

서울고등법원(인천) 2021. 12. 23 선고 2020나15506 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 현암

담당변호사 박정혁, 양선화, 유병일

피고, 항소인 1. A

소송대리인 법무법인 오라클

담당변호사 이동렬, 장재원

2. B

소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 김민섭, 서고은

변 론 종 결 2021. 11. 25.

판 결 선 고 2021. 12. 23.

제1 심판결 인천지방법원 2020. 11. 12. 선고 2019가합50907 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1심판결의 주문 제2의 가항은 이 법원에서의 소의 일부 취하로 인하여 다음과 같이 변경되었다. 피고 B과 D 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2017. 3. 1. 체결된

전세권설정계약을 취소한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고 A에 대한 청구

주위적으로, 피고 A은 원고에게 280,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, E의 피고 A에 대한 2018. 9. 27.자 280,000,000원에 대한 증여계약을 취소한다. 피고 A은 원고에게 280,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 B에 대한 청구

피고 B과 D 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2017. 3. 1. 체결된 전세권설정계약을 취소한다. 피고 B은 D에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 3. 8. 접수 제27528호로 마친 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행하라[원고는 제1심에서 피고 B, 제1심 공동피고 C(이하 'C'라 한다)를 상대로 C, 피고 B과 D 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2017. 1. 12. 체결된 임대차계약에 대한 사해행위취소청구의 소를 제기하였다가 이 법원에서 이 부분 소를 취하하였다].

2. 항소취지

가. 피고 A

제1심판결 중 피고 A의 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

나. 피고 B

제1심판결 중 피고 B에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래 제2항 기재와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 부분을 제외하면 제1심판결의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

가. 제1심판결문 중 해당 부분의 각 “피고 C”를 각 “C”로, 제4면 제18행의 “원고”를 “F”으로, 제7면 제21행의 “갑 제13호증, 을가 제2, 3, 4, 6호증의 각 기재”를 “갑 제13, 32호증, 을가 제2, 3, 4, 6, 11호증의 각 기재”로 고쳐 쓴다.

나. 제1심판결문 제8면 제14행부터 제9면 제2행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다. 『 그러나 ① 2012. 3. 23.자로 작성된 제1임대차계약서에는 위와 같은 임대차보증금의 지급방법에 관하여 아무런 기재가 없고, 단지 임대차계약서의 일반적인 형식에 실제와 달리 ‘일시불로 지불’이라는 취지의 기재만을 추가하였을 뿐이며, 제1임대차계약서는 그 형식상 확정일자를 받는 데 목적이 있는 것으로 보이는 점, ② 피고 A이 2007. 8. 24. 망인에게 119,850,000원을 지급한 사실은 있으나 망인은 위 돈에 대한 이자 등을 지급한 내역이 없고, 오랜 기간이 지나도록 피고 A이 망인에게 그 변제를 요구했다고 볼 만한 정황이 없는 점, ③ 피고 A의 주장에 의하더라도 망인은 부녀간에도 계약서가 필요하다는 취지로 제1임대차계약서를 작성하게 되었다는 것이나, 오히려 위 돈에 대하여는 소비대차계약서나 차용증이 작성된 바 없는 점, ④ 피고 A이 그 주장과 같이 약 5년간 망인으로부터 적지 않은 금액에 해당하는 돈을 반환받지 못하는 상황에서 이를 다시 임대차보증금의 일부금으로 전용하는 한편, 망인에게 추가로 임대차보증금 명목으로 돈을 지급하는 것은 경험칙상 이례적이고, 망인은 자금이 필요하여 피고 A에게 K아파트를 임대하는 대신, 자신은 또 다른 자녀인 AK이 소유한 아파트에 별도의 보증금 지출 없이 거주하였다는 것인바, 임대차보증금 명목으로 자금을 조달하는 과정도 자연스럽다고 보기 어려운 점, ⑤ 피고 A이 2012. 1. 17. T로부터 임대차보증금 16,000,000원을 반환받아 2012. 1. 20. U에게 이를 지급하였고, T가 발행한 140,000,000원 상당의 자기앞수표가 2012. 2. 20. U에게 지급되었다고 하더라도, 피고 A의 주장대로라면 위 임대차보증금이 모두 지급된 후 한 달여가 지나 비로소 제1임대차계약서가 작성되었다는 것인데 이는 일반적인 거래관행에 부합하지 않는 점 등에 비추어 볼 때, 피고 A이

