

# 부 산 지 방 법 원

## 제 1 1 민 사 부

### 판 결

사 건 2019가합50454 구상금등 청구의 소

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 율하

담당변호사 최병주

피 고 1. B

2. C

소송대리인 변호사 김태현

변 론 종 결 2020. 5. 27.

판 결 선 고 2020. 7. 1.

### 주 문

1. 피고 B은 원고에게 280,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 B과 피고 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 20. 체결된 매매계약을 280,000,000원의 한도 내에서 취소한다.  
나. 피고 C는 원고에게 280,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터

다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문과 같다(원고는 피고 B에 대하여 280,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈의 지급을 구하나, 이 사건 소장 부분이 피고 B에게 송달된 날이 2019. 11. 21.인 사실은 기록상 명백하므로, 주문 제1항과 같이 기재한다).

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 임대차계약 및 신용보험계약 체결

1) 한국토지주택공사는 2017. 10. 16. D, E과 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'이라 한다)에 관하여 보증금을 280,000,000원, 기간을 2017. 11. 10.부터 2019. 11. 9.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

2) 한국토지주택공사는 2017. 11. 9. 원고와 위 임대인들의 임대차보증금 반환채무에 관하여 보험가입금액을 280,000,000원, 보험기간을 2017. 11. 10.부터 2019. 12. 9.까지로 정하여 전세금보장신용보험계약을 체결하였다.

#### 나. 임대인지위 등의 승계

1) D, E은 2019. 6. 12. 피고 B에게 이 사건 아파트를 매도하고, 같은 날 이 사건

아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고 B은 2019. 6. 12. 한국토지주택공사와 사이에 피고 B이 이 사건 아파트에 관한 임대인의 지위를 승계하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약 특약사항 중 이 사건과 관련한 부분은 아래 기재와 같다.

1. 본 계약은 LH 합숙소 용도로 사용되며, 임대인변경계약을 체결한다.
2. 임대인은 계약기간 중 임차인보다 우선하는 물권 및 근저당을 설정할 수 없다.
3. 임대인 사유로 전세보증금에 대한 보증보험 가입이 되지 않을 시, 본 계약은 해지할 수 있다.
5. 임대인 변경시 임차인에게 공지할 책임이 있으며, 미 통보시에 발생하는 모든 부분은 현 임대인(피고 B)이 책임진다.
7. 임차보증금 반환채무 승계약정을 승낙함.

3) 한국토지주택공사는 2019. 6. 14. 이 사건 임대차계약 특약사항 제3조에 근거하여 원고와 이 사건 아파트의 임대인을 피고 D, E에서 B으로 변경하는 계약(이하 '이 사건 신용보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

#### 다. 보험사고의 발생 및 보증금 지급

1) 피고 B은 2019. 6. 28. 피고 C에게 이 사건 아파트에 관하여 2019. 6. 20. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고 C는 2019. 6. 28. 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 236,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 F 주식회사로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

3) 한국토지주택공사는 2019. 8. 1.경 피고 B에게 이 사건 임대차계약 특약사항 제2조 및 제5조 위반을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하므로, 2019. 8. 31.까지 임대

차보증금을 반환할 것을 통지하였고, 위 통지는 그 무렵 피고 B에게 도달하였으나, 피고 B은 한국토지주택공사에 임대차보증금을 반환하지 않았다.

4) 한국토지주택공사는 2019. 9.경 원고에게 이 사건 신용보험계약에서 정한 보험사고가 발생하였음을 이유로 보험금을 청구하였고, 원고는 2019. 10. 28. 한국토지주택공사가 이 사건 아파트를 인도한 사실을 확인하고 한국토지주택공사에게 280,000,000 원을 지급하였다.

[인정근거]

○ 피고 B : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

○ 피고 C : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지2 '청구원인' 기재와 같다.

나. 적용법조 : 자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

## 3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 손해행위취소권의 발생

#### 1) 피보전채권의 성립

가) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 법률행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다37821 판결

등 참조).

나) 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고의 피고 B에 대한 구상금채권은 원고가 한국토지주택공사에 보험금을 지급한 2019. 10. 28. 발생하였으나, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 구상금채권 발생의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 신용보험계약이 체결되어 있었고, 피고 B이 이 사건 신용보험계약 체결일로부터 며칠 지나지 않은 2019. 6. 28. 피고 C에게 이 사건 아파트에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주면서도 그 사실을 한국토지주택공사에 통지하지 않았고, 피고 C가 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 근저당권설정등기를 마치도록 함으로써 이 사건 임대차계약 특약 사항 제2조, 제5조에서 정한 의무를 고의적으로 위반하였는바, 가까운 장래에 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 원고가 한국토지주택공사에 이 사건 신용보험계약에 따라 보험금을 지급함으로써 위 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 피고 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

## 2) 손해행위의 성립과 피고 B의 손해의사

가) 갑 제9호증의 1 내지 3, 제10 내지 16호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 이 사건 매매계약을 체결함으로써 적극재산(246,000,000원)보다 소극재산(520,000,000원)이 많은 채무초과 상태에 이르게 되었다고 봄이 타당하다.

