

청주지방법원 2021. 8. 26 선고 2020나16984 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 신연우

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 청주로

담당변호사 박종일

변 론 종 결 2021. 7. 15.

판 결 선 고 2021. 8. 26.

제1 심판결 청주지방법원 2020. 10. 14. 선고 2020가단26218 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 2020. 3. 19.자 상속재산 분할협의를 취소한다. 주위적으로 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 청주지방법원 2020. 4. 2. 접수 제46185호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 예비적으로 피고는 원고에게 44,561,245원 및 그중 33,000,000원에 대하여 2020. 3.

20.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라1).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는 아래와 같이 원고가 이 법원에서 거듭하여 하는 주장에 대한 판단을 추가하고, 제1심판결 제7쪽 제8행부터 마지막 행까지 부분을 고치는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 추가하는 판단

가. F의 임대차보증금 공제 여부에 관한 주장에 대하여

1) 원고의 주장

사해행위의 성립 여부를 판단할 때 주택임대차보호법이 정한 대항력과 임대차계약서에 확정일자를 받아 우선변제권을 가진 임차인 또는 최우선변제권이 있는 소액임차인이 있는 경우에는 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임대차보증금반환채권을 공제하여야 하나, 대항력과 우선변제권을 가진 임차인인지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단해야 하고, 변론종결시를 기준으로 해서는 안 된다.

F은 사해행위인 이 사건 상속재산 분할협의 당시 대항력은 갖추었으나 우선변제권은 없었다가 그 후에 비로소 확정일자를 받아 우선변제권을 갖추었으므로, 사해행위 당시에는 이 사건 부동산 가액 중 F의 임대차보증금에 해당하는 부분도 일반 채권자의 공동담보에 제공되어 있었다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 부동산 가액에서 F의 임대차보증금 상당액을 공제해서는 안 된다.

2) 판단

제1심에서 인정한 바와 같이 F이 대항력을 갖출 때까지 이 사건 부동산에 설정된 선순위 저당권 등은 없다.

따라서 F은 경매절차에서 이 사건 부동산을 매수한 사람에게도 대항할 수 있는 최선순위의 임차인으로, 실제 경매절차에서 그 보증금 상당액이 감해진 금액으로 매각대금이 결정될 것으로 보이므로, 이 사건 부동산의 가액 중 그 보증금 상당액은 실질적으로 일반 채권자의 공동담보에 제공된 책임재산이라고 보기 어렵다. 이는 F이 사해행위 이후 확정일자를 받아 우선변제권을 취득하는지 여부나 그 시기에 따라 달라질 것도 아니다.

위와 같이 보는 것이 임차인이 사해행위 당시 대항력만 있었고, 그 후 우선변제권을 취득하였으나 선순위 근저당권자가 있었던 사안에서 ‘주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었으나 그전에 이미 선순위 근저당권이 마쳐져 있어 부동산이 경락되는 경우 소멸할 운명에 놓인 임차권의 임차보증금반환채권은, 임대차계약서에서 확정일자를 받아 우선변제권을 가지고 있다거나 주택임대차보호법상의 소액임차인에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 수익자가 배상할 부동산의 가액에서 공제할 것은 아니다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결).’라고 한 판례의 취지에도 부합하는 것으로 보인다.

원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 상속된 임대차보증금반환채무에 관한 주장에 대하여

1) 원고의 주장

이 사건 부동산에 관한 임대차계약서(을 제4호증)의 특약사항에 의하면 계약금 500만 원은 임대인인 고 D이 자신의 G은행 계좌로 지급받고, 잔금 1억 2,500만 원은 피고의 처인 H의 I은행 계좌로 지급받은 것으로 되어 있으므로, 잔금의 수령인은 고 D이 아닌 피고이다. 피고는 위 임대차보증금 1억 2,500만 원의 수령자 겸 보관자의 지위에 있으므로, 임대차 만료시 임차인인 F에게 위 보관금 1억 2,500만 원에 500만 원을 보태 1억 3,000만 원을 반환하여야 한다. 따라서 고 D의 상속인들이 승계한 임대차보증금반환채무는 500만 원으로 한정된다.

2) 판단

을 제4호증의 기재에 의하면, 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하면서 F이 계약금 500만 원은 고 D의 계좌로 이체하였고, 잔금 1억 2,500만 원은 고 D이 지정한 H의 계좌로 이체하기로

약정한 사실은 인정할 수 있으나, 그것만 가지고 피고가 임대차보증금 중 1억 2,500만 원의 수령자 겸 보관자의 지위에서 고 D을 대신하여 F에게 이를 반환할 의무가 있고, 고 D은 임대차보증금 반환채무를 면하게 되었다고 인정하기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 고 D의 상속인들이 승계한 임대차보증금반환채무가 500만 원에 한정된다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 F은 경매절차에서 이 사건 부동산을 매수한 사람을 비롯한 제3자에게 대항할 수 있는 최선순위 임차인이므로, 이 사건 부동산 가액에서 그 임대차보증금 상당액을 공제한 나머지 부분만이 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 된다는 점에서는 달라질 것이 없다.

원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 고쳐 쓰는 부분

『나아가 공제할 임대차보증금의 액수에 관하여 본다.

상속에 따라 임차건물의 소유권을 취득하여 임대인 지위를 공동으로 승계한 공동임대인들의 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다(대법원 2021. 1. 28. 선고 2015다59801 판결의 취지 참조).

한편 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한, 그 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당된다고 보아야 하므로, 공유자 전원으로부터 주택을 임차하고 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 임차인이 있는 주택의 공유자 중 1인인 채무자가 자신의 지분을 처분한 경우 그 지분 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금반환채권 전액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결의 취지 참조).

따라서 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 C가 상속받은 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 가액에서 F의 임대차보증금 1억 3,000만 원 전액을 공제하는 방법으로 산정하여야 한다.

라) 소결론

C의 책임재산에서 공제되어야 할 F의 임대차보증금 1억 3,000만 원이 이 사건 상속재산 분할협의 당시 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 가액인 5,750만 원을 초과하므로, 일반 채권자의 공동담보로

되는 책임재산이 없고, 결국 이 사건 상속재산 분할협의는 사해행위에 해당하지 않는다.』

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 오태환, 판사 최유나, 판사 이성기

1) 원고는 원상회복청구로 주위적으로 원물반환을, 예비적으로 가액배상을 구하나, 이를 소송상의 예비적 청구로 볼 것은 아니다.