

서울중앙지방법원 2021. 2. 5 선고 2020가단5055547 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 법무법인 현산

담당변호사 이진성, 홍정표, 유장미

피고1. A(개명 전 : B)

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 서로

담당변호사 조경구

변론 종결2021. 1. 15.

판결 선고2021. 2. 5.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 74,206,536원 및 그 중 73,914,151원에 대하여 2020. 2. 5.부터 2020. 3. 11.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 A과 피고 C 사이에 2019. 8. 12. 체결된 금전증여계약을 74,206,536원 및 그 중 73,914,151원에 대하여 2020. 2. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 10%의, 그 다음날부터 이 사건 사실심 변론종결일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소한다. 피고 C은 원고에게 74,206,536원 및 그 중 73,914,151원에 대하여 2020. 2. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 10%의, 그 다음날부터 이 사건 사실심 변론종결일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈 및 위 원리금 합계금에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 피고 A에 대한 채권

- 1) 원고는 2014. 4.경 피고 A과 보증금액 7,200만 원, 보증기한 2015. 4. 15.(이후 2020. 4. 10.로 변경됨)으로 정하여 신용보증약정을 체결하였고, 피고 A은 2014. 4. 17. 위 신용보증약정에 따른 원고의 보증하에 중소기업은행으로부터 8,000만 원을 대출받았다.
- 2) 피고 A이 2019. 9. 30.경 중소기업은행에 대출원리금을 변제하지 못하여 기한의 이익이 상실되었고, 이에 원고는 2020. 2. 5. 위 은행에 대출원리금 74,042,361원을 대위변제하였다.
- 3) 원고는 그 이후 피고 A으로부터 128,210원을 회수하여 구상금채권의 원금 변제에 일부 충당하였다.
- 4) 그 밖에 원고는 위 구상금채권의 보전을 위하여 법적절차비용 292,350원을 지출하였고, 원고의 확정 지연손해금채권은 35원이며, 원고와 피고 A 사이의 대위변제금에 대한 약정손해금율은 연 10%이다.

나. 피고들의 매매계약 및 임대차계약 체결

1) 피고 A은 2019. 6. 7. D에게 광명시 E 외 1필지 F아파트 G호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 매매대금 306,500,000원에 매도하기로 하는 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

[이 사건 매매계약의 주요내용]

- 매매대금 306,500,000원
- 계약금 30,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함
- 잔금 276,500,000원은 2019. 7. 30.에 지불함.
- 을구 19번 주식회사 H 채권최고액은 2019. 6. 11. 상환 말소함
- 을구 15번 1 채권최고액 23,160만 원은 잔금시 상환 말소함
- 매매과정에서 매도인이 임대차보증금 2억 원에 2년간 거주기로 하며 잔금시 전세계약서 작성함

2) 피고 A과 매수인 D은 이 사건 매매계약 체결 이후 위 매매계약의 잔금 지급기일을 2019. 8. 12.로 변경하기로 합의하였고, 피고 C은 2019. 6. 24. 매수인 D과 사이에 임대차보증금 2억 원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

3) 한편 피고 C은 위 매매계약의 이행과정에서 피고 A을 대신하여 매수인으로부터 매매대금을 수령하고, 이 사건 아파트에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무 및 가압류채무 등을 변제하였다.

4) 위 D은 아래 표 기재와 같이 피고 C에게 매매대금을 모두 지급하고(매매대금 중 2억 원은 임대차보증금으로 전환됨), 2019. 8. 12. 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2019-06-05	계약금 일부	5,000,000
2019-06-12	계약금 나머지	25,000,000
2019-08-12	잔금 일부	40,000,000
2019-08-30	잔금 나머지	36,500,000
임대차보증금	200,000,000	
합계	306,500,000	

5) 피고 C과 위 D은 2019. 8. 27. 위 피고가 전세자금대출을 받을 목적으로 이 사건 아파트에 관한

2019. 6. 24.자 임대차계약을 파기하고, 임대차보증금 2억 원, 계약기간 2019. 9. 10.부터 2021. 9.경1) 으로 정한 임대차계약(이하 위 각 임대차계약을 통틀어 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 다시 체결하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제3, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

원고는, 피고 A은 원고에게 대위변제로 인한 구상금채무 74,206,536원(= 대위변제금 74,042,361원 - 일부 회수금 128,210원 + 확정 지연손해금 35원 + 법적절차비용 292,350원) 및 그 중 73,914,151원에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장하는데, 피고 A은 원고의 이러한 주장사실을 모두 자백하고 있다.

