

울산지방법원 2024. 9. 24 선고 2023가단132144 판결 [보증금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 백중현

소송복대리인 변호사 한정희

피고(선정당사자) B

변 론 종 결 2024. 8. 20.

판 결 선 고 2024. 9. 24.

주 문

1. 피고(선정당사자)는 원고에게 120,000,000원 및 이에 대하여 2024. 1. 19.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고(선정당사자)와 선정자 사이에 별지 1. 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 1. 28. 체결된 매매계약을 85,013,890원의 한도 내에서 취소한다.
나. 선정자는 원고에게 85,013,890원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고(선정당사자)가 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항의 지연손해금 기산일이 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 것 이외에는 주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 1) 원고는 2020. 11. 19. 피고(선정당사자)로부터 부산 금정구 C 소재 다가구주택(이하 ‘이 사건 제1 부동산’이라 한다) 중 D호(이하 ‘이 사건 제2 부동산’이라 한다)를 임대차보증금 120,000,000원, 임대차기간 2020. 12. 8.부터 2022. 12. 7.까지로 정하여 임차하였는데(이하 위 임대차를 ‘이 사건 임대차’라 한다), 피고(선정당사자)의 오빠인 선정자가 피고(선정당사자)를 대행하여 위 임대차를 체결하였다.

2) 이후 이 사건 임대차는 원고와 피고(선정당사자)의 합의에 따라 갱신되는 임대차기간을 1년(2023. 12. 7.까지)로 정하여 갱신되었는데, 원고는 갱신의사를 피고(선정당사자)의 대리인에 해당되는 선정자에게 표시하였다.

나. 1) 원고는 2023. 10. 18. 선정자에게 ‘이 사건 임대차가 2023. 12. 7. 종료되니 이사를 하겠다’는 내용의 문자메시지를 보냈다.

2) 원고는 2023. 12. 12. 이 사건 임대차 관련 주택임차권등기명령(부산지방법원 2023카임11117)을 받고 그 무렵 이 사건 제2 부동산에서 퇴거하였다.

다. 별지 1. 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제3 부동산’이라 한다)은 피고(선정당사자)의 소유였는데, 2021. 1. 28. 매매를 원인으로 울산지방법원 양산등기소 2021. 1. 28. 접수 제5817호로 선정자 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다[이하 피고(선정당사자)와 선정자 사이의 이 사건 제3 부동산에 관한 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다].

라. 1) 이 사건 제3 부동산에 관하여는, 2016. 8. 31. 설정계약을 원인으로 하여 울산지방법원

양산등기소 2016. 8. 31. 접수 제55068호로 채권최고액 165,600,000원, 채무자 피고(선정당사자), 근저당권자 E조합인 근저당권설정등기와, 2018. 1. 16. 설정계약을 원인으로 하여 울산지방법원 양산등기소 2018. 1. 16. 접수 제2294호로 채권최고액 30,000,000원, 채무자 피고(선정당사자), 근저당권자 F 주식회사(이하 'F'라 한다)인 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었다. 2) 그중 F 명의의 근저당권설정등기는 2021. 6. 1. 해지를 원인으로 같은 날 말소등기가 마쳐졌다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 7, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 보증금 반환 청구 부분

임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 갱신거절을 통지하지 아니한 경우 그 임대차는 묵시적으로 갱신이 되나(주택임대차보호법 제6조 제1항), 임대차가 묵시적으로 갱신된 경우라도 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있고, 그 해지는 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다(같은 법 제6조의2 제1항, 제2항).

원고가 이 사건 임대차종료일인 2023. 12. 7.부터 2개월 전(2023. 10. 7.)까지 위 임대차의 갱신거절 의사를 밝히지 않았음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 임대차는 주택임대차보호법 제6조 제1항, 제2항에 따라 존속기간 2년으로 갱신되었다. 그런데 원고가 2023. 10. 18.

피고(선정당사자)의 대리인인 선정자에게 위 임대차 해지통지를 하였음은 앞서 본 바와 같다. 그러므로 이 사건 임대차는 위 통지일로부터 3개월이 지난 2024. 1. 18. 기간만으로 종료되었다고 할 것이다.

따라서 피고(선정당사자)는 원고에게 이 사건 임대차 보증금 120,000,000원을 반환할 의무가 있고, 원고가 이 사건 제2 부동산에서 퇴거하여 이를 피고(선정당사자)에게 인도한 이상 위 임대차 보증금에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날 이후로 위 임대차 기간 만료일 다음날인 2024. 1. 19.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급할 의무가 있다.

3. 손해행위취소 부분

가. 피보전채권

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결 등 참조).

이 사건 임대차는 이 사건 매매계약 이전인 2020. 11. 19. 체결되기는 하였으나, 위 임대차계약이 종료되면 피고(선정당사자)는 원고에게 그 임대차보증금을 반환하여야 하는바, 그렇다면 이 사건 매매계약 당시에는 원고의 피고(선정당사자)에 대한 이 사건 임대차 보증금 반환채권의 기초되는 법률관계가 발생되어 있고, 이후 위 임대차 기간이 만료되면 위 임대차에 터 잡아 그 보증금 반환채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 이후 위 임대차 기간이 만료됨으로 인하여 그 개연성이 현실화되었다고 보아야 한다. 따라서 원고의 피고(선정당사자)에 대한 이 사건 임대차 보증금 반환채권은 사해행위취소권의 피보전채권이 된다.

