

서울서부지방법원

판 결

사 건 2013가단22259 배당이의
원 고 A
소송대리인 이진도, 최승환
피 고 B
소송대리인 법무법인 따뜻한 변호사들
담당변호사 장세희, 홍세진, 정민경
소송복대리인 변호사 이수정
변 론 종 결 2014. 4. 11.
판 결 선 고 2014. 6. 13.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 가. 피고와 이OO 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2012. 6. 25. 체결된 임대차계약을 취소한다.
나. 서울서부지방법원 2012타경17932, 2012타경21221(중복) 부동산강제경매 사건에 관하여 서울서부지방법원이 2013. 5. 31. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 25,000,000원을 0원으로, 원고에 대한 배당액 34,091,035원을 59,091,035원으로 고친다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 주문 제2의 나항과 같다.
예비적 청구취지 : 주문 제2의 가항 및 나항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 6. 12. 이OO로부터 이OO에 대한 대출금 채권의 담보로 이OO 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 “이 사건 아파트”라 한다)에 관하여 채권최고액을 81,900,000원으로 하는 근저당권을 설정받았다.

나. 이후 이 사건 아파트에 관하여 서울서부지방법원 2012타경17932, 2012타경21221(중복) 부동산강제경매사건이 개시되자, 피고는 2012. 10. 25. 서울서부지방법원에 위 경매사건과 관련하여 주택임대차보호법상의 소액임차인으로서 이OO에 대한 임대차보증금 채권 35,000,000원 상당을 배당요구하는 내용의 권리신고 및 배당요구 신청서를 제출하였다.

다. 이에 서울서부지방법원은 2013. 5. 31. 위 경매사건의 배당기일에서 매각대금과 그 이자 합산액에서 집행비용을 공제한 나머지 236,294,470원을 배당하면서, 피고를 주택임대차보호법이 정한 소액임차인으로 인정하여 피고에게 1순위로 25,000,000원을 배당하고, 근저당권자인 홍콩상하이은행에 3순위로 채권원리금 174,494,165원 전액을, 근저당권자인 원고에게 5순위로 채권원리금 74,416,617원 중 34,091,035원을 각 배당

하는 것으로 배당표(이하 “이 사건 배당표”라 한다)를 작성하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 주위적 청구원인으로, 피고가 이 사건 아파트에 관하여 주거의 목적으로 실제 임대차보증금을 지급하고 거주한 임차인이 아니라 배당을 받을 목적으로 이 OO과 통모하여 임차인의 형식만을 갖춘 이른바 가장임차인에 해당하여 주택임대차보호법의 소액임차인으로 보호될 수 없다고 주장한다.

나. 판단

(1) 살피건대, 당사자 사이에 다툼 없는 사실과 갑제4, 14, 15호증, 갑제10, 18호증의 각 1, 2, 갑제16호증의 1 내지 8, 갑제17호증의 1, 2, 4, 5, 을제1, 13, 14, 15호증, 을제11호증의 1, 2, 을제12호증의 1 내지 4의 각 기재, 흥제제3동장에 대한 2014. 1. 20. 자 사실조회회신, 홍콩상하이은행 서울지점장에 대한 사실조회회신에 의하면, 다음의 각 사실이 인정되나, 이와 같은 인정사실만으로 피고를 가장임차인이라고 단정하기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(가) 이OO은 이 사건 아파트에 관하여 2010. 10. 29. 홍콩상하이은행 앞으로 채권 최고액 180,000,000원 상당의 근저당권설정등기틀, 2012. 6. 12. 원고 앞으로 채권최고액 81,900,000원 상당의 근저당권설정등기틀 각 마쳤다.

(나) 피고는 2012. 6. 25. 부동산 중개인의 중개를 통하지 아니하고서 이OO과 사이에 임대차보증금 35,000,000원에 별도의 월세 지급 약정 없이 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

(다) 피고는 이 사건 임대차계약 체결 이전에 이 사건 아파트로부터 1km 이내에 있는 서울 서대문구 홍제동 245-2 제1호[도로명 주소 : 서대문구 세무서길 61(홍제동)]에서 어머니와 함께 거주하고 있었다.

(라) 이OO은 이 사건 아파트에 관한 경매가 개시된 이후에도 이 사건 아파트에서 다른 곳으로 전입하지 않았고, 이 사건 아파트에 관한 위 경매사건의 실황조사 당시 폐문부재로 인하여 이 사건 아파트의 실거주자는 확인되지 아니하였다.