### (1) 적극재산

피고 B이 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 아파트 이외에 적극재산으로 전북 완주군 G아파트 H호(이하 'G 아파트'라 한다)를 보유하고 있었다. 피고 B이 2019. 6. 19. G 아파트에 관하여 2019. 6. 17. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마치면서

국토교통부에 거래가액을 246,000,000원으로 신고한 사실을 고려하면, G 아파트의 시가는 246,000,000원 상당에 이를 것으로 보인다.

## (2) 소극재산

G 아파트의 종전 소유자인 I은 2017. 10. 31. 국민연금공단과 G 아파트에 관하여 임대차보증금을 240,000,000원, 임대차기간을 2018. 11. 22.부터 2020. 1. 21.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 피고 B은 2019. 6. 18. 국민연금공단과 사이에 피고 B이 G 아파트에 관한 임대인 지위 및 임대차보증금 반환채무를 승계하기로 하는 변경계약을 체결하였다.

따라서 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 당시 소극재산으로 한국토지주택공사에 대하여 이 사건 아파트에 관한 임대차보증금반환채무 280,000,000원, 국민연금공단에 대하여 G 아파트에 관한 임대차보증금반환채무 240,000,000원, 합계 520,000,000원의 채무가 있었다.

나) 피고 B이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 이르게 되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 피고 B의 채권자들을 해하는 사해행위가 되고, 채무자인 피고 B의 사해의사 및 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

## 3) 피고 C의 선의 항변에 관한 판단

사해행위취소소송에서는 수익자의 악의가 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있고, 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자

가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 참조).

살피건대, 수익자인 피고 C가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고 C의 위 항변은 이유 없다.

## 나. 사해행위 취소 및 가액배상

### 1) 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

### 2) 원상회복의 방법

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B은 국토교통부에 이 사건 매매계약의 거래가액을 279,500,000원으로, 피고 C는 289,500,000원으로 각 신고한 사실이 인정되는바, 이 사건 아파트의 변론 종결 당시의 시가가 위 각 거래가액보다는 높을 것으로 추인되고, 채권자인 원고의 피보전채권액은 280,000,000원이므로, 원고가 구하는 위 280,000,000원이 이 사건 사해행위취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

따라서 피고 B과 피고 C 사이에 이 사건 아파트에 관하여 체결된 이 사건 매매계약을 280,000,000원의 범위 내에서 취소하고, 피고 C는 원고에게 가액배상으로 280,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정해진 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장      판사      임주혁

판사      김선희

판사      박승휘

## 별지1

### 목 록

#### (1동의 건물의 표시)

진주시 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 진주시 M

철근콘크리트구조 철골조경사지붕 지상 25층 지하 1층 공동주택(아파트)

1층 451.79m<sup>2</sup>

2 내지 25층 각 435.27m<sup>2</sup>

지1층 80.71m<sup>2</sup>

#### (대지권의 목적인 토지의 표시)

진주시 J 대 45549.8m<sup>2</sup>

#### (전유부분의 건물의 표시)

제7층 N호

철근콘크리트구조 84.83m<sup>2</sup>

#### (대지권의 표시)

소유권대지권 45549.8분의 62.35. 끝.

## 청구원인

### 1. 전세금보장신용보험계약의 체결

가. 한국토지주택공사는, 현행 주택임대차보호법상 대항력이 인정되지 않는 기관으로서 직원들의 사택으로 사용할 목적으로 2017. 10. 16. 소외 D, E의 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 함)에 관하여 '임대인은 계약기간 중 근저당권 등 물건을 설정하지 않는다'는 특약사항을 전제로 위 소외인들과 사이에 임대차보증금 2억 8,000만원, 임대차기간 2017. 11. 10.부터 2019. 11. 9.까지로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. (갑1호증 참조)

나. 이에 따라 한국토지주택공사가 위 임대차계약에 따른 위 소외인들에 대한 임대차보증금을 담보하기 위하여 2017. 11. 9. 원고와 사이에 피보험자를 한국토지주택공사, 보험가입금액을 2억 8,000만원, 보험기간은 2017. 11. 10.부터 2019. 12. 9.까지로 하는 전세금보장신용보험계약(이하 '이 사건 신용보험계약'이라 함)을 체결하였습니다. (갑2호증 참조)

