

서울중앙지방법원 2021. 10. 13 선고 2020가합528252 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 민경택

피고1. B

소송대리인 변호사 신준익

2. C

변론 종결2021. 9. 15.

판결 선고2021. 10. 13.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 270,000,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 7.부터 2021. 1. 14.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 B와 피고 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 9. 6. 체결한 매매계약을 취소한다.
나. 피고 C은 원고에게 270,000,000원 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.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 한국토지주택공사와 D의 임대차계약 및 전세금보장신용보험계약 체결

(1) 한국토지주택공사는 직원용 숙소를 마련하기 위하여 2017. 2. 2. D와 사이에 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 270,000,000원, 임대차기간 2017. 2. 17.부터 2019. 2. 16.까지로 정하되, 임대인은 전세금보장신용보험인 보증보험 가입에 동의하며, 그 비용은 임차인이 부담하기로 하는 등 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '기존 임대차계약'이라 한다).

(2) 한국토지주택공사는 2019. 2.경 D와 사이에 기존 임대차계약을 임대차보증금의 변동 없이 임대차기간을 2021. 2. 16.까지로 2년 연장하는 내용의 연장계약을 체결하였다.

(3) 한편 한국토지주택공사는 2019. 2. 18. 원고와 사이에, 보험금액을 270,000,000원, 보험기간 2019. 2. 17.부터 2021. 3. 18.까지로 하여 기존 임대차계약에 따른 임대인의 임대보증금반환채무를 보증하는 내용의 전세금보장신용보증보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고 B의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기, 이 사건 임대차계약서 작성, 이 사건 보험계약의 임대인 변경

(1) 피고 B를 매수인으로, D을 매도인으로 하여 이 사건 부동산을 매매대금 280,000,000원에 매도하되 매수인이 기존 임대차계약을 승계하기로 하는 내용의 2019. 8. 13.자 매매계약서가 작성되었고, 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 명의로 인천지방법원 등기국 2019. 8. 19. 접수 제304607호로 2019. 8. 13. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

(2) 피고 B를 임대인으로, 한국토지주택공사를 임차인으로 하여 2019. 8.자 임대차계약서가 작성되었는데, 위 임대차계약서상 임대차보증금 및 임대차기간은 기존 임대차계약의 연장계약에서 정한 것과 같고, 특약사항으로 "1. 본 계약은 동 주택 매매로 인한 매수인과 세입자간의 임대차계약임. 2. 임대차기간동안 용자는 받지 않는 조건이며, 미납국세 없음을 확인함. 3. 임대차기간 중 임대인이 본 물건을 매매 시 먼저 임차인에게 통보하기로 한다. 새로운 매수인은 승계한 임차인과 변경계약을 체결하기로 한다."라는 내용이 있다(이하 '이 사건 임대차계약서'라 하고, 이 사건 임대차계약서의 내용과 같이 체결된 계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

(3) 원고는 2019. 8. 22. 한국토지주택공사에게 기존 임대차계약의 임대인이 2019. 8. 16. 피고 B로 변경되었음을 이유로 이 사건 보험계약의 임대인을 피고 B로 변경하는 내용의 보험계약변경증권을 발행하여 주었다.

다. 피고 B와 피고 C 사이의 이 사건 부동산 매매계약, 소유권이전등기 및 피고 C을 채무자로 한 근저당권설정

(1) 피고 B는 2019. 9. 6. 피고 C에게 이 사건 부동산을 매매대금 280,000,000원에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이 사건 부동산에 관하여 피고 C 명의로 인천지방법원 등기국 2019. 9. 9. 접수 제335633호로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

(2) 피고 C은 E에게 인천지방법원 등기국 2019. 9. 19. 접수 제346951호로 2019. 9. 18.자 근저당권설정계약을 원인으로 하여 채권최고액 270,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 E으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

라. 한국토지주택공사의 이 사건 임대차계약 해지, 원고에 대한 보험금 청구 및 원고의 보험금 지급

(1) 한국토지주택공사는 2019. 11. 25. 피고 B에게 '피고 C에게 이 사건 부동산을 매도하였음에도 한국토지주택공사에게 사전 통보를 하지 않았고, 현재 피고 C을 채무자로 한 근저당권이 설정되어 있어 임대차계약 체결이 불가능하므로, 이 사건 임대차계약 특약사항 제3호를 위반하였으므로 이 사건 임대차계약을 해지하고, 임대차보증금을 반환하라'는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 내용증명 우편은 그 무렵 피고 B에게 도달하였다.

