

의정부지방법원 2021. 3. 11 선고 2020가단112164 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 에스엠파트너스

담당변호사 육삼신

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2021. 1. 28.

판 결 선 고 2021. 3. 11.

주 문

1. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 기재 부동산의 임대차계약에 관하여 체결된 2020. 1. 22.자 임차보증금 반환채권 양도계약을 취소한다.
2. 피고는 D[E생]에 대하여 가지는 임차보증금 반환채권을 주식회사 C에게 양도하고, 위 D에게 위 채권을 양도하였다는 취지의 통지를 하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주식회사 C(이하 ‘C’이라 한다)을 상대로 구상금 청구의 소를 제기하여 2019. 10. 24.에 ‘C은 원고에게 13,566,575원 및 그 중 13,500,000원에 대하여 2019. 4. 8.부터 2019. 6. 20.까지는 연 9%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 취지의 가집행선고부 판결(2019. 10. 24. 선고 서울중앙지방법원 2019가소2043512 판결, 이하 ‘관련판결’이라 한다)이 선고되었고, 위 판결은 2019. 11. 28. 확정되었다.

나. C은 2018. 3. 16.경 D[E생]와 사이에, 별지 기재 부동산에 관하여 임차기간을 2018. 4. 20.부터 2020. 4. 19.까지로, 임차보증금을 10,000,000원으로, 월 차임을 800,000원(부가가치세 별도)으로 각 정하여 임차하는 상가임대차계약(이하 ‘제1 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고는 2020. 1. 22.경 위 D와 사이에, 별지 기재 부동산에 관하여 임차기간을 2020. 4. 20.부터 2022. 4. 19.까지로, 임차보증금을 10,000,000원으로, 월 차임을 1,000,000원(부가가치세 별도)으로 각 정하여 임차하는 상가임대차계약(이하 ‘제2 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. 제2 임대차계약에는 ‘기 계약기간인 2020년 4월 20.일까지는 월 차임 800,000원씩 입금하고 기 계약의 기간 연장일인 2020년 5월 20.일부터 월 차임 1,000,000원씩 지급기로 함’이라는 특약사항이 존재한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 제3호증의 2, 3, 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 제2 임대차계약과 제1 임대차계약은 임차인만 다르고, C이 D에게 지급한 제1 임대차계약의 임대차보증금을 피고가 그대로 승계하여 제2 임대차계약이 체결되었다. 이에 비추어 보면 제2 임대차계약이 체결될 당시 C은 피고에게 D에 대한 임대차보증금 반환채권을 양도(이하 ‘이 사건 채권양도’라 한다)한 것이다.

나. 이 사건 채권양도는 C이 자신의 유일한 재산인 제1 임대차계약의 임대차보증금 반환채권을

피고에게 양도한 것으로, 사해행위에 해당한다. 따라서 C에 대한 채권자인 원고는 사해행위로서 이 사건 채권양도의 취소를 구하고, 그 원상회복으로 피고가 D에 대하여 가지는 임대차보증금 반환채권을 C에게 양도하고, D에게 위 채권의 양도통지를 할 것을 구한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고의 피고에 대한 판결금 채권의 원인이 되는 관련판결이 2019. 10. 24. 선고되어 2019. 11. 28. 확정된 사실은 앞서 살핀 바와 같고, 원고가 사해행위로 주장하는 이 사건 채권양도일이 2020. 1. 22.로 판결금 채권의 성립일보다 후인 점은 역수상 명백하므로, 원고의 피고에 대한 판결금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채권양도행위의 존부

