

창원지방법원 통영지원 2021. 11. 17 선고 2021가단13546 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고(선정당사자)C

변론 종결2021. 10. 27.

판결 선고2021. 11. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고(선정당사자)와 D사이에 경남 고성군 E 임야 172281m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 1/18 지분에 관하여, 선정자 F와 D 사이에 이 사건 토지 중 2/18 지분에 관하여 각 2019. 11. 26. 체결된 증여계약을 취소한다. D에게, 피고(선정당사자)는 이 사건 토지 중 1/18 지분에 관하여, 선정자 F는 이 사건 토지 중 2/18 지분에 관하여 각 창원지방법원 고성등기소 2019. 11. 27. 접수 제18143호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 2. 10. G 주식회사로부터 진주시 H건물 제7층 1호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 임대차보증금으로 5,500만 원을 지급하고 임대차기간을 2018. 2. 10.부터 2019. 2. 9.까지로 정하여 임차하였고, 2018. 2. 12. 확정일자를 받은 후 2019. 3. 13. 주민등록 전입신고를 하였다.

나. 원고가 위 임대차기간 만료 무렵 위 임대차계약을 갱신하지 않겠다고 통보하고 임대차보증금의 반환을 요구하자 G 주식회사는 위 임대차보증금을 반환해주지 못하겠다고 하였고, 이에 D은 2019. 3. 16. "G 주식회사가 원고에게 반환하여야 할 임대차보증금을 D이 책임지고 2019. 5. 13.까지 지급하겠다."는 취지의 확인서를 작성하여 원고에게 교부하였다.

다. 원고는 창원지방법원 진주지원 2019카임33호로 주택임차권등기명령을 받아 2019. 3. 27. 이 사건 주택에 관하여 임차권등기를 마친 다음 이 사건 주택을 G 주식회사에 인도하였다.

라. 원고는 G 주식회사와 D을 상대로 창원지방법원 2019가단121943호로 임대차보증금 5,500만 원의 연대지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2020. 5. 14. "G 주식회사와 D은 연대하여 원고에게 5,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라."는 취지의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2020. 5. 30. 확정되었다.

마. D은 2019. 11. 26. 피고(선정당사자)와 이 사건 토지 중 1/18 지분에 관하여, 선정자 F와 이 사건 토지 중 2/18 지분에 관하여 각 증여계약(이하 '이 사건 각 증여계약'이라 한다)을 체결한 다음 피고(선정당사자)에게 이 사건 토지 중 1/18 지분에 관하여, 선정자 F에게 이 사건 토지 중 2/18 지분에 관하여 각 창원지방법원 고성등기소 2019. 11. 27. 접수 제18143호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

1) 원고는 D에 대하여 위 1.다항 기재와 같이 확정판결에 기한 5,500만 원 및 지연손해금 채권을 가지고 있다.

2) 그런데 D은 원고에 대하여 위 채무를 부담하는 외에 무자력 상태에서 D 소유의 이 사건 토지에 관하여 위 1.라항 기재와 같이 이 사건 각 증여계약을 체결하였고, 피고(선정당사자) 및 선정자 F에게 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 이 사건 각 증여계약은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하는 것이어서 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고(선정당사자) 및 선정자 F는 각각 이 사건 토지에 관한 지분소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피보전채권의 존부에 관하여

1) 원고가 D에 대하여 위 1.다항 기재와 같이 확정판결에 기하여 5,500만 원 및 지연손해금 채권을 가지고 있었던 사실은 위에서 인정한 바와 같다.

2) 그런데, 을 제2, 3, 4, 5, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2020. 6. 4. 창원지방법원 진주지원 J로 이 사건 주택에 관하여 강제경매신청을 하여 위 법원으로부터 경매개시결정을 받은 사실, 위 경매절차에서 이 사건 주택은 매각대금 17,367,000원에 매수인 B에게 매각되었고, 원고는 2021. 10. 7. 열린 배당기일에서 선순위 저당권, 압류채권 등이 없어 위 매각대금 중 16,081,347원을 배당받은 사실을 인정할 수 있는바, 민사집행법 제91조 제3항 및 제4항에 의하면 등기된 임차권은 저당권 등에 대항할 수 없는 경우 외에는 매수인에게 인수되고, 주택임대차보호법이 정한 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 되므로(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 등 참조), 주택임대차보호법이 정한 대항요건을 갖춘 원고의 이 사건 주택에 대한 임차권은 경매로 인하여 소멸되지 않고 이 사건 주택의 매수인에게 인수되고, 매수인이 이 사건 주택의 소유권과 결합하여 종전 임대인인 G 주식회사의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, G 주식회사는 원고에 대한 임대차보증금 반환채무를 면하게 된다.

3) 따라서 G 주식회사의 원고에 대한 보증금반환채무가 소멸한 이상, D의 원고에 대한

연대보증채무도 소멸하였다고 봄이 타당하므로, 원고의 피보전채권이 존재한다고 할 수 없다.

다. 무자력 여부에 관하여

1) 살피건대, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 각 증여계약 체결 당시 D이 채무초과 상태였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 오히려 을 제1, 6 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 증여계약 체결 당시 D은 ① 진주시 K답 2,172m² 중 1/4 지분, ② 진주시 L 답 1864m² 중 620/1864 지분, ③ 진주시 M 전 621m², ④ 진주시 N 전 523m², ⑤ 진주시 O 전 842m², ⑥ 진주시 P아파트 Q호, ⑦ 진주시 R아파트 S호를 소유하고 있었던 사실(이하 순서대로 '① 내지 ⑦부동산'이라고 특정한다), 이 사건 각 증여계약 체결 이후 D은 ①부동산을 매각하여 48,550,000원을 수령하였고, ② 부동산을 매각하여 26,770,380원을 수령하였으며, ③, ④, ⑤부동산을 매각하여 50,000,000원을 수령한 사실이 인정되므로, 이 사건 각 증여계약 체결 당시 D이 채무초과상태에 있었다고 단정하기 어렵다.

3. 결론

따라서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없으므로, 원고의 청구는 이유 없어 기각한다.

판사진현섭

별지