따라서, 피고 A은 원고에게 위 74,206,536원 및 그 중 73,914,151원에 대하여 2020. 2. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 3. 11.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 C이 매수인 D과 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 각 임대차계약을 체결하면서 이 사건 매매계약의 매매대금 중 2억 원을 임대차보증금으로 전환하기로 하였는바, 이는 위 피고가 당시 채무초과 상태에 있던 피고 A으로부터 임대차보증금 2억 원을 증여받은 것으로서 사해행위에 해당한다. 따라서 피고들 사이의 위 증여계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고 C은 그에 따른 원상회복으로 원고에게 2억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급해야 한다.

나. 판단

살피건대, 을 제1 내지 16호증 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래 1) 내지 4)와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거만으로 피고 C이 매수인 D과 이 사건 각 임대차계약을 체결하면서 이 사건 매매계약의 매매대금 중 2억 원을 임대차보증금으로 전환하기로 한 것만으로 위 피고가 피고 A으로부터 임대차보증금 2억 원을 증여받은 것으로 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할

증거가 없으므로, 이를 전제로 하는 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

1) 피고 C은 직접 또는 동생 J을 통하여 이 사건 매매계약의 이행과정에서 피고 A을 대신해 이 사건 아파트에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무 및 가압류채무 등을 변제하고 근저당권설정비용, 중개수수료 등 필요비용을 지출하였는바, 위 변제금액 및 지출비용의 합계액은 아래 표 기재와 같이 290,056,172원에 달한다.

2019-06-10	근저당권자 (주)H에 대한 채무 변제	84,000,000
2019-06-11	채권자 (주) H의 근저당권 말소비용	50,000
2019-07-30	근저당권자 K(주)에 대한 이자채무 변제	1,048,824
2019-08-12	근저당권자 K(주)에 대한 채무 변제	188,038,748
2019-08-12	근저당권자 K(주)의 근저당권 말소비용	70,000
2019-08-14	서울남부지방법원 2019카단202151 가압류에 대한 해방공탁금 지급	15,500,000
2019-08-30	부동산 중개수수료 지급	1,348,600
합계	290,056,172	

2) 피고 C은 이 사건 매매계약 직전인 2019. 5. 2.경 2,500만 원을, 2019. 5. 30.경 1,000만 원을 각각 피고 A에게 대여하였는데, 위 대여금의 대부분이 피고 A의 근저당권부 채무의 이자 변제, 신용카드채무 변제 등으로 지출되었다.

3) 피고 C은 이 사건 아파트에 관하여 마쳐진 근저당권이 모두 말소된 이후인 2019. 9. 10.경 이 사건 각 임대차계약에 관하여 주식회사 L으로부터 1억 6,000만 원의 전세자금대출을 받았는데, 위 돈은 위 1), 2)항 기재와 같이 이 사건 아파트에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무 및 가압류채무 등을 변제함으로써 발생한 피고 A의 피고 C 및 J에 대한 구상금채무의 변제에 충당된 것으로 보인다.

4) 위와 같이 피고 C이 이 사건 매매계약 및 이 사건 각 임대차계약을 체결하고 이행하는 과정에서 임대차보증금을 초과하는 돈을 출연하여 피고 A의 채무를 대위변제하고 위 매매계약 이행에 필요한 비용을 지출하였는바, 위 임대차보증금 상당의 재산적 이익이 피고 C에게 종국적으로 귀속되었다고 볼 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김범준

1) 전세계약서(을 제9호증)에 기재된 계약기간의 종기는 '2021. 9. 9.'에서 수정된 것으로 보이나, 글자 형상이 불분명하여 정확히 확인하기 어렵다.