앞서 인정한 사실에 갑 제3호증의 1의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 제2 임대차계약의 개시일(2020. 4. 20.)은 제1 임대차계약의 종료일(2020. 4. 19.) 바로 다음 날인 점, ② 제2 임대차계약의 특약사항에 기재된 ‘기 계약기간인 2020년 4월 20.일까지1)’란 제1 임대차계약의 기간을 의미하는 것으로 보이고, 같은 특약사항에서 ‘기 계약의 기간 연장일’로 지칭한 것은 제2 임대차계약의 기간으로 보이는 점, ③ 피고가 제2 임대차계약의 임대차보증금을 별도로 D에게 지급하였다거나, C이 제1 임대차계약 기간 종료 후 그 임대차보증금을 반환받았다고 볼 사정은 찾을 수 없고, 오히려 임대인인 D는 ‘최초계약 승계’로 보증금을 지급받았다는 취지의 서면을 작성한 것으로 보이는 점, ④ 피고도 C과 D의 제1 임대차계약이 종료되어 새로운 임차인인 피고가 D와 제2 임대차계약을 체결하였다고 주장하고는 있으나 그 임대차보증금을 어떻게 지급한 것인지에 관하여는 아무런 주장조차 하지 못하고 있는 점 등에 비추어 보면, 제2 임대차계약이 체결될 당시에 C과 피고 및 D 사이에 제1 임대차계약의 임대차보증금 10,000,000원을 제2 임대차계약의 임대차보증금으로 하기로 하는 합의가 이루어졌다고 보아야 하고, 이는 제1 임대차계약의 임차인인

C으로부터 제2 임대차계약의 임차인인 피고에게, 임대인인 D에 대한 10,000,000원의 임대차보증금 반환채권이 양도되었다는 의미인바, 원고가 주장하는 이 사건 채권양도행위가 제2 임대차계약 체결일인 2020. 1. 22.경 이루어진 사실이 인정된다.

2) 사해행위 여부

가) 앞서 인정한 사실에 이 법원의 법원행정처 사법등기국에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 채권양도 당시 C이 소유한 부동산은 없었고, 제1 임대차계약의 임대차보증금채권 10,000,000원 외에 다른 적극재산이 있었다고 볼 사정도 찾을 수 없다. 반면 이 사건 채권양도행위 당시 C이 원고에 대하여 부담하고 있었던 판결금 채무는 지연손해금을 제외한 원금만으로도 13,500,000원에 달하여, 소극재산이 적극재산을 초과한 상태였음이 명백하다.

나) 한편 피고도 이 사건 채권양도와 관련하여 C에게 어떤 대가를 지급하였다는 주장조차 하지 못하고 있는바, C이 채무초과상태에서 피고에게 제1 임대차계약의 임대차보증금채권 10,000,000원을 양도한 행위는 채권자에 대한 공동담보 부족을 심화시키는 사해행위에 해당한다고 보아야 한다.

3) 피고의 사해의사

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 그 책임을 면하기 위해서는 사해행위임을 몰랐다는 사실을 입증할 책임이 있다(대법원 1991. 2. 12. 선고 90다16276 판결, 대법원 2011. 9. 29. 선고 2009다81920 판결 등 참조). 피고는 사해행위에 대한 악의가 없었다고 주장하나 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 제4호증의 1, 2의 각 기재에 의하면 C과 피고는 모두 주식회사로서 C의 감사 F이 피고의 사내이사로, C의 사내이사 G이 피고의 대표이사로 등기되어 있어 임원이 일부 동일한바, C과 피고 사이에 밀접한 관계가 있는 것으로 보일 뿐이다. 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 원상회복

따라서 이 사건 채권양도는 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 채권양도인인 C에게 D에 대한 임대차보증금반환채권을 도로 양도하고, 그 대항요건으로 채권양도의 취지를 D에게

통지할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 지충현

별지

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

의정부시 H, I에 있는 J건물

[도로명주소]의정부시 K

철근콘크리트구조 철골조지붕 9층 제2종근린생활시설 및 문화및집회시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 의정부시 H 대 1153.6㎡

2. 의정부시 I 대 1154.6㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 L호 철근콘크리트구조 88.41㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권 2308.2분의 23.92. 끝.

1) 제1 임대차계약은 2020. 4. 19.을 종료일로 하나, 차임은 후불로 매월 20일에 지급하는
조건이므로 최종 차임은 2020. 4. 20. 후불하게 된다.