

인천지방법원 2021. 6. 23 선고 2020가단267124 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 인천신용보증재단

소송대리인 변호사 이근배

피 고 1. A

2. B

피고들 소송대리인 변호사 문슬기

변론 종결 2021. 5. 26.

판결 선고 2021. 6. 23.

주 문

1. 피고 A는 원고에게 28,570,074원 및 그 중 27,255,778원에 대한 2020. 10. 9.부터 2020. 10. 30.까지는 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 위 피고가, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 A와 피고 B 사이에서 2019. 11. 18. 체결된

매매계약을 28,570,074원의 범위 내에서 취소한다. 피고 B은 원고에게 28,570,074원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 A에 대한 청구

가. 청구의 표시

원고는 피고 A와 사이에 2017. 5. 24. 및 2018. 4. 18. 위 피고가 C은행에서 일반자금대출을 받음에 있어 원고가 위 차용금 채무에 대하여 신용보증하는 약정을 체결하였고, 이에 기초하여 A는 C은행으로부터 합계액 30,000,000원을 대출받았으며 그후 기한 의 이익을 상실하였고, 위 은행의 원고에 대한 보증채무의 이행청구에 따라 원고는 위피고를 대위하여 2020. 4. 16. 위 은행에게 27,424,208원을 변제하였다.

따라서 피고 A는 원고에게 합계 28,570,074원(잔여 대위변제금 27,255,778원 + 지연손해금 1,314,296원) 및 그 중 잔여 대위변제금 27,255,778원에 대하여 2020. 10. 9.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 10. 30.까지는 연 10%의 약정 지연손해금을, 그다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 근거

다툼이 없다(민사소송법 제150조 제1항 본문).

2. 피고 B에 대한 청구

가. 원고 주장의 요지

피고 A는 2019. 11. 18. 피고 B과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에

관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 이를 원인으로 하여 피고 B 앞으로 그 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 위 매매계약은 피고A가 일반 채권자들에 대한 채무를 모두 변제할 수 없는 상태에서 유일한 재산을 처분하는 내용의 계약으로서 피고 A에 대한 일반 채권자들을 해하는 사해행위인바, 위 계약은 원고의 채권액 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 가액배상으로 피고 B은 동액 상당의 금액을 원고에게 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 법리

건물의 소유자로부터 주택을 임차하고 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 임차인이 있는 주택의 소유자인 채무자가 이를 처분한 경우 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 위 부동산의 가액에서 우선변제권이 있는 임차보증금반환채권 전액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결, 대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결).

2) 이 사건의 경우

가) 인정사실

아래 각 증거에 의하면 다음 각 사실을 인정할 수 있다.

- ① 피고 A는 2018. 6. 17., 피고 B에게 자신의 소유이던 이 사건 부동산을 임대차보증금 1억 8,000만 원, 계약기간 2018. 7. 12.~ 2020. 7. 11.까지로 정하여 임대하였다(갑 제1호증).
- ② 피고 B은 위 계약 당일 계약금 1,000만 원을 지급하고, 전세자금대출을 받아마련한 8,000만 원을 포함한 1억 7,000만 원의 임대차보증금을 피고 A에게 모두 지급하였다(을 제2, 6, 7호증).
- ③ 피고 B은 이 사건 부동산을 점유하면서 확정일자를 받는 등 주택임대차보호법제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었다. 당시 이 사건 부동산에 관하여 피고 B보다 우선변제권이 인정되는 권리는 등기되어 있지 않았다(갑 제14호증, 을 제1호증).
- ④ 위 임대차계약 기간 중인 2019. 11. 18. 피고들 사이에서 이 사건 매매계약이 체결되었고, 피고들은 매매대금을 위 임대차보증금과 동일한 1억 8,000만 원으로 정하고, 임대차보증금의

지급으로써 매매대금의 지급에 갈음하기로 하였다(갑 제9호증).

⑤ 이 사건 부동산의 전용면적은 75.15㎡인데, 이 사건 매매계약 체결일 무렵 이 사건 부동산이 속하는 D 오피스텔의 실제 거래가액은 다음과 같다(갑 제12호증, 을 제4호증).

거래일자	전용면적(㎡)	거래가액(만 원)
2017. 12. 28.	75.12	1억 9,000
2018. 3. 12.	70.34	1억 9,000
2018. 8. 25.	66.91	1억 8,500
2020. 1. 8.	73.85	1억 8,900
2020. 1. 14.	56.87	1억 8,000
2020. 2. 23.	70.34	1억 8,500

나) 구체적 판단

위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 피고들사이에서 임대차계약은 유효하게 체결되었고 임대차보증금이 실제로 지급된 점, 이 사건 부동산의 매매대금을 기존 임대차보증금의 지급에 갈음하기로 하였는데, 피고들 사이에서 정한 매매대금인 1억 8,000만 원은 이 사건 부동산의 실제 시세에 근접한 금액으로 보이고, 달리 그 실제 시가가 위 금액보다 크다고 인정할 자료가 없는 점, 이 사건 임대차계약 체결 후 피고 B은 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖춘 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 부동산 중 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 부분으로서, 이 사건 부동산의 가액 중 피고 B의 임대차보증금 반환채권액을 공제한 나머지는 존재하지 않는다 할 것이므로, 피고 A가 피고 B에게 이 사건 부동산을 매도한 행위를 피고 A의 일반 채권자들을 해하는 사해행위로 평가할 수는 없다.

나아가, 위와 같은 사실과 사정에 피고 A와 피고 B이 특별한 신분관계 등의 관련이 있는 사이가

아니고, 임대차 계약의 체결에 의하여 알게 된 사이인 점까지 보태어 보면, 설령 이 사건 매매계약을 사해행위로 본다고 하더라도, 피고 B은 그에 관하여 선의였다고 봄이 타당하다.

따라서, 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

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

판사 김병국