

서울중앙지방법원 2022. 8. 24 선고 2021가단5083969 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍

담당변호사 송명근

피 고 1. B

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 한발

담당변호사 강병열

변 론 종 결 2022. 6. 22.

판 결 선 고 2022. 8. 24.

주 문

1. 피고 B, C은 공동하여 원고에게 198,030,869원 및 이에 대하여 2021. 3. 6.부터 2021. 4. 4.까지는 연 6%, 그 다음날부터 2021. 5. 6.까지는 연 6.71%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하되, 피고 C은 240,000,000원의 범위 내에서 위 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 D에 대한 주위적 청구를 기각한다.

3. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 C과 피고 D 사이에 2020. 10. 28. 체결한 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 D은 피고 C에게 2020. 10. 29. 대전지방법원 등기와 접수 제110379호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 가. 주위적으로 피고 D은 피고 C에게 2020. 10. 29. 대전지방법원 등기와 접수 제110379호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라. 나. 예비적으로, 피고 C과 피고 D 사이에 2020. 10. 28. 체결한 근저당권설정계약을 취소하고, 위 ‘가’항에 따른 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)은 원래 피고 C의 며느리인 E의 소유였는데, 그 남편으로서 피고 C의 아들인 F은 브로커 G과 함께 제3의 인물을 소유자로 내세워 임차인과 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 것처럼 가장한 뒤 그 임차인 명의로 전세자금 대출을 받아 이를 편취하기로 공모하였다.

나. G과 F은 H에게 이 사건 부동산의 소유자인 것처럼 명의를 빌려주고 임차인과 임대차계약을 체결하는 형식을 취해주면 그 대가로 10,000,000원을 지급하겠다고 하였고 H은 이에 동의하여

2018. 11. 22. 이 사건 부동산에 관하여 H 앞으로 2018. 11. 14. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. G와 F은 피고 B을 허위 임차인으로 내세워 피고 B이 2018. 11. 27. H으로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 240,000,000원, 기간 2018. 11. 27.부터 2020. 11. 27.까지로 정하여 임차하는 내용의 아파트 전세계약서(갑 제2호증)를 허위로 작성하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 라. 피고 B은 마치 이 사건 임대차계약이 진정한 것처럼 원고 및 주식회사 I(이하 ‘I’이라 한다)을 기망하여 전세자금 대출을 받아 이를 편취하기로 하고 2018. 12. 18. 원고와 사이에, 피고 B이 I으로부터 대출받아 부담하게 될 채무에 대하여 피보험자를 I, 보험가입금액을 209,000,000원, 보험기간을 2018. 12. 18. ~ 2020. 11. 27.로 한 개인금융신용보험약정을 체결하면서 보험사고가 발생하여 원고가 피보험자에게 보험금을 지급하는 경우 피고 B은 그 지급보험금과 이에 대하여 원고가 정한 이율을 적용한 지연손해금을 가산하여 변제하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다).

마. 피고 B은 이 사건 신용보증약정에 따라 발급된 개인금융신용보험증권을 I에 제출하고 I으로부터 주택자금 190,000,000원을 변제기 2020. 11. 27.까지, 이율은 변동금리로 정하여 대출받으면서 대출기한 중도에 주택임대차보호법상 대항력을 상실하는 경우 기한의 이익을 상실하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 대출약정’이라 한다).

바. 피고 B은 이 사건 대출약정의 담보로 피고 B이 H에 대하여 가지고 있는 이 사건 임대차계약에 기한 임대차보증금 240,000,000원의 반환채권을 I에 양도하였고, 위 채권양도통지가 2018. 12. 13. H에게 도달하였다.

사. H은 I으로부터 이 사건 대출약정에 기한 대출금 190,000,000원을 지급받은 뒤 그 중 10,000,000원은 자신이 갖고 나머지 180,000,000원은 G에게 교부해주었다.

아. 피고 C은 2020. 4. 27. H으로부터 이 사건 부동산을 450,000,000원에 매수하는 부동산매매계약서를 작성하고 2020. 5. 22. 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

자. I은 2020. 6. 16. 이 사건 부동산의 소유권을 취득함으로써 H의 임대인 지위를 승계한 피고 C에게 이 사건 임대차계약에 기한 임대차보증금 반환채권이 I에 양도되어 있음을 통지하여 그 통지가

2020. 6. 18. 며느리인 E를 통해 피고 C에게 도달하였지만 피고 C는 임대차계약이 존재하지 않는다는 등의 아무런 이의를 제기하지 않았다.

차. 피고 B은 이 사건 대출약정에 기한 원리금채무를 연체하여 2020. 7. 25. 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 I의 보험금청구에 따라 2021. 3. 5. 연체 원리금 198,030,869원을 I에 보험금으로 지급하였다. 이에 I은 2021. 3. 5. 이 사건 임대차계약에 기한 240,000,000원의 임대차보증금 반환채권을 원고에게 양도하였고, 그 양도통지가 2021. 4. 4. 피고 C에게 도달하였다.

