 14. 김○○ 소유의 별지 기재 임대차 목적물(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)에 관하여 채권최고액을 100,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 그런데 이 법원은 2005. 12. 2. 원고의 신청에 따라 이 사건 주택에 관하여 경매 개시결정(200△타경31△△△)을 내렸다.

다. 한편, 이 법원은 2006. 12. 1. 위 경매절차의 배당기일에, 소액임차인으로 권리신고한 피고에게 16,000,000원을 우선 배당한 다음 원고에게 44,325,549원을 배당하는 등의 내용으로 배당표를 작성하였다.

【증거】 갑 제6호증, 갑 제8호증의 2, 5, 36의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자의 주장 요지

원고는 이 사건 청구원인으로, 채무자인 김○○이 채무초과 상태에서 이 사건 주택에 관하여 피고와 별지 기재와 같이 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결한 행위는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다고 주장하면서, 이 사건 임대차계약을 취소하고 청구취지 기재와 같이 위 배당표를 경정할 것을 구한다.

이에 대하여 피고는, 자신은 주택임대차보호법(이하 '법'이라고 한다)에 정한 우선변제권을 가진 정당한 소액임차인이므로 원고의 청구가 이유 없다고 다룬다.

### 3. 판단

우선 피고와 김○○이 맺은 이 사건 임대차계약이 과연 사해행위에 해당하는지 여부에 관하여 살펴보기로 한다.

무릇 채무자가 채무초과 상태에서 그 소유의 부동산에 대하여 법에서 정한 임차권을 설정해 준 행위는 특별한 사정이 없는 한 채무초과 상태에서의 담보제공행위로서 채무자의 총재산의 감소를 가져오는 행위가 되는 것이고, 이러한 경우 그 임차권설정행위는 사해행위취소의 대상이 될 수 있다.

그러나 법에 정한 요건을 갖춘 임차인에 대하여 그보다 앞선 담보권자에 우선하여 소액보증금을 회수할 수 있도록 한 법의 입법 취지에 비추어 보면, 법에서 정한 소액 임차권을 취득하는 자는 자신의 보증금 회수에 대하여 상당히 신뢰를 하게 되고, 따라서 임대인의 채무초과 상태 여부를 비롯하여 자신의 임대차계약이 사해행위가 되는지에 대하여 통상적인 거래행위를 할 때보다는 주의를 덜 기울이게 될 것이므로, 수익자인 임차인의 선의를 판단함에 있어서는 실제로 보증금이 지급되었는지, 그 보증금의 액수는 적정한지, 임대인과 친인척관계 등 특별한 관계는 없는지 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙을 통하여 합리적으로 판단하여야 한다.

돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제8호증의 12, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 공인중개사인 이○○의 중개로 김○○과 2005. 10. 24. 별지 기재와 같이 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 이에 피고는 이○○를 통하여 김○○에게, 2005. 10. 25. 계약금으로 2,000,000원을, 2005. 11. 4. 나머지 18,000,000원을 각 지급하여 이 사건 임대차계약의 보증금 전액을 지급한 사실, 한편, 피고는 2005. 10. 25. 이 사건 주택의 소재지에 전입신고를 하면서 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받아 둔 사실, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 전부터 김○○을 알고 있

었다거나 그와 친인척관계에 있었다고 볼 만한 사정이 없는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 비추어 보면, 피고가 원고를 비롯한 일반채권자를 해한다는 의사로 김○○과 이 사건 주택에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 볼 수는 없다.

#### 4. 결론

따라서 이 사건 임대차계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유가 없으므로 기각한다.

판사            정인재 \_\_\_\_\_

### 임대차계약의 표시

1. 임대차 목적물 : 서울 은평구 구산동 20-4 선우빌라 제에이동 제3층 제301호
2. 임대인 : 김종현
3. 임차인 : 피고
4. 임대차 보증금 : 20,000,000원
5. 임대차 기간 : 2005. 11. 10.부터 2007. 11. 9.까지 끝.