(마) 이 사건 아파트에 관한 위 경매사건에서 2012. 9.에 이루어진 감정평가에서 이 사건 아파트는 260,000,000원으로 평가되었고, 이후 이 사건 아파트는 실제 238,899,000원에 매각되었다.

(바) 이 사건 아파트의 월세 지급 약정이 없는 경우 임대차보증금 시세는 2013. 11. 현재 약 160,000,000원에서 185,000,000원 사이 정도이다.

(사) 피고는 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 중 이 사건 배당표에 의하여서도 배당받지 못하는 부분에 대하여 이OO에게 별도의 반환을 구하는 등 법적 절차를 밟지는 아니하였다.

(2) 오히려, 갑제2호증, 갑제12호증의 1, 2, 갑17호증의 3, 6, 7과 을제1 내지 8, 10, 16, 17호증, 을제9호증의 1, 2의 각 기재 및 우정사업정보센터에 대한 사실조회회신에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음의 각 사실을 인정할 수 있고, 이와 같은 인정사실에 피고와 이OO 사이에 별다른 인적 관계가 나타나지 아니하는 점을 더하여 보면, 피고는 이 사건 임대차계약에 따른 실제 임차인으로 봄이 상당하므로, 결국 피고가 가장임차인이라는 원고의 주장은 이유 없다.

(가) 피고는 이OO에게 계약금의 일부로 2012. 6. 25. 1,000,000원을, 2012. 6. 27.

2,000,000원을 각 송금하였다.

(나) 피고는 2012. 6. 27. 이 사건 아파트로 전입신고를 마치고서 서울 서대문구 홍제3동장으로부터 이 사건 임대차계약 당시 작성한 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

(다) 이어 피고는 2012. 7. 13. 우리은행으로부터 가계주택자금 대출로 25,000,000원을 대출받아 이OO에게 임대차보증금의 일부로서 이를 송금하였고, 2012. 7. 16. 이OO에게 임대차보증금의 잔금 명목으로 5,800,000원을 송금하였다.

(라) 피고는 주식회사 케이티에 2012년 8월 고지분부터 2013년 5월 고지분까지 이 사건 아파트에 대한 인터넷 서비스 이용료를 매월 납부하였고, 서울도시가스 주식회사에 2012년 9월 고지분부터 2013년 7월 고지분까지 이 사건 아파트의 가스요금을 매월 납부하였다.

(마) 서울서부지방법원이 2012. 9. 20.과 2012. 11. 18. 이 사건 아파트로 이OO에 대하여 실시한 위 경매의 개시결정에 관한 송달은 모두 송달불능되었고, 특히 피고는 2012. 11. 18. 이 사건 아파트에서 서울서부지방법원 집행관 김영호에게 이OO의 불거주 사실을 알려 주었다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

또, 원고는 이 사건 예비적 청구원인으로, 설령 피고가 진정한 임차인에 해당하더라도 피고와 이OO 사이의 이 사건 임대차계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다고 주장한다.

나. 판단

(1) 먼저 사해행위 취소에 관한 일반론을 살핀다.

(가) 민법 제406조는, 본래 재산처분행위는 그 재산 소유자의 자유임을 전제로 하여, 다만 채무자가 그 소유의 재산을 처분함으로써 채무자의 재산이 감소하여 기존 채권자가 채권의 전부를 만족할 수 없는 상태를 초래하거나 이를 한층 더 심화시키는 한도 내에서만 그 재산처분의 자유를 제한하여 기존 채권자로 하여금 채무자의 재산처분행위를 취소하고 그에 따른 재산변동을 원상회복할 수 있도록 “채권자를 해하는 법률행위”에 대하여 채권자에게 취소권을 인정하고 있다.

(나) 한편, 채권의 담보를 위하여 근저당권을 설정받은 채권자의 경우 그 담보 부동산에 의하여 채권 전액에 대한 우선변제가 보장되는 한도 내에서는 채무자의 재산처분행위가 그 채권자를 해하지 아니하므로 사해행위가 성립하지 아니하나, 채권 전액에 대하여 우선변제가 보장되지 아니하는 경우 채권 전액 중 그 담보 부동산으로부터 우선변제를 받을 액을 공제한 나머지에 대하여는 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당하여 그 채권자에게 채권자취소권이 인정되고(대법원 2002. 8. 11. 선고 2002다41589 판결 참조), 나아가 채무자가 재산처분행위로 근저당권자인 기존 채권자에 우선하는 권리를 취득하게 함으로써 그 채권자가 그 담보 부동산으로부터 우선변제를 받을 수 있는 범위가 감축되는 경우 그 감축되는 부분만큼은 그 채권자를 해하게 되므로, 채무자의 이러한 재산처분행위는 사해행위에 해당한다고 보아, 그 채권자에게 채권자취소권이 인정함이 상당하다.