카. 피고 C은 무자력상태에서 2020. 10. 28. 피고 D과 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고 2020. 10. 29. 대전지방법원 등기와 접수 제110379호로 채권최고액 150,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 피고 D으로 한 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 H의 증언, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, C에 대한 청구에 관한 판단

가. 피고 B, C의 지급의무

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 이 사건 신용보증약정에 기하여1) 원고에게 원고가 I에 대위변제한 보험금 및 그 약정지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 C은 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계한 자로서 피고 B의 임대차보증금 반환채권을 전전양수한 원고에게 임대차보증금 240,000,000원의 범위 내에서 원고가 구하는 위 돈을 지급할 의무가 있는바, 이들 채무는 동일한 경제적 목적을 가지고 있고 서로 중첩되는 부분에 관하여 일방의 채무가 변제 등으로 소멸할 경우 타방의 채무도 소멸하는 관계에 있으므로 부진정연대채무관계에 있다고 할 것이다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2006다47677 판결 참조).

나. 피고 C의 주장 및 판단

피고 C은 H이 피고 B에게 이 사건 부동산을 임대한 사실이 없어 피고 C은 임대차보증금 반환채무를

부담하지 않는다고 주장하므로 보건대, 피고 B와 H 사이에 체결된 이 사건 임대차계약이 전세자금 대출 사기를 위한 허위임대차계약임은 앞에서 본 것과 같으나, 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효이고 누구든지 그 무효를 주장할 수 있는 것이 원칙이나, 허위표시의 당사자 및 포괄승계인 이외의 자로서 허위표시에 의하여 외형상 형성된 법률관계를 토대로 실질적으로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 선의의 제3자에 대하여는 허위표시의 당사자뿐만 아니라 그 누구도 허위표시의 무효를 대항하지 못하고, 따라서 선의의 제3자에 대한 관계에 있어서는 허위표시도 그 표시된 대로 효력이 있으므로(대법원 1996. 4. 26. 선고 94다12074 판결 참조), 피고 C은 선의의 제3자로 인정되는 I 및 원고에게 이 사건 임대차계약의 무효를 대항할 수 없다. 따라서 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

피고 B, C은 공동하여 원고에게 위 인정의 지급보험금 198,030,869원 및 이에 대하여 그 지급 다음날인 2021. 3. 6.부터 2021. 4. 4.까지는 연 6%, 그 다음날부터 이 사건 소장부분의 최종 송달일인 2021. 5. 6.까지는 연 6.71%의 각 약정 비율로 계산한, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 각 지연손해금을 지급하되, 피고 C은 위 임대차보증금 240,000,000원의 범위 내에서 위 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고 C과 피고 D 사이에 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 허위이고 근저당권이 담보하는 피담보채권도 없을 가능성이 높아 무효이다. 원고는 채무자인 피고 C을 대위하여 무효인 이 사건 근저당권설정등기의 말소를 구한다(주위적 청구).

2) 아니라도 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하므로, 원고의 채권자취소권 행사에 의하여 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 이 사건 근저당권설정등기는 말소되어야 한다(예비적 청구).

나. 주위적 청구에 관한 판단

피고 C와 피고 D 사이에 체결된 이 사건 근저당권설정계약이 허위이거나 피담보채권이 존재하지 않는다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 피고 D에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

다. 예비적 청구에 관한 판단

1) 피보전채권

I이 피고 B으로부터 이 사건 임대차계약에 기한 보증금반환채권을 양도받았고, 피고 C은 H의 임대인 지위를 승계하였음은 앞에서 본 것과 같으므로, 위 양수금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있고, 원고는 I으로부터 다시 위 임대차보증금반환채권을 양수한 채권양수인으로서 위 채권자취소권을 행사할 수 있다(대법원 2012. 2. 9. 선고 2011다77146 판결 참조).

2) 사해행위 및 사해의사

가) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결, 2006. 6. 15. 선고 2006다12046 판결, 2007. 2. 23. 선고 2006다47301 판결 등 참조), 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 1990. 11. 23. 선고 90다카27198 판결, 2007. 2. 23. 선고 2006다47301 판결 등 참조).

나) 피고 C이 채무초과 상태에 있으면서 2020. 10. 28. 피고 D과 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것은 채권자인 I에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고 D의 악의는 추정된다.

3) 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 D은 피고 C에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고 B, C에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고 원고의 피고 D에 대한 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 예비적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이백규

별지

1) 원고는 구상채권이라고 표현하고 있으나 이 사건 신용보증약정에서 원고와 피고 B은 보험사고가 발생하여 원고가 피보험자에게 보험금을 지급하는 경우 피고 B은 그 지급보험금과 이에 대하여 원고가 정한 이율을 적용한 지연손해금을 가산하여 변제하기로 약정하였으므로, 원고는 이 약정에 기해 청구하는 것으로 선해한다.