(2) 한국토지주택공사는 2019. 12. 3. 원고에게, 피고 B의 계약위반을 청구사유로 하여 이 사건

보험계약에 따른 보험금 270,000,000원을 지급하여 줄 것을 청구하였고, 원고는 2020. 3. 6. 한국토지주택공사에게 위 보험금 270,000,000원을 지급하였다.

마. 원고의 임대차보증금 반환 요구에 대한 피고 B의 내용증명 우편 발송

한편, 원고는 한국토지주택공사의 보험금 청구에 관하여 피고 B에게 임대차보증금반환에 관한 의견을 문의하였는데, 이에 대하여 피고 B는 2019. 12. 9. 원고에게 '본인은 토지공사에 대한 보증금을 직접 수령한 적도 없으며, 토지공사에 대한 전세금반환채무 등 일체를 현재의 소유자인 피고 F에게 소유권을 이전함과 동시에 반환채무도 이전하였으므로, 피고 F에게 청구하고 더 이상 본인에게는 청구하지 말 것을 부탁드립니다'라는 내용의 내용증명을 발송하였다.

바. 피고 B에 관한 이 사건 부동산의 명의수탁 등에 관한 형사사건 경과

(1) 피고 B에 대하여 '피고 B는 2019. 7.경 G 등과 실권리자 G 소유의 원주시 H건물 I호를 피고 B 명의로 소유권을 이전하여 대출을 받기로 하는 내용의 명의신탁 약정을 체결한 후, 2019. 7. 25.경 위 명의신탁 약정에 따라 피고 B 명의로 소유권이전등기를 경료한 후 2019. 8. 25.경 대출바지 J 앞으로 소유권이전등기를 경료하고, 위 J가 신청한 대출금 1억 4,000만 원이 피고 B 명의 계좌로 입금되면 이를 G에게 전달하기로 함으로써 G 등이 공모하여 피해자 K은행 부전역지점으로부터 대출금 명목으로 1억 4,000만 원을 편취함에 있어 이를 용이하게 하여 방조하였다. 피고 B는 2019. 8.경 G 등과 실권리자 G 소유의 이 사건 부동산을 피고 B 명의로 소유권이전을 하여 대출을 받기로 하는 내용의 명의신탁 약정을 체결한 후, 2019. 8. 19.경 위 명의신탁 약정에 따라 피고 B 명의로 소유권이전등기를 경료하였다.'라는 공소사실로 사기방조죄, 부동산실권리자명의등기에관한법률위반죄로 공소제기되었다(부산지방법원 2021고단458호, 공동피고인들이 있으나 편의상 피고 B에 관한 부분만 기재한다).

(2) 부산지방법원은 2021. 6. 23. 피고 B에 대한 공소사실을 모두 인정하고 피고 B에게 징역 6월 및 집행유예 2년, 사회봉사 80시간을 선고하였다.

(3) 위 1심 유죄판결에 대하여 피고 B가 항소하였고, 현재 항소심 계속중이다(부산지방법원 2021노2099호).

[인정근거 : 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 피고 B는 갑 제2호증, 갑

제3호증의 1의 각 피고 B 인영 부분을 다투면서, 제3자가 피고 B 명의를 도용하여 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1을 각 작성하였다고 주장하나, 아래 2의 나. (1)항에서 보는 바와 같이 그 진정성립이 인정된다), 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장 요지

(1) 원고는, 이 사건 임대차계약은 임차인인 한국토지주택공사의 2019. 11. 25.자 해지로 종료하였으므로, 한국토지주택공사에게 이 사건 임대차계약 해지 당시 임대인인 피고 B에 대하여 임대차보증금 270,000,000원의 반환채권이 있고, 원고는 이 사건 보험계약에 따라 한국토지주택공사에게 보험금 270,000,000원을 지급함으로써 피고 B의 임대차보증금반환채무를 대위변제하였으므로, 피고 B에 대하여 위 270,000,000원의 구상금채권이 있으며, 상법 제682조에 따라 한국토지공사의 피고 B에 대한 위 임대차보증금반환채권을 취득하였으므로, 피고 B는 원고에게 위 구상금 내지 임대차보증금 270,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 최종송달일 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 이에 대하여 피고 B는 이 사건 임대차계약을 체결한 사실이 없고, 제3자가 피고 B의 명의를 도용하여 2019. 8. 13.자 매매계약서 및 이 사건 임대차계약서를 작성하였으므로, 임대차보증금반환의무가 없다는 취지로 다툰다.

