

창원지방법원 진주지원 2021. 2. 5 선고 2020가단32691 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강대승

피 고 1. B 주식회사

2. C

3. D

4. E

피고 2 내지 4의 소송복대리인 변호사 노경환

5. F

피고 2 내지 5의 소송대리인 법무법인 금강

담당변호사 고규정, 김원태, 안정환, 이승효, 강보민

변 론 종 결 2021. 1. 15.

판 결 선 고 2021. 2. 5.

주 문

1. 이 사건 소 중 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F에 대한 지연손해금 청구 부분을 각하한다.
2. 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F은 피고 B 주식회사에게 별지목록 기재 건물 중 각 1/4 지분에

관하여 창원지방법원 진주지원 2019. 3. 20.접수 제10824호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.

3. 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F은 원고로부터 별지목록 기재 건물을 인도받음과 동시에 공동하여
원고에게 30,000,000원을 지급하라.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제2, 3항 및 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F은 원고에게 별지목록 기재 건물을 인도받은
다음날부터 다 갚는 날까지 30,000,000원에 대하여 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

원고는 2016. 3. 31. 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F(이하 위 피고들을 가리켜 ‘피고 C 등’이라
한다)으로부터 별지목록 기재 아파트(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 임대차보증금 88,000,000원,
임대차기간 2016. 4. 20.부터 2018. 4. 19.까지로 정하여 임차하였고, 위 기간이 만료되자 2018.
3. 7. 보증금을 105,000,000원으로 증액하며, 임대차기간을 2018. 4. 20.부터 2019. 4.
19.까지로 정하여 다시 임차하였다.

원고는 2019. 3. 20. 피고 C에게 위 임대차 계약의 만기일인 2019. 4. 20.에 보증금을 반환해 줄
것을 요구하는 취지의 내용증명 발송하였으나 폐문부재로 반송되었다.

피고 C 등은 2019. 3. 20.부터 2019. 3. 22.까지 이 사건 건물을 포함하여 진주지역 소재

수십여채의 주거용 건물을 피고 B 주식회사와 소외 G이라는 회사 명의로 소유권이전등기 마쳤고, 그와 관련된 취득세는 매도인인 피고 C 등이 부담하였다.

원고는 위 소유권이전등기 전후로 피고 C 및 피고 C가 알려준 연락처로 임대차 계약만료에 관한 메시지를 아래와 같이 주고 받았다.

- 아 래 -

날짜	원고	피고 C	(전화번호 1 생략)
2019.2. 21. 오후 2:55	사장님 H아파트I호전세자입니다. 제가이번4월계약만료되어서 이 사할계획입니다. 집을 제가 내 놔야 하나요?		
2019.3. 27. 오후 6:02		임대인C입니다. 부득이한 사 정으로 집을 매매하게 되었습 니다. 보시면 연락주십시오.	
오후 6:41		월요일경에 연락 갑니다.	
2019. 4. 2. 오전 11:01	사장님 새집주인전번좀 보내주 세요		
오전 11:17		(전화번호 1 생략)	
오전 11:28			문자메시지 를 보내주 세요. 문자메시지 를 보내주 세요.
오전 11:32	안녕하세요 저는 H아파트 I호세 입자입니다. 통화하고 싶은데 연락이 어렵네요.		
오전 11:38			문자메시지 를 보내주 세요
오전 11:39	통화부탁드려용		

오전 11:39			회의 끝나고 저나드릴게 요
오전 11:54			문자메시지 를 보내주 세요.
오전 11:55			회의중입니 다.
오후 12:20			J (전화번호 2 생략) 당 당 자 입 니 다.
2019. 4. 5. 오후 10:23	안녕하세요. H아파트 I호 입주 자입니다. 5월10일~13일중 이 사를 할까 합니다.		

한편, 원고는 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9, 10호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 피고 B 주식회사에 대한 청구 부분

가. 청구의 표시

피고들 사이의 이 사건 건물에 관한 2019. 3. 19.자 매매를 원인으로 한 창원지방법원 진주지원 2019. 3. 20. 접수 제10824호 소유권이전등기는 반사회적 법률행위로서 무효이므로 위 이전등기는 말소되어야 한다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결)

3. 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F에 대한 청구 부분

가. 지연손해금 청구에 관한 직권판단

직권으로 이 사건 소 중 지연손해금 청구 부분의 적법 여부에 관하여 본다.