다. 이후 소외 O이 2019. 5. 15.경 위 소외인들로부터 이 사건 부동산을 인수하여 한국토지주택공사와 사이에 중전과 동일한 내용의 임대차계약을 체결함으로써 한국토지주택공사가 O과 사이의 임대차보증금을 담보하기 위하여 원고에게 이 사건 신용보험계약에 기한 임대인을 O으로 변경하는 내용의 계약내용(변경·정정) 승인신청을 요청하였다가, O은 위 공사의 우선변제권을 상실시키고 원고의 법정대위권도 상실

시킬 목적으로 임차목적물을 취득한 소외 P로부터 그 소유권을 넘겨 받음과 동시에 거액의 근저당권을 설정해버리는 수법으로 채무면탈을 꾀한 악의의 수익자로 확인됨에 따라 거부되었습니다.

라. 그러자 O이 위 소외인들과 사이에 합의해제(2019. 5. 20.)를 원인으로 2019. 5. 21.경 소유권이전등기를 말소함으로써 피고 B이 2019. 6. 12.경 위 소외인들로부터 이 사건 부동산을 인수하여 같은 날 한국토지주택공사와 사이에 '임대인은 계약기간 중 임차인보다 우선하는 물건 및 근저당권을 설정할 수 없다'는 특약사항을 전제로 종전 임대차계약에 따른 임대차보증금 반환채무를 승계하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 함)을 체결하였습니다. (갑3호증 참조)

마. 그리하여 한국토지주택공사가 피고 B에 대한 위 임대차보증금을 담보하기 위하여 2019. 6. 14.경 원고에게 이 사건 신용보험계약에 기한 임대인을 피고 B으로 변경하는 내용의 계약내용(변경·정정) 승인신청을 요청함으로써 임대인을 피고 B으로 변경하였습니다. (갑4호증 참조)

## 2. 보험사고 및 구상금 채권의 발생

가. 그런데 그 후 피고 B이 이 사건 부동산의 소유권취득 및 이 사건 임대차계약을 체결한지 불과 16일 만인 2019. 6. 28.경 이 사건 부동산을 피고 C와 사이의 2019. 6. 20.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'

이라 함)을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 함)를 마쳐버림과 동시에 피고 C로 하여금 F은행 앞으로 채권 최고액 2억 3,600만원의 근저당권을 설정하도록 해버림으로써 위 공사에 대한 '임대인은 계약기간 중 임차인보다 우선하는 물건 및 근저당권을 설정할 수 없다'는 특약사항을 위반하였고, 이로써 위 공사의 피고 B에 대한 계약해지 사유가 발생하였습니다. (갑5호증 참조)

나. 이에 따라 한국토지주택공사가 2019. 8. 1.경 피고 B에게 위 계약사항 위반을 원인으로 한 계약해지 통보와 아울러 2019. 8. 31.까지 이 사건 임대차계약에 따른 임차보증금을 반환을 것을 최고하였습니다. (갑6호증 참조)

다. 그러나 피고 B은 한국토지주택공사의 위 보증금반환의 최고에도 불구하고 임대차보증금의 반환을 불이행하였고, 이로 인하여 한국토지주택공사가 피고 B의 보증금반환의무 불이행에 따른 보험사고를 이유로 2019. 9. 4.경 원고에게 이 사건 신용보험계약에 따른 보험금을 청구하였습니다. (갑7호증 참조)

라. 그리하여 원고가 위 공사가 2019. 10. 중순경 이 사건 부동산을 명도한 사실을 확인하고서 2019. 10. 28.자로 위 공사에게 이 사건 신용보험계약에 따른 보험금으로 2억 8,000만원을 지급함으로써 피고 B에 대하여 위 지급보험금과 이에 대한 지연손해금 상당의 구상금 채권을 취득하

였습니다. (갑8호증 참조)

마. 한편 원고는 이 사건 신용보험계약에 기하여 보험금을 지급한 경우에는, 보험금 지급 후 30일이 경과한 날의 익일부터 채무자가 이를 전액 변제할 때까지 지급보험금에 대하여 민사법정이율에 의한 지연손해금을 징수할 수 있도록 변제유예기간을 두고 있습니다.

바. 따라서 피고 B는 원고에게 위 대위변제금 및 이에 대한 대위변제일로부터 30일이 경과한 날의 익일인 2019. 11. 28.부터 민법상 연 5%를 적용한 지연손해금을 지급할 의무가 있습니다.