나. 판단

(1) 2019. 8. 13.자 매매계약서, 이 사건 임대차계약서의 진정성립 여부 사문서는 그 진정성립이 증명되어야만 증거로 할 수 있지만 증명의 방법에 관하여는 특별한 제한이 없고, 상대방이 진정성립을 다투는 서증에 관하여 거증자가 성립을 증명하지 아니한 경우라 할지라도 법원은 다른 증거에 의하지 아니하고 변론 전체의 취지를 참작하여 그 성립을 인정할 수도 있다(대법원 1993. 4. 13. 선고 92다12070 판결, 대법원 2014. 4. 10. 선고 2013다87499 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실관계에 더하여 갑 제6호증, 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 이유, ① 2019. 8. 13.자 매매계약서 및 이 사건 임대차계약서에 각 날인된 피고 B의 인영 부분과 피고 B가 대한법률구조공단에 법률구조신청을

하면서 날인한 인영이 유사한 점, ② 피고 B는 이 사건 소가 제기되기 전 원고의 이 사건 임대차계약상 임대차보증금반환에 관한 의견 요청에 대하여 2019. 8. 13.자 매매계약서 및 이 사건 임대차계약서에 관한 명의 도용 주장 등을 하지 않았을 뿐만 아니라, 오히려 자신이 피고 F에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전하고, 임대차보증금반환채무도 이전하였다는 취지로 주장하였는바, 이러한 피고 B의 언동이 이 사건 부동산의 매매 및 이 사건 임대차계약 체결 등에 전혀 관여하지 않은 사람이 일반적으로 취할 언동으로 보기 어려운 점, ③ 피고 B가 이 사건 부동산에 관하여 G 등과 명의신탁약정을 체결하고, 이에 따라 피고 B 명의 소유권이전등기를 마쳤다는 공소사실에 관하여, 제1심에서 피고 B가 이를 모두 인정하고 유죄판결을 선고받았으므로, 이러한 약정이 명의신탁에 해당하는지는 별론으로 하더라도 적어도 피고 B의 의사와 무관하게 매매계약서, 임대차계약서가 작성되었다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 2019. 8. 13.자 매매계약서 및 이 사건 임대차계약서는 피고 B의 의사에 따라 작성되었다고 봄이 타당하므로, 그 진정성립이 인정된다.

(2) 구상금 등의 청구에 관한 판단 (가) 관련 법리

처분문서의 진정성립이 인정되면 그 기재 내용을 부정할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 이상 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다9655 판결 등 참조).

보험계약자인 채무자의 채무불이행으로 인하여 채권자가 입게 되는 손해의 전보를 보험자가 인수하는 것을 내용으로 하는 보증보험계약은 손해보험으로, 형식적으로는 채무자의 채무불이행을 보험사고로 하는 보험계약이나 실질적으로는 보증의 성격을 가지고 보증계약과 같은 효과를 목적으로 하므로, 민법의 보증에 관한 규정, 특히 민법 제441조 이하에서 정한 보증인의 구상권에 관한 규정이 보증보험계약에도 적용된다(대법원 1997. 10. 10. 선고 95다46265 판결 등 참조).

(나) 판단

앞서 인정한 사실관계에 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B는 한국토지주택공사와 사이에 기존 임대차계약을 승계하면서 2019. 8. 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 피고 B가 2019. 9. 6. 피고 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 280,000,000원으로 한 매매계약을 체결하고, 피고 C에게 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를

마쳐 주면서도 사전에 한국토지주택공사에게 이를 통보하지 아니한 사실을 인정할 수 있고, 피고 C이 이 사건 부동산에 관하여 E에게 채권최고액 270,000,000원의 근저당권을 설정하여 준 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 피고 B는 이 사건 임대차계약 특약사항 3항에 따라 이 사건 부동산을 매도하는 경우 임차인인 한국토지주택공사에게 통보하고 이 사건 부동산의 새로운 소유자가 이 사건 임대차계약을 승계하도록 할 의무가 있다고 할 것인데, 한국토지주택공사에 대한 사전 통보 없이 피고 C에게 이 사건 부동산을 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고 C이 이 사건 부동산에 관하여 E에게 근저당권을 설정하여 줌으로써 그 의무의 이행이 불가능하게 되었다고 봄이 타당하고, 한국토지주택공사가 2019. 11. 25. 피고 B에게 피고 B의 위와 같은 의무의 불이행을 원인으로 한 이 사건 임대차계약의 해지 의사표시가 담긴 내용증명우편을 발송하여 그 무렵 피고 B에게 도달하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 2019. 11. 25. 무렵 해지에 의하여 종료하였다고 할 것이다.