제출한 증거들만으로는 피고 A이 망인에게 실제로 K아파트의 임대차보증금으로 280,000,000원을 지급하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(한편, 피고 A이 위 확정일자를 받을 당시 K아파트의 시가는 약 730,000,000원에서 750,000,000원 사이였는데, K아파트에 관하여는 이미 주식회사 V의 2006. 6. 9.자 채권최고액 648,000,000원의 근저당권, 2007. 10. 30.자 채권최고액 120,000,000원의 근저당권이 각 설정되어 있었으나, 각 2013. 10. 23. 해지를 원인으로 말소되면서 피고 A이 임대차보증금 전부에 대한 우선변제권을 보유하게 되는 결과가 되었다).』

다. 제1심판결문 제9면 제5행의 “③ 망인은”부터 제9면 제6행의 “재직하였던바,”까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『 ③ 망인은 F의 대표이사인 D의 형으로서, F에서 2000. 8. 1.부터 2011. 3. 23.까지 이사로 재직하였고, 2016년경 이 사건 각 보증계약 체결 당시 F이 원고에 대하여 부담하게 될 구상금채무를 연대보증하였을 뿐만 아니라, 2017년경 F의 회생개시신청서가 작성된 시점에도 고문으로 활동하였으며, 망인과 그 배우자인 U은 F이 발행한 주식 총 195,000주 중 합계 97,500주(망인 59,010주, U 38,490주, 지분율 합계 50%)를 보유하고 있어 F과 직 · 간접적인 이해관계를 유지하고 있었던바, 』

라. 제1심판결문 제9면 제19행의 “⑥ 피고 A이”부터 제9면 제20행의 “반복한 점”까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『 ⑥ 피고 A이 그 사이 K아파트에서 주민등록의 전출 · 입을 반복하는 등 정상적으로 임대차보증금을 지급한 임차인이라면 하기 어려운 행태를 보인 점 』

마. 제1심판결문 제10면 제1행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『 라) 한편, 피고 A은 설령 제1임대차계약이 통정허위표시에 해당하여 무효라고 하더라도, 피고 A이 망인에게 280,000,000원을 지급한 사실이 인정되는 반면 이를 망인으로부터 변제받거나 반환받지 못하였는바, K아파트의 매수인인 M, N으로부터 지급받은 위 280,000,000원은 부당이득이 아니라 망인에 대한 채권을 변제받은 것이므로, 부당이득반환청구권이 성립하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 피고 A이 주장하는 망인과 사이의 임대차관계가 통정허위표시에 해당하여

무효이고 망인에게 실제로 K아파트의 임대차보증금 280,000,000원을 지급하였다고 보기 어려운 이상, 피고 A이 K아파트의 매매대금 중 그 임대차보증금의 반환 명목으로 지급받은 돈은 법률상 원인 없이 취득한 이익이라고 보아야 하고, 달리 피고 A이 망인에 대하여 280,000,000원 상당의 부당이득반환채권 또는 대여금반환채권을 가진다거나, 나아가 M, N으로부터 지급받은 금원이 망인에 대한 위 채권의 변제 명목으로 지급받은 것이라고 인정하기에 족한 증거가 없으므로, 피고 A의 위 주장은 이유 없다. 』

바. 제1심판결문 제10면 제11행의 “위와 같이”를 “위와 같이 일부 지연손해금청구 부분을 제외한”으로 고쳐 쓰고, 제10면 제17행의 “피고 B 및 피고 C와 제2임대차계약을,”을 삭제한다.

사. 제1심판결문 제10면 제18행의 “위 각 계약”을 “이 사건 전세권설정계약”으로 고쳐 쓰고, 제10면 제19행, 제13면 제14행의 각 “제2임대차계약과”와 제11면 제13, 14행, 제11면 제15행, 제12면 제3행, 제12면 제11행의 각 “제2임대차계약 및”을 삭제한다.

아. 제1심판결문 제12면 제9행 및 제12면 제10행의 각 “이 법원”을 각 “제1심법원”으로, 제13면 제16행의 “마. 피고 B, 피고 C의 선의 여부”를 “마. 피고 B의 선의 여부”로, 제14면 제4행의 “피고 B, 피고 C가”를 “피고 B이”로, 제14면 제5행의 “위 피고들에 대한”을 “위 피고 B에 대한”으로 고쳐 쓴다.

자. 제1심판결문 제15면 아래에서 제12행부터 제15면 아래에서 제7행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『 ③ 다음으로, 피고 B은 P아파트의 이전 임차인인 AD에게 D를 대신하여 임대차보증금 200,000,000원을 지급하였고, D에게 현금으로 55,000,000원을 지급하였으며, D를 대신하여 P아파트 개보수비용 15,000,000원까지 지급함으로써 남은 임대차보증금 270,000,000원을 모두 지급하였다는 취지로 주장한다.

