

수원지방법원 성남지원 2021. 9. 28 선고 2020가단235332(본소), 2021가단230464(반소) 판결
[건물인도 · 손해행위취소]

전 문

원고(반소피고) A조합

소송대리인 법무법인 명도 담당변호사 정현중, 홍석룡

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 박종복

변 론 종 결 2021. 8. 31.

판 결 선 고 2021. 9. 28.

주 문

1. 피고(반소원고)의 반소를 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 별지 부동산 목록 기재 부동산에서 퇴거하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제2항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)와 B(C 생) 사이에 체결된 별지 채권 목록 기재 채권에 관한 채권양도양수계약을 취소한다. 원고는 주식회사 D에 대하여 위 채권양도양수계약 취소의 통지를

하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. B(C 생, 이하 ‘소외인’이라 한다)은 2016. 8. 29. 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)과 사이에 소외인이 D으로부터 D 소유인 별지 부동산 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 임대차보증금은 123,300,000원, 차임은 월 651,000원, 임대차기간은 추후지정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

나. 소외인은 2017. 1. 10. 원고와 대출과목을 가계전세자금으로 한 대출거래약정을 체결하고(이하 위 약정에 따른 대출을 ‘이 사건 대출’이라 한다), 같은 날 원고에게 D에 대한 임대차보증금 반환채권 123,000,000원을 양도하였으며, D에 내용증명우편으로 채권양도통지를 하여 그 무렵 위 통지가 D에 도달하였다.

다. 소외인은 2017. 11. 17. D에 위 임대차보증금을 지급하고, 이 사건 부동산을 인도받았는데, 그 무렵 D의 동의 없이 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)에게 이 사건 부동산에 관한 임차권을 양도하였다.

라. 소외인은 2018. 12. 6. D과 사이에 위 임대차계약의 임대차기간을 2019. 11. 16.까지로 갱신하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

마. 소외인은 2019. 11. 13. D과 사이에 위 임대차계약의 임대차기간을 2020. 11. 16.까지로 갱신하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 위와 같이 갱신된 임대차계약을 통틀어 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

바. 소외인은 2020. 5. 27. D에 해약예정일을 2020. 7. 10.로 하여 이 사건 임대차계약 중도 해지 신청을 하였다. 이에 대하여 D은 이 사건 부동산의 관리소에 이 사건 부동산이 2020. 7. 10. 퇴거

예정이라는 통지를 하였으며, 위 예정일에 퇴거가 이루어지지 않자 소외인에게 이 사건 부동산에서의 퇴거를 촉구하였다.

사. 원고는 이 사건 대출의 상환기일을 연장하지 아니하였고, 이 사건 대출의 상환기일이 2020. 11. 16. 도래하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 가지번호로 특정하지 아니하는 한 같다)의 각 기재, 이 법원의 D에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정 사실에 의하면, 원고는 소외인의 D에 대한 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금 반환채권을 양도받았고, 이 사건 임대차계약은 2020. 7. 10. 중도 해지 합의 내지 2020. 11. 16. 기간만으로 종료되었으므로, 원고가 D에 대한 위 임대차보증금 반환채권을 보전하기 위하여 D을 대위하여 피고에 대하여 이 사건 부동산에서의 퇴거를 구하는 이 사건에서, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 부동산에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 피고의 채권양도인에 대한 대항 사유 관련 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

채권이 양도되더라도 채무자는 채권양도인에게 대항할 수 있는 모든 사유로 채권양수인에게 대항할 수 있다. 소외인은 피고에게 이 사건 부동산에 대한 분양권 등을 매도하면서 소외인이 위약을 할 경우 피고가 지출한 돈의 배액을 배상하기로 약속하였다. 따라서 피고는 소외인으로부터 위 돈을 받기 전까지 이 사건 부동산을 인도할 의무가 없다.

2) 판단

앞서 본 바와 같이 원고의 이 사건 청구는 원고가 D을 대위하여 청구하는 것이고, 설령 피고의 소외인에 대한 채권이 존재한다고 하더라도 이를 이유로 D에 대하여 대항할 수도 없다. 이와 다른

전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

다. 피고의 사해행위 관련 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

피고는 소외인과의 이 사건 부동산 분양권 양도양수약정에 따라 소외인에게 지급하거나 대납한 돈이 102,865,000원으로 위 돈 상당의 채권이 있고, 소외인의 채무불이행으로 인한 손해배상채권도 있다. 원고는 이 사건 대출에 기한 채권이 49,200,000원에 불과함에도 그보다 많은 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 반환채권을 양도받았다. 따라서 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 반환채권 양도는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 이 사건 소는 각하되거나 청구가 기각되어야 한다.

2) 판단

피고가 이 사건 변론종결일 이전에 사해행위취소의 소를 제기하지 않았음은 물론, 피고의 주장과 제출된 증거에 의하더라도 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 반환채권 양도 당시 피고의 소외인에 대한 금전채권이 존재하였다고 볼 수도 없다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다.

3. 반소에 대한 판단

피고는 소송절차를 현저히 지연시키지 아니하는 경우에만 본소의 변론을 종결할 때까지 반소를 제기할 수 있는데(민사소송법 제269조 제1항), 피고의 반소는 이 사건 변론종결 이후에 제기되었음이 기록상 명백하므로, 피고의 반소는 부적법하다(피고는 반소장 진술을 위하여 변론재개신청을 하였으나, 이는 소송절차를 현저히 지연시키는 경우에 해당하므로 받아들이지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 피고의 반소는 부적법하여 이를 각하하고 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 기진석

부동산 목록

1동의 건물의 표시

소재지번, 건물명칭 및 번호 : 경기도 하남시 E에 있는 F아파트 G동

[도로명주소] 경기도 하남시 H

건물내역 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕위급속기와지붕 29층 공동

주택(아파트)

지1층	600.4403㎡
1층	471.7634㎡
2층	453.7634㎡
3층	453.7634㎡
4층	453.7634㎡
5층	453.7634㎡
6층	453.7634㎡
7층	453.7634㎡
8층	453.7634㎡
9층	453.7634㎡
10층	453.7634㎡
11층	453.7634㎡
12층	453.7634㎡
13층	453.7634㎡
14층	453.7634㎡
15층	453.7634㎡
16층	453.7634㎡
17층	453.7634㎡

18층	453.7634 m ²
19층	453.7634 m ²
20층	453.7634 m ²
21층	453.7634 m ²
22층	453.7634 m ²
23층	453.7634 m ²
24층	453.7634 m ²
25층	453.7634 m ²
26층	453.7634 m ²
27층	453.7634 m ²
28층	453.7634 m ²
29층	453.7634 m ²

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 경기도 하남시 E 대 58515.1m²

전유부분의 건물의 표시

- 제2층 1호 철근콘크리트구조 84.9918m²

대지권의 표시

- 1 소유권대지권 58515.1분의 55.2801. 끝.

채권 목록

물건의 표시 : 하남시 B/L 에 관한 임대차보증금
반환채권

채권의 종류 : 전세금 123,300,000원을 포함한 임대차보증금 반환청구채권

양도금액 : 123,300,000원

제3채무자 : 주식회사