따라서 한국토지주택공사는 피고 B에 대하여 임대차보증금 270,000,000원의 반환채권이 있다고 할 것인데, 기존 임대차계약에 따른 임대인의 동의를 얻어 한국토지주택공사와 이 사건 보험계약을 체결한 원고가 이 사건 보험계약에 따라 피보험자인 한국토지주택공사에게 보험금 270,000,000원 전액을 지급하여 피고 B의 임대차보증금반환채무를 대위변제하였으므로, 원고는 수탁보증인으로서 민법 제441조, 제425조 제2항 규정에 따라 피고 B에 대하여 대위변제한 270,000,000원 및 대위변제 다음날부터의 법정이자 및 피할 수 없는 비용 기타 손해배상을 포함한 구상금채권이 있다.1) 따라서 피고 B는 원고에게 구상금 270,000,000원 및 이에 대하여 원고가 한국토지주택공사에게 보험금 270,000,000원을 지급한 날의 다음날인 2020. 3. 7.부터 이 사건 소장 부분 최종송달일 2021. 1. 14.까지는 상법 소정의 연 6%2) 의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이하 '이 사건 구상채권'이라 한다).

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

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 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실관계에 더하여 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고가 이 사건 매매계약 체결 이후인 2020. 3. 6.에서야 피고 B를 대위하여 한국토지주택공사에 임대차보증금을 변제하여 이 사건 구상채권이 발생하였으나, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 구상채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 임대차계약 및 이 사건 보험계약이 이미 존재하고 있었고, 그로부터 가까운 장래에 이 사건 임대차계약이 종료하면 이 사건 보험계약에 따라 임대차보증금을 대위변제하여 구상채권이 발생하리라는 고도의 개연성이 있으며, 실제로 이 사건 매매계약 체결 후 그 개연성이 현실화되어 이 사건 임대차계약 해지 및 원고의 임대차보증금 대위변제에 따른 이 사건 구상채권이 성립되었으므로, 이 사건 구상채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실관계, 앞서 든 증거, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없는 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 채무자 피고 B가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것으로 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는데, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우는 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활상 경험법칙 또는 거래 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 따라서 사해행위로 부동산 소유권이 이전된 후 그 부동산에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 부동산을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 채무자에게 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 가액 상당의 배상을 구할 수 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결, 대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결 등 참조).

피고 C이 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 후인 2019. 9. 19. E에게 채권최고액 270,000,000원의 근저당권을 설정하여 준 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 C이 이 사건 부동산을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 피고 B에게 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 임대차계약상 임대차보증금이 270,000,000원이고, 이 사건 매매계약의 매매대금이 280,000,000원이며, E에게 설정하여 준 근저당권의 채권최고액이 270,000,000원이므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 가액은 적어도 270,000,000을 상회한다고 봄이 타당하고, 특별한 사정이 없는 한 이 법원 변론종결일 당시 이 사건 부동산의 시가도 동일할 것으로 추인되므로, 가액배상의 범위는 270,000,000원으로 봄이 타당하다.

라. 소결론

그렇다면 피고 B와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고 C은 가액배상으로 원고에게 270,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 민법 소정의 연 5%의 비율로

계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

재판장판사민성철

판사이미경

판사홍사빈

별지

- 1) 원고의 대위변제에 의하여, 한국토지주택공사의 피고 B에 대한 임대차보증금반환채권도 민법 제481조에 따라 원고에게 이전되었다고 할 것이나, 원고의 민법 제441조에 따른 구상권과 변제자 대위에 의하여 취득한 임대차보증금반환채권은 별개의 권리이므로(대법원 2015. 11. 12. 선고 2013다214970 판결 등 참조), 한국토지주택공사가 이 사건 부동산을 피고 B에게 인도하였는지에 따라 구상권에 대한 지연손해금 발생 여부가 영향을 받는다고 볼 수 없다.
- 2) 보험회사인 원고가 이 사건 보험계약에 따라 이 사건 임대차보증금 지급행위는 상인이 영업을 위하여 하는 행위라고 할 것이므로, 위 구상금에 관한 이자 및 지연손해금에는 상사법정이율이 적용된다고 봄이 타당하다(대법원 1998. 7. 10. 선고 97다17544 판결의 취지 참조).