(다) 또한, 주택임대차보호법 제8조의 임차인에 대한 소액보증금 최우선변제권은 임차목적 주택의 임차인에게 저당권에 의하여 담보된 채권, 조세 등에 우선하여 변제받을 수 있는 일종의 법정담보물권을 부여한 것으로, (i) 채무자가 주택임대차보호법 제8조 소정의 임차권을 설정하여 줌으로써 채무자의 일반재산의 감소를 야기하여 채무초

과 상태를 초래하거나 채무초과 상태를 더욱 심화시키는 경우 사해행위가 성립하고(대법원 2005. 5. 13. 선고 2003다50771 판결 참조), (ii) 나아가 위 임차권의 설정으로 그 임차 목적 부동산에 대한 담보권을 설정받은 기존 채권자가 우선변제를 받을 수 있는 범위가 감축되는 경우 그 감축되는 부분에 대하여는 사해행위가 성립한다고 봄이 상당하다.

(2) 이어 이 사건에 관하여 살피건대, 강제4, 15호증, 강제9호증의 1 내지 8, 강제13호증의 1 내지 4의 각 기재 및 주식회사 우리은행에 대한 사실조회회신에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이OO은 대출금 채무를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 2010. 10. 29. 홍콩상하이은행 앞으로 채권최고액 1억 8,000만 원의 근저당권설정등기를, 2012. 6. 12. 원고 앞으로 채권최고액 8,190만 원의 근저당권설정등기를 각 마친 사실, ② 이OO은 이 사건 임대차계약 체결일인 2012. 6. 25. 내지는 그 임대차보증금의 최종 지급일인 2012. 7. 16.을 전후하여 시가 2억 6,000만 원에 달하는 이 사건 아파트 이외에 별다른 적극 재산은 없었고, 반면 소극 재산으로 다음의 '이OO의 채무 내역' 표에 기재된 바와 같이 원고와 홍콩상하이은행에 대한 대출금 채무(원금 기준)와 가압류 채무 등으로 4억 원이 넘는 금융 채무를 부담하고 있던 사실 및 이OO은 특히 위 임대차보증금의 최종 지급일인 2012. 7. 16.에 이르러서도 원고와 홍콩상하이 은행에 대한 대출원리금 채무 및 피고에 대한 임대차보증금 반환채무, 삼성카드에 대한 가압류 채무 등으로 이 사건 아파트의 시가를 초과하는 금융 채무를 부담하게 된 사실을 인정할 수 있다.

[이OO의 채무 내역]

순번	등기일	등기원인	권리자	대출원금(근저당) /청구금액(가압류)
1	2010.10.29.	근저당권설정계약	홍콩상하이은행	150,000,000원
2	2012. 6.12.	근저당권설정계약	원고	63,000,000원
3	2012. 7.12.	가압류	삼성카드	5,063,877원
4	2012. 7.18.	가압류	롯데카드	9,869,563원
5	2012. 7.27.	가압류	현대캐피탈	37,274,591원
6	2012. 7.31.	가압류	아주캐피탈	78,848,160원
7	2012. 8.21.	가압류	현대캐머셜	37,884,981원
8	2012. 9.12.	가압류	우리은행(카드)	18,317,698원
합계				400,258,870원

이와 같은 인정사실에 의하면, 이OO은 이 사건 임대차계약의 체결로 피고에게 주택임대차보호법상 최우선변제권이 있는 임차권을 설정하여 줌으로써 그 임대차보증금 반환채무액에 상당하는 일반재산의 감소로 채무초과 상태를 초래하였거나 그 채무초과 상태를 더욱 심화시켰다 할 것이고, 나아가 피고에게 원고의 근저당권에 우선하는 최우선변제권을 설정하여 줌으로써 원고의 우선변제권이 위 경매사건에서 피고에 대하여 배당된 25,000,000원만큼 감축되는 결과가 되므로, 결국 이 사건 임대차계약의 체결은 원고를 비롯한 이OO의 채권자를 해하는 행위에 해당하고, 나아가 채무자인 이OO은 이와 같은 사정을 잘 알면서 이 사건 임대차계약을 체결한 것으로 봄이 상당하며, 이에 따라 수익자인 피고도 이 사건 임대차계약의 체결 당시 이와 같은 사정을 잘 알고 있었던 것으로 추정된다.

