

서울서부지방법원 2022. 1. 18 선고 2021가단209259 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 서울신용보증재단  
소송대리인 법무법인 법여울  
담당변호사 이학운

피 고 A  
변 론 종 결 2021. 12. 14.  
판 결 선 고 2022. 1. 18.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 소외 B 사이에 2019. 9. 2. 체결한 임대차보증금반환채권 양도계약은 29,091,916원의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고는 소외 C, D에게 위 가.항 기재 임대차보증금반환채권 양도 취소의 의사표시를 통지하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

#### 가. 원고의 B에 대한 구상금 채권

- 1) 원고는 E를 운영하는 소외 B와 사이에 가) 2015. 3. 5. 보증기간 2020. 3. 5.까지, 보증금액 2,700만 원으로 하는 신용보증계약을 체결하였고, 나) 2017. 7. 22. 보증기간 2022. 7. 22.까지 보증금액 4,250만 원으로 하는 신용보증계약을 체결하였다.
- 2) B는 원고로부터 발급받은 위 각 신용보증서를 담보로 소외 주식회사 F으로부터 3,000만 원을 대출받았고, 소외 주식회사 G으로부터 5,000만 원을 대출받았다.
- 3) B는 2020. 1. 23. 신용보증사고를 일으켰고, 이에 원고는 2020. 5. 26. 위 F에 1,141,414원, 위 G에 27,796,123원을 각 대위변제하였다.
- 4) 원고는 B를 상대로 서울중앙지방법원 2020가단5180849호로 위 구상금 청구의 소를 제기하여 위 법원으로부터 2020. 11. 13. “B는 원고에게 29,091,916원 및 그 중 28,603,506원에 대하여 2020. 5. 26.부터 같은 해 7. 16.까지는 연 7%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 승소판결을 받았고, 위 판결은 같은 달 17. 확정되었다.

#### 나. 이 사건 임대차계약

- 1) B는 2015. 10.경 소외 C, D로부터 서울 은평구 H외 1필지 지상 1건물 제2층 J호(별지 목록 기재 부동산이다. 이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)를 임대차보증금 5,000만 원(이하 ‘이 사건 보증금’이라 한다), 월 차임 50만 원, 임대차기간 2017. 10. 6.까지로 정하여 임차하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).
- 2) 피고는 B의 딸이다. 피고는 2019. 9. 2. C, D와 사이에 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금 5,000만 원, 임대차기간 2021. 9. 1., 월 차임 50만 원(2020. 1. 10.부터는 60만원)으로 하는 임대차계약을 체결하였다. 위 임대차계약서에는 보증금 5,000만 원을 2015. 10. 6. 지불하는 것으로 기재되어 있다.

다. B의 무자력

B는 2019. 8. 26. 그 소유의 경남 함양군 K 전 1018㎡ 등 4필지 토지에 관하여 형제인 L과 사이에 매매계약을 체결한 다음 같은 달 29. 소유권이전청구권가등기를 경료하여 주었다. B는 2019. 9.경 이 사건 임대차보증금 이외에 별다른 재산이 없었다.

## 2. 원고의 주장

B가 채무초과 상태에서 이 사건 임대차계약상의 보증금반환채권을 딸인 피고에게 양도함으로써 원고를 비롯한 다른 채권자들의 공동담보의 부족을 초래하였고, B의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고도 악의로 추정된다. 따라서 피고와 B 사이에 2019. 9. 2. 체결한 임대차보증금반환채권 양도계약을 원고 채권인 29,091,916원의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고는 임대인인 C, D에게 위 임대차보증금반환채권 양도 취소의 의사표시를 통지할 의무가 있다.

## 3. 사해행위의 성립 여부

가. 채무자의 재산처분 행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되어야 할 것인데, 압류금지재산은 채권의 공동담보가 될 수 없으므로(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결 참조), 압류금지재산의 처분행위는 사해행위에 해당하지 아니한다고 봄이 타당하다.

나. 보건대, 민사집행법 제246조 제 1항 제6호는 주택임대차보호법 제8조, 같은 법 시행령의 규정에 따라 우선변제를 받을 수 있는 금액을 압류하지 못한다고 규정하고 있고, 이에 관한 주택임대차보호법 제8조 제1항, 제3항 및 주택임대차보호법 시행령 제10조, 제11조에 의하면 서울특별시의 경우 보증금이 1억 5,000만 원 이하인 임차인은 5,000만 원의 범위 내1) 에서 우선변제를 받을 수 있다. 즉 이 사건 임대차계약의 보증금 5,000만 원은 소액보증금으로 압류금지채권에 해당한다.

다. 따라서 이 사건 보증금은 원고를 비롯한 B의 채권자들이 가지는 채권의 공동담보가 될 수 없으므로 그 처분행위는 사해행위에 해당하지 아니한다. 원고의 이 사건 청구는 나머지 점에 대하여 더 나아가 판단할 필요 없이 받아들이지 아니한다.

## 4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김선희

[별지]

### 부동산의 목록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 은평구 ,

[도로명주소]서울특별시 은평구

철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트(평스라브) 지붕 5층  
공동주택(다세대주택)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 은평구  대 182㎡

2. 서울특별시 은평구  대 17㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층  호 철근콘크리트구조 48.41㎡

(대지권의 표시)

1,2 소유권대지권 199분의 31.16

- 이 상 -

1) 2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 개정되었으나 같은 부칙 제2조에 의하면 이 영 시행 당시  
존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용한다고 되어 있다.