을나 제3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C가 2017. 2. 22. AD에게 200,000,000원을 송금한 사실은 인정된다. 그러나 이는 C, 피고 B이 P아파트의 이전 임차인인 AD에 대한 D의 임대차보증금반환채무 200,000,000원을 대신 변제하였을 가능성을 의미할 뿐, 그 명목이 위 임대차보증금의 지급에 갈음한 것이었다는 것까지 의미한다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나아가 피고 B이 제출한 증거들만으로는 피고 B과 C가 D에게 현금으로 55,000,000원을 지급하였거나, D를 대신하여 P아파트의 개보수비용 15,000,000원을 지급함으로써 남은 임대차보증금을 모두 지급한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.』

차. 제1심판결문 제15면 아래에서 제1행의 “200,000,000원과도 현격한 차이가 있는 점,”을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『 205,000,000원(그중 5,000,000원은 D가 지급한 것으로 보인다)과 현격한 차이가 있는 점(피고 B은 이 법원에 이르러 이 사건 전세권설정계약이 실질적으로는 매매계약에 해당하였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다), 』

카. 제1심판결문 제16면 제3, 4행의 “피고 B, 피고 C는 제2임대차계약 및”을 “피고 B은”으로 고쳐 쓰고, 제16면 제8, 9행의 “D와 피고 B, 피고 C 사이에 체결된 제2임대차계약 및”을 삭제한다.

타. 제1심판결문 제16면 제9행의 “지상권설정계약”을 “전세권설정계약”으로 고쳐 쓰고, 제16면 제13행부터 제16면 제21행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『 한편, 피고 B은 위와 같이 이 사건 전세권설정계약이 사해행위로 취소되더라도 P아파트에는 주택임대차보호법에서 정한 임대차보증금반환채권의 우선변제권을 가진 임차인 AD가 있었으므로, 피고 B이 변제하여 소멸시킨 임대차보증금 상당액 200,000,000원은 사해행위취소의 범위에서 제외되어야 한다는 취지로 주장한다.

을나 제3, 4, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, AD는 2012. 7. 20. D와 사이에, D로부터 P아파트를 임대차보증금 205,000,000원, 임대차기간 2012. 7. 20.부터 2014. 7. 19.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결한 후 2012. 10. 15. 확정일자를 부여받은 사실, 이후 위 임대차계약이 종료되면서 임대차보증금의 반환으로 D가 AD에게 5,000,000원을, C가 2017. 2. 22. AD에게 200,000,000원을 각 지급하였고, AD는 2017. 2. 22.경 P아파트에서 퇴거한 사실을 인정할 수 있다. 이러한 사실에 비추어 볼 때, 피고 B이 2017. 3. 1. 이 사건 전세권설정계약을 체결할 당시까지 이전 임차인인 AD가 P아파트에 관하여 주택임대차보호법에서 정한 우선변제권의 요건을 갖추고 있었다거나 AD의 위 임대차보증금반환채권이 남아있었음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니한다. 』

3. 결론

그렇다면 제1심판결 중 피고들에 대한 부분은 정당하고 피고들의 항소는 이유 없으므로 이를 모두 기각하며, 제1심판결의 주문 제2의 가항은 이 법원에서의 소의 일부 취하로 인하여 위와 같이 변경되었으므로 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박순영, 판사 이재환, 판사 임 솔

목 록

1. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 강서구 AE에 있는 K아파트 AF동

[도로명주소]

서울특별시 강서구 J

철근콘크리트벽식조 경사스라브지붕 17층 아파트

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호 : AG

구 조 : 철근콘크리트벽식조

면 적 : 제4층 L호 150.05㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 1. 서울특별시 강서구 AE 대 25,439.6㎡

대지권의 종류 1 소유권대지권

대지권의 비율 44,737.9분의 45.928

2. (1동의 건물의 표시)

경기도 고양시 일산동구 O에 있는 P아파트 AH동

[도로명주소]

경기도 고양시 일산동구 AI

철근콘크리트 벽식구조경사 슬래브지붕 17층아파트

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호 : AJ

구 조 : 철근콘크리트 벽식구조

면 적 : 제3층 Q호 134.685㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 1. 경기도 고양시 일산동구 O 대지 53,224.3㎡

대지권의 종류 1. 소유권대지권

대지권의 비율 53,224.3분의 81.321. 끝.