(3) 피고의 항변에 관한 판단

(가) 이에 대하여 피고는, 피고의 어머니 김민숙의 지인인 김정순이 구해 준 전단지
에 시세보다 저렴하게 이 사건 아파트를 임대한다는 소개가 되어 있는 것을 보고서 이
사건 아파트를 임차한 것으로, 그 임대인 이OO과는 아무런 친분관계가 없었고, 더욱이
이 사건 아파트의 임대를 알선한 김OO을 통하여 이OO과 이 사건 임대차계약을 체결
하였을 뿐이어서, 이OO과 통모한 사실도 없으므로, 이OO의 사해행위사실을 알지 못하
였다는 취지로 선의의 항변을 한다.

(나) 그러므로 살피건대, 일반적으로 임대차계약으로 주택임대차보호법 제8조의 소
액보증금 최우선변제권을 취득하는 임차인의 경우 그 임대차계약이 사해행위에 해당하
여 그 선의 여부가 문제되는 경우, ① 실제로 보증금이 지급되었는지, ② 그 보증금의
액수는 적정한지, ③ 등기부상 다수의 권리제한관계가 있어서 임대인의 채무초과상태
를 의심할 만한 사정이 있었는데도 굳이 임대차계약을 체결할 사정이 있었는지, ④ 임
대인과 친인척관계 등 특별한 관계는 없는지 등을 종합적으로 고려하여 그 약의 추정
을 번복 여부를 판단하여야 한다(대법원 2005. 5. 13. 선고 2003다50771 판결 참조).

(다) 앞에서 본 사실 및 채용증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, ① 이 사
건 임대차계약 체결 당시 이 사건 아파트에는 이미 그 시가 2억 6,000만 원을 초과하
는 채권최고액 합계 2억 6,190만 원 상당의 근저당권이 설정되어 있었던 점, ② 피고
는 이OO에게 월세의 지급 약정 없이 임대차보증금으로 3,380만 원을 지급하였을 뿐이
고, 이는 주택임대차보호법 제8조에 의하여 보장되는 소액보증금 2,500만 원에 상당히
근접한 금액으로, 이 사건 아파트의 시가에 비하여 현저히 낮을 뿐 아니라, 월세 약정
이 없는 경우의 이 사건 아파트 임대차보증금 시세의 20% 내외 정도에 불과한 점, ③
피고 스스로도 이 사건 임대차계약 당시 이를 알선한 김OO으로부터 이 사건 아파트에

관하여 설정된 근저당권으로 인하여 임대차보증금을 많이 받을 수 없다는 설명을 받은
사실을 인정하고 있는 점, ④ 이 사건 임대차계약은 피고가 부동산 중개인을 통하지
아니하고 소유자인 이OO과 대면하지도 아니한 채 전단지에 소개된 알선인을 통하여
원고에 대한 근저당권 설정 직후이자 이OO에 대한 채권자들의 가압류 직전에 급하게
이루어진 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 임대차계약의 체결에 따른
주택임대차보호법상의 소액보증금 최우선변제권을 취득함으로써 이OO의 채무초과 상
태가 더욱 심화되거나 기존의 근저당권자의 우선변제권을 해할 수 있다는 점 등을 의
심할 만한 사정이 있었고, 그럼에도 피고는 만연히 위 소액보증금 최우선변제권의 취
득을 기대하고서 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 봄이 상당하다.

(라) 이에 비추어, 앞에서 본 바와 같이 피고가 이OO에게 실제로 임대차보증금으로
합계 3,380만 원을 지급하였고, 피고와 이OO 사이에 친분관계를 인정할 만한 별다른
자료가 없다 하더라도, 이러한 사정만으로 피고가 이 사건 임대차계약이 사해행위에
해당한다는 점을 알았으리라는 추정을 뒤집고 피고가 이를 전혀 알지 못한 것으로 보
기는 어렵고, 달리 피고의 선의를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

(4) 따라서, 이 사건 임대차계약은 사해행위에 해당하여 이를 취소하고, 그에 따른
원상회복으로 이 사건 배당표 중 피고에 대한 배당액 25,000,000원을 0원으로 고침과
동시에 원고에 대한 배당액 34,091,035원을 59,091,035원으로 고쳐야 한다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 청구는 이유 있어
이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

부동산 목록

판사 고범석

[1동의 건물의 표시]

서울 서대문구 홍제동 454 유원하나아파트 제103동

(도로명 주소) 서울 서대문구 세검정로 134

철근콘크리트조 평슬래브지붕 18층 아파트

[전유부분의 건물의 표시]

제10층 제1007호 철근콘크리트조 72.34㎡

[대지권의 표시]

서울 서대문구 홍제동 454 대 23,880.6㎡ (소유권대지권 23,880.6분의 33.990)