나. 피고(선정당사자)의 무자력, 사해행위 및 사해의사

1) 위 각 증거에다가 갑 제4, 5, 8, 9, 10, 11호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 E조합, F, G에 대한 각 금융거래제출명령 회신결과, 이 법원의 부산광역시 금정구, 양산시에 대한 각 과세정보제출명령 회신결과를 더하여 보면, 이 사건 매매계약 당시 피고(선정당사자)의 적극재산 및 소극재산은 아래와 같음을 인정할 수 있다.

○ 적극재산 합계 2,127,872,180원

이 사건 제1 부동산 및 그 토지: 986,798,400원

이 사건 제3 부동산: 243,000,000원

부산 금정구 H 토지 및 건물: 898,073,780원

○ 소극재산 합계 2,176,279,450원

이 사건 제3 부동산에 관한 F 주식회사의 근저당권 피담보채무: 19,986,110원 I조합에 대한

채무 합계 998,282,000원

J에 대한 채무 7,409,000원

K에 대한 채무 7,702,000원

L에 대한 채무 합계 7,990,000원

E조합에 대한 채무 합계 158,000,000원(이 사건 제3 부동산에 관하여 마쳐진

근저당권설정등기의 피담보채권 138,000,000원 포함)

이 사건 제1 부동산에 관한 임대차보증금 반환채무 합계 300,000,000원

부산 금정구 H 건물에 관한 임대차보증금 반환채무 합계: 670,000,000원

M에 대한 채무: 5,500,000원

종합부동산세: 1,410,340원

그렇다면, 이 사건 매매계약 당시 피고(선정당사자)는 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있었으며, 위 매매계약으로 인하여 피고(선정당사자)의 채무초과 상태가 심화되었다고 판단된다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당된다.

[이에 대하여 피고(선정당사자)는, 위 소극재산 중 J, K, L에 대한 채무는 변론종결일 현재 부존재하고, 원고는 이 사건 제1 부동산에 관한 N의 임대차보증금을 80,000,000원으로 계산하였으나, 실제로는 64,000,000원만 존재한다는 취지로 주장한다.

그러나 위와 같이 일부 채무가 소멸하였다는 취지의 피고(선정당사자) 주장을 뒷받침할 증거가 없다. 뿐만 아니라 피고(선정당사자) 주장이 모두 사실로 인정된다고 하더라도, 피고의 소극재산은 2,137,178,450원(= 2,176,279,450원 - 7,409,000원 - 7,702,000원 - 7,990,000원 - 16,000,000원)으로 피고(선정당사자)가 채무초과 상태에 있었다는 결론에는 변함이 없다.

2) 그리고 위 각 증거에 의하여 추인되는 아래와 같은 사정, 즉 ○ 이 사건 제1 부동산에 관하여 2019. 4. 2. 및 2021. 3. 8. 각 강제경매시결정이 내려졌고, 이 사건 제3 부동산에 관하여 2019. 1. 28. 가압류결정이, 2019. 10. 8. 및 2020. 3. 16. 각 강제경매개시결정이 내려졌는바, 이와 같이 이 사건 매매계약 체결일 무렵에는 피고(선정당사자)의 재정상태가 좋지 않았던 것으로 보이는 점, ○ 이와 같이 재정상태가 좋지 않던 상황에서 피고(선정당사자)는 남매 사이인 선정자에게 이 사건 제3

부동산을 매도하고 그 소유권을 이전한 점 등에 비추어 보면, 피고(선정당사자)의 사해의사가 인정된다고 할 것이다.

다. 가액배상

채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는바, 여기에서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것인데(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 참조), 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결). 그리고 사해행위의 목적인 부동산에 수개의 저당권이 설정되어 있다가 사해행위 후 그중 일부 저당권만이 말소된 경우, 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수밖에 없을 것이고, 그 경우 배상하여야 할 가액은 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2005다65197 판결 참조). 이 경우 가액배상에서 가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정된다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조).

돌아와 이 사건을 본다. 이 사건 매매계약 이후인 2021. 6. 1. 이 사건 제3 부동산에 관한 F 명의의 근저당권설정등기가 말소되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고는 선정자를 상대로 이 사건 제3 부동산의 가액 상당의 배상을 구할 수 있다. 그런데 위 각 증거에 의하면 이 사건 제3 부동산의 변론종결일 무렵 가액은 243,000,000원이고, 위 제3 부동산에 마쳐져 있던 E조합 명의 근저당권의 피담보채권은 138,000,000원, F 명의 근저당권의 피담보채권은 19,986,110원인 사실을 인정할 수

있다. 따라서 이 사건 매매계약은 85,013,890원(= 243,000,000원 - 138,000,000원 - 19,986,110원)의 한도에서 취소되어야 하고, 선정자는 원고에게 가액배상으로 85,013,890원 및 이에 대하여 이 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조상민

별지