

서울중앙지방법원 2021. 4. 7 선고 2019가단5128012 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 김경식

피 고 B

소송대리인 변호사 이영선

변론 종결 2021. 3. 17.

판결 선고 2021. 4. 7.

주 문

1. 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

(주위적으로)

피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

(예비적으로)

1. 별지 기재 부동산에 관하여,

가. 소외 C와 피고 사이에 2015. 4. 27. 및 2016. 5. 25. 체결된 각 임대차계약을 20,000,000원 범위 내에서 취소하고,

나. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)은 D(피고의 어머니)의 소유였는데, 2014. 10. 24. 대전지방법원 E로 부동산임의경매절차가 개시되어 C이 낙찰 받고 2015. 4. 22.

소유권이전등기가 경료되었다.

나. 주식회사 F은 2015. 4. 22. C에게 금원을 대출하고 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 182,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 주식회사 F으로 하는 근저당권을 설정하였다(주식회사 F은 아래 경매 신청 이후인 2016. 11. 25. 위 채권과 근저당권을 원고에게 양도하였고, 원고는 2016. 11. 28. 채권자 주식회사 G으로 하여 근저당권부 질권을 설정하였다). 이후 이 사건 부동산에는 2015. 4. 28. 채권최고액 53,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 H로 하는 근저당권설정등기가 경료되었다.

다. 피고는 2015. 4. 27. C으로부터 이 사건 부동산을 보증금 30,000,000원, 월세 500,000원, 임대차기간 2016. 6. 2.까지로 정하여 임차하였고(확정일자 2015. 5. 20. 전입신고 2015. 5.

1.)(C과 D은 처음 C이 이사비용으로 D에게 400만 원을 지급하는 것으로 합의하였는데, 위 임대차계약을 체결하면서 1년분 월세 600만 원(= 50만 원 × 12개월)에서 위 이사비용 400만 원을 공제한 나머지 200만 원을 1년분 월세로 지급하였다.], 다시 2016. 5. 25. 보증금 32,000,000원, 월세 700,000원, 임대차기간 2017. 5. 26.까지로 정하여 임차하였다.

라. 주식회사 F의 신청으로 2016. 10. 28. 대전지방법원 1로 부동산임의경매절차가 개시되어, 184,600,000원에 낙찰이 되었고, 2018. 6. 12. 배당기일에서 실제배당할 금액 181,669,773원에 대하여 피고가 최우선소액임차인으로 20,000,000원을 배당받고, 대전광역시 중구가 교부권자로 배당을 받은 다음 주식회사 G은 잔액 161,419,853원을 배당받았다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증, 을 제, 2 내지 6, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지2. 원고의 청구 및 판단

가. 주위적 청구

1) 원고의 주장

피고는 근저당권 채권최고액의 합계가 시세를 초과하고 곧 경매가 개시될 것으로 예상되는 아파트에 임대차보증금 최우선변제제도를 악용하여 임대차계약을 체결한 것이므로 주택임대차보호법상 소액임차인에 해당하지 아니한다. 따라서 피고가 배당받은 배당금은 부당이득으로 원고에게 반환되어야 하는바, 피고는 원고에게 2천만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 판단

진정한 임차인과 같은 외형을 갖추었다고 하더라도 주택임대차보호법을 악용하여 부당한 이득을 취하고자 임대차계약을 체결한 경우에는 주택임대차보호법의 보호대상인소액임차인으로 보호할 수 없다할 것이나(대법원 2013. 12. 12. 선고 2013다62223 판결 등 참조), 주택임대차보호법 제8조가 소액보증금에 대한 최우선변제권을 규정하면서 위 법 제3조 제1항에 따른 대항요건의 구비를 요건으로 할 뿐, 그 외에 별다른 행사요건이나 예외규정, 적용제외규정을 두고 있지 아니한 사정을 고려하면, 임차인의 최우선변제권 행사가 권리남용에 이를 정도임이 명백한 경우, 즉 위 법을 악용하려 하였음이 객관적으로 명백한 경우에 한하여 예외적으로 임차인의 최우선변제권 행사가 허용되지 않는다고 할 것이다.

살피건대, 이 사건 피고의 임대차 당시 이 사건 부동산에 시세를 초과하는 근저당이 설정되어 있었던 사실을 인정할 수 있으나 그것만으로 피고의 최우선변제권 행사가 권리남용에 이를 정도임이 명백하다고 보기는 부족하다. 앞서 살펴본 바와 같이 피고는 자신의 어머니인 D 소유 부동산에 계속

거주하기 위하여 C의 낙찰 직후 임대차계약을 체결한 것으로 보이고, 위 H의 근저당권 설정보다 먼저 임대차계약을 설정하였다가 다만 H가 근저당권을 설정하기를 기다려 확정일자와 전입신고를 마친 점 등에 비추어보면 위 임대차 당시 또다시 경매가 개시될 것이라고는 예측할 수 없었을 것으로 보인다. 또한 위 보증금 외에 월세가 존재하였던 점에 비추어 보면 시세가 지나치게 저렴하다고 보기도 부족하다.

원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구

1) 원고의 주장

C은 원고와 H 등에게 시세를 초과하는 근저당권을 설정하는 등 채무초과상태에서 위와 같이 2회에 걸쳐 임대차계약을 체결하였는바, 이는 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 것이다. 따라서 위 임대차계약은 2천만 원 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 2천만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 판단

C이 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 무자력이었다고 인정할 증거는 없다. 오히려 제6호증의 기재에 의하면 C은 다수의 법원 경매부동산을 낙찰 받아 매도하는 영업을 하여 왔던 것으로 보이는데 위 임대차계약일 이후인 2015. 10. 20.까지도 경매부동산을 낙찰 받고 여기에 근저당권을 설정하며 금원을 차용하였던 사실을 인정할 수 있어 적어도 피고의 임대차계약 이후 까지도 무자력 상태에 빠지지 않았던 것으로 추단된다. 또한 피고와 C 사이에 어떤 특별한 관계가 있었다고 볼 자료도 없고 단지 부동산 소유자(채무자)측과 경매 낙찰자로서 만나 부동산 명도에 관하여 협상하던 중 임대차계약에 이르게 된 것으로 보이는 점에 비추어 보면 설령 C에게 사해의사가 있다고하더라도 피고로서는 선의라고 판단된다.

따라서 예비적 청구도 이유 없다.

3. 결론

원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.

판사 박성인

별지

부동산 기재

(1동의 건물의 표시)

대전광역시 중구 아파트 동

[도로명주소]

대전광역시 중구

철근콘크리트조 슬라브지붕 15층아파트

1층 908.73㎡ 2층 내지 15층 각 863.28㎡ 지층 909.54㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 대전광역시 중구 대 43930㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 호 철근콘크리트조 133.50㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 43930분의 58.81