

제 목

채무자가 채무초과 상태에서 임대차계약을 체결한 경우 사해행위에 해당하는지 여부를 판단하는 구체적 기준

판결요지서

□ 사건의 경과

사건번호	2006가단89100
원 고	기술신용보증기금
피 고	오○○
판결선고일	2007. 6. 19.
쟁 점	채무자가 채무초과 상태에서 임대차계약을 체결한 경우 사해행위에 해당하는지 여부
결과(주문)	원고 패소
참조조문	주택임대차보호법(이하 '법'이라고 한다) 제3조의2 제2항, 제8조

□ 판결의 요지

○ 사안의 개요

- 원고가 채무자 소유의 주택에 관하여 근저당권설정등기를 마친 후 위 주택에 관하여 경매개시절차가 개시되었고, 이 법원은 위 경매절차의 배당기일에 임차인으로 권리신고한 피고에게 소액보증금 16,000,000원을 우선 배당하였다.

- 그러자 원고는, 채무자가 채무초과 상태에서 피고와 임대차계약을 체결한 행위는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다고 주장하면서, 임대차계약의 취소와 함께 그로 인한 원상회복으로서 피고 배당액의 삭제를 구하였다.

○ 법원의 판단

- 채무자가 채무초과 상태에서 그 소유의 부동산에 대하여 법에 정한 임차권을 설정해 준 행위는 특별한 사정이 없는 한 채무초과 상태에서의 담보제공행위로서 채무자의 총 재산의 감소를 가져오는 행위가 되는 것이고, 이러한 경우 그 임차권설정행위는 사해 행위취소의 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.

- 이 사건에서는 피고가 공인중개사의 중개로 채무자와 임대차계약을 체결한 후 위 공인중개사를 통하여 채무자에게 보증금 전액을 지급하였고, 계약 직후 위 주택의 소재지에 전입신고를 하면서 임대차계약서에 확정일자를 받아 두었으며, 피고가 위 계약 체결 전부터 채무자를 알고 있었다거나 그와 친인척관계에 있었다고 볼 만한 사정이 없다.

- 그렇다면, 피고가 원고를 비롯한 일반채권자를 해한다는 의사로 채무자와 이 사건 주택에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 볼 수는 없으므로, 위 임대차계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 청구는 이유가 없다.

□ **판결의 의미**

채무자가 채무초과 상태에서 임대차계약을 체결한 경우에는 실제 보증금의 수수 여부, 채무자와 임차인의 관계 등 여러 가지 사정을 종합적으로 고려하여 사해행위성 여부를 판단하여야 한다.