

대구지방법원 2016. 7. 14 선고 2015가합200283 판결 [전세보증금반환청구 등]

전 문

원고A

피고1. 주식회사 태삼

2. 의료법인의성한빛의료재단

3. B

변론 종결2016. 6. 21.

판결 선고2016. 7. 14.

주 문

1. 피고 주식회사 태삼, 의료법인의성한빛의료재단은 연대하여 원고에게 210,000,000원 및 이에 대하여 2013. 8. 1.부터 2016. 7. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 가. 피고 B과 피고 주식회사 태삼 사이에 경북 의성군 C, D, E, F 지상 신축중인 건물에 관하여 2014. 5. 9. 체결한 건축주명의변경계약을 210,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고 B은 원고에게 210,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 위 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 12. 7. 피고 주식회사 태삼으로부터 경북 의성군 C, D, E, F(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 신축중인 상가건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 일부인 1층 병원정문 쪽 약 20평에 관하여 임대차보증금 3억 원, 임대차기간 2013. 3. 30.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하고, 위 임대차보증금 중 2012. 12. 18. 3,000만 원, 2013. 2. 27. 1억 원, 2013. 3. 13. 3,000만 원, 2013. 3. 19. 4,000만 원, 2013. 3. 20. 1,000만 원 합계 2억 1,000만 원을 지급하였으며, 피고 의료법인의성한빛의료재단은 피고 주식회사 태삼의 원고에 대한 임대차보증금 반환채무에 관하여 연대보증하였다.

나. 이 사건 건물에 관하여 수개월 간 공사가 지체되자 원고는 2013. 7. 2. 피고 주식회사 태삼에게 이 사건 임대차계약의 조속한 이행을 촉구하는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 그럼에도 불구하고 위 피고가 아무런 답변이 없자 원고는 2013. 7. 31. 위 피고에게 이 사건 임대차계약을 위 피고의 귀책사유를 원인으로 하여 해지하고 임대차보증금의 반환을 구하는 내용의 내용증명 우편을 발송하여 2013. 8. 1. 위 피고에게 도달하였다.

다. 피고 주식회사 태삼과 피고 B은 2014. 5. 9. 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 14억 원, 차임 월 400만 원, 임대차기간을 2019. 2. 11.까지로 정하여 임대차계약을 체결하면서 피고 주식회사 태삼이 피고 B에게 이 사건 토지의 소유권 및 이 사건 건물의 건축주명의를 이전하였다가 피고 B이 진행 중인 공사의 공사대금을 부담하여 이 사건 건물이 완성되면 피고 B이 즉시 위 건물을 담보로 금융기관에서 위 건물 감정가액의 70%를 대출받아 피고 주식회사 태삼에게 지급하고, 피고 B은 피고 주식회사 태삼에게 위 임대차계약이 종료되면 이 사건 토지 및 건물에 관하여 소유권을

이전하기로 약정(이하 '이 사건 건축주명의변경계약'이라 한다)하였다.

라. 피고 B은 2014. 6. 10. 이 사건 건물에 관하여 건축주명의를 피고 주식회사 태삼에서 피고 B으로 변경하는 건축관계자 변경신고를 의성군에 접수하여 2014. 6. 23. 위 변경이 처리되었다.

마. 한편, 별지 표 기재와 같이 피고 주식회사 태삼과 피고 B 사이에 이 사건 건축주명의변경계약이 있었던 2014. 5. 9. 무렵 피고 주식회사 태삼의 적극재산 합계액은 약 2,266,665,380원이고, 소극재산 합계액은 약 3,593,453,784원으로서 피고 주식회사 태삼은 채무초과 상태에 있었다.

바. 피고 B은 이 사건 건축주명의변경계약 이후 이 사건 건물에 자금을 투입하여 실내 및 마무리 공사를 시행함으로써 이 사건 건물의 가치를 증가시켰다.

[인정근거]

○ 피고 주식회사 태삼, 의료법인의성한빛의료재단에 대하여 : 자백간주(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 150조 제3항, 제1항)

○ 피고 B에 대하여 : 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1, 제4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 제5호증, 제7호증, 제8호증, 제9호증, 제11호증, 제12호증, 제13호증, 제14호증, 을 제5호증, 제6호증의 각 기재, 이 법원의 의성군, 법원행정처에 대한 각 사실조회회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 임대차계약이 해지되어 종료하였으므로 피고 주식회사 태삼,

의료법인의성한빛의료재단은 연대하여 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

나. 이 사건 건축주명의변경계약이 있었던 2014. 5. 9. 무렵 피고 주식회사 태삼은 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과 상태에 있었고, 위 건축주명의변경계약이 채권자인 원고를 해한다는 사실을 잘 알고 있었으며, 수익자인 피고 B은 악의로 추정되므로 위 건축주명의변경계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고 B의 원상회복의 방법과 관련하여서는 피고 B이 이 사건 건축주명의변경계약 이후 이 사건 건물에 자금을 투입하여 실내 및 마무리 공사를 시행함으로써 위 건물의 가치를 증가시켰으므로 원물반환이 아닌 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

3. 판단

가. 피고 주식회사 태삼, 의료법인의성한빛의료재단에 대한 청구에 관한 판단

민사소송법 제208조 제3항 제2호(자백간주에 의한 판결)

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재 이 사건 임대차계약은 원고가 임대인인 피고 주식회사 태삼의 채무불이행을 원인으로 위 계약을 해지한다는 내용의 내용증명이 2013. 8. 1. 피고 주식회사 태삼에게 송달됨으로써 종료되었으므로, 피고 주식회사 태삼은 원고에게 임대차보증금 210,000,000원을 반환할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 피고 주식회사 태삼에 대한 위 임대차보증금반환채권은 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 건축주명의변경계약 당시에 이미 존재하는 금전채권으로서 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 및 사해의사 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 주식회사 태삼은 채무초과 상태에서 피고 B와 사이에 이 사건 건축주명의변경계약을 체결하였다고 인정되므로, 이는 채권자인 원고에 대하여 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 주식회사 태삼의 사해의사도 인정되며, 채무자의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고 B의 악의도 추정된다.

이에 대하여 피고 B은 자신이 선의의 수익자에 해당하여 원고가 채권자취소권을 행사할 수 없다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

3) 취소 및 원상회복의 방법 가) 가액배상의 필요성 및 한도

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 할 것이나, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분의 가액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 한도에서 가액의 배상을 명함이 상당하다.

앞에서 본 바와 같이 피고 B이 이 사건 건축주명의변경계약 이후 이 사건 건물에 자금을 투입하여 실내 및 마무리 공사를 시행함으로써 이 사건 건물의 가치를 증가시킨 사실이 인정되어 이 사건 건축주명의변경계약 전부를 취소하고 그 원상회복으로 이 사건 건물의 건축주명의 변경절차의

이행을 명하게 되면 당초 주식회사 태삼의 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다고 할 것이므로 이 사건 변론종결 당시 채권자의 피보전채권액과 이 사건 건물의 공동담보가액 중 적은 금액의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 한다.

나) 가액배상액

따라서 가액배상은 이 사건 변론종결 당시 채권자의 피보전채권액인 210,000,000원 및 이에 대한 이자액 범위 내에서 원고가 구하는 210,000,000원과 이 사건 건물의 공동담보가액인 912,495,600원 가운데 적은 금액인 210,000,000원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

4) 소결론 그러므로 이 사건 건축주명의변경계약을 210,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고 B은 원고에게 가액배상으로 210,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사서경희

판사박상한

판사한승진

별지