원고는 피고를 상대로 임대차보증금 중 30,000,000원에 대하여 이 사건 건물을 인도받은 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구한다. 이 부분 소는 피고가 위 부동산을 인도받음으로써 동시이행항변권이 소멸된 이후에도 원고에게 위 임대차보증금을 지급하지 아니할 것에 대비하여 미리 지연손해금의 지급을 구하는 것으로서 장래에 이행할 것을 청구하는 소에 해당한다.

장래 이행의 소는 미리 청구할 필요가 있어야 제기할 수 있고(민사소송법 제251조), 여기서 미리 청구할 필요가 있는 경우라 함은 이행기가 도래하지 않았거나 조건 미성취의 청구권에 있어서는 채무자가 미리부터 채무의 존재를 다투기 때문에 이행기가 도래되거나 조건이 성취되었을 때에 임의의 이행을 기대할 수 없는 경우를 말하고, 이행기에 이르거나 조건이 성취될 때에 채무자의 무자력으로 말미암아 집행이 곤란해진다던가 또는 이행불능에 빠질 사정이 있다는 것만으로는 미리 청구할 필요가 있다고 할 수 없다(대법원 2000. 8. 22. 선고 2000다25576 판결 등 참조). 그런데 원고가 제출한 증거만으로는 이 부분 청구와 관련하여 미리 청구할 필요가 있다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 소는 미리 청구할 필요가 인정되지 않아 소의 이익이 없어 부적법하므로 이를 각하한다.

나. 임대차보증금 반환청구에 관한 판단

(1) 관련법리

주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 임대차보증금 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하는 것이지만, 임차인의 보호를 위한 임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금

반환채무는 소멸하지 않으며(대법원 1998. 9. 2. 자 98마100 결정, 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 등 참조), 이 경우에 임차인이 원하지 아니하면 임대차의 승계를 임차인에게 강요할 수는 없는 것이어서 스스로 임대차를 종료시킬 수 있어야 한다는 공평의 원칙 및 신의성실의 원칙에 따라 임차인이 곧 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있고, 임대인과의 임대차관계도 해지할 수 있다고 보아야 한다(대법원 1998. 9. 2.자 98마100 결정 참조).

(2) 판단

살피건대, 원고는 이 사건 임대차 계약이 만료되기 이전 문자메시지 등을 통하여 피고 C 등에게 이 사건 임대차계약을 해지할 의사를 표시하였고, 이 사건 건물의 소유권이 이전된 이후에도 피고 C가 알려준 연락처로 위 임대차계약의 해지 및 보증금의 반환을 구하는 의사를 표시한 사실, 비록 반송되기는 하였으나 2019. 3. 20. 피고 C에게 위 임대차계약의 해지 및 보증금 반환을 구하는 내용의 내용증명을 보낸 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고 C 등은 이 사건 건물을 비롯하여 자신들이 소유한 수십채의 건물의 시가가 하락하자 임대차보증금 지급의무를 면탈하기 위하여 취득세를 부담하면서까지 피고 B 주식회사에 소유권을 이전함으로써 임대인의 지위를 벗어나려고 한 사정에 비추어 위 각 임대차계약의 만료시점에 원고를 비롯한 다른 임차인들의 연락을 회피하였을 것임이 넉넉히 추단되는 점, 실제로도 피고 C 등은 위 수십채의 부동산 중 소송을 제기한 일부 임차인을 제외하고 임차인들에게 자발적으로 임대차보증금을 반환한 사실은 없다고 밝히고 있는 점 등을 종합적으로 검토하여 보면, 원고로서는 이 사건 건물의 소유권이 이전 사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 피고 C 등에게 이의를 제기하였다고 판단된다.

따라서 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F의 원고에 대한 이 사건 임대차계약에 기한 보증금반환채무는 소멸되지 않는다고 할 것이고, 원고가 이 사건 소장의 송달로써 재차 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 한 이상, 이 사건 임대차계약의 공동임대인인 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F은 원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 공동하여 원고에게 보증금 105,000,000원 중 원고가 명시하여 구하는 일부인 30,000,000원을 반환할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고 B 주식회사에 대한 청구 중 지연손해금 부분은 소의 이익이 없어 각하하며, 말소등기청구 부분은 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전선주