

서울남부지방법원 2023. 12. 5 선고 2023가단256823 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박성민

피 고 B

소송대리인 변호사 한기문

변 론 종 결 2023. 10. 24.

판 결 선 고 2023. 12. 5.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 C과 피고 사이에 2021. 12. 1. 체결된 임대차계약을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

○ 갑 제1~12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 별지 기재 청구원인 사실을 인정할 수

있다.

위 인정 사실에 의하면, C이 원고 등에 대하여 대여금 채무 등을 부담하는 채무초과 상태에서 누나인 피고에게서 실제로 임대차보증금을 지급받지도 않은 채 이 사건 아파트에 관하여 피고와 임대차보증금 7,000만 원인 이 사건 임대차계약을 체결한 행위는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

○ 피고는, C에게 돈을 대여한 후 이를 임대차보증금으로 전환하였으므로 이 사건 임대차계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 피고와 C 간 금전거래가 대여에 해당한다고 보기에 충분한 증거가 없다. 설령 그것이 대여에 해당한다고 하더라도, 피고는 C이 금융기관 대출을 앞둔 시기에 이 사건 아파트에서 다른 곳으로 전출하였다가 대출이 이루어진 후 다시 전입하는 행위를 반복하였던 점, 이 사건 임대차계약 체결 후 약 두 달 만에 이 사건 아파트에 관하여 임의경매절차가 진행되었고, 그 배당절차에서 피고는 소액임차인으로서 1순위로 3,700만 원을 배당받았던 점¹⁾ 등에 비추어 보면, 피고는 주택임대차보호법상 소액임차인 우선변제를 염두에 두고 C으로부터 이 사건 임대차계약서를 작성 받은 것으로 보이고, 이는 특정 채권자에 대한 편파적 담보제공행위에 해당한다고 볼 수 있어 사해행위에 해당한다는 결론에는 변함이 없다.

이 부분 피고 주장은 받아들이지 않는다.

○ 피고는, 이 사건 임대차계약 당시 C이 채무초과 상태에 있지 않았다고 주장한다.

그러나 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 아파트에는 채권최고액 합계 7억 9,810만 원인 근저당권설정등기와 청구금액 2,400만 원인 가압류등기 및 체납처분에 의한 압류등기가 마쳐진 상태였고, 이 외에 이 사건 임대차계약 직후에 청구금액 4,000만 원인 가압류등기도 마쳐진 점, C에게는 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산이 없었던 것으로 보이고 이 사건 아파트의 당시 시가는 약 7억 8,500만 원이었던 점, 이 사건 임대차계약 후 약 두 달 만에 이 사건 아파트에 관하여 임의경매절차가 개시된 점 등에 비추어 보면, C은 이 사건 임대차계약 당시 채무초과 상태에 빠져있었다고 인정할 수 있다. 피고는, 2021. 10. 2. 이 사건 아파트와 동일 단지 내 아파트에 관하여 8억 6,000만 원에 거래된 사례가 있으므로 이를 기준으로 이 사건 아파트 시가를 산정하여야 한다는

취지로 주장한다. 그러나 위 거래사례는 비슷한 시기의 다른 거래사례(매매대금 7억 원~7억 6,000만원)에 비하여 매매대금이 현저히 높을 뿐만 아니라 이후 매매계약이 취소 또는 해제되었으므로, 이를 기준으로 이 사건 아파트 시가를 산정할 수는 없다.

이 부분 피고 주장도 받아들이지 않는다.

○ 원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 강화석

별지

1) 이에 대하여 원고가 이의를 제기하여 현재 배당이의의 소(서울남부지방법원 2023가단253039호)가 계속 중이다.