

부산지방법원 2022. 9. 20 선고 2021가단322582 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정대영

피 고 B

변 론 종 결 2022. 8. 30.

판 결 선 고 2022. 9. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 2020. 10. 23.자 매매예약 및 2021. 1. 22.자 매매계약을 36,000,000원 한도에서 각 취소한다. 피고는 원고에게 36,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 11. 11. C과 사이에 부산시 부산진구 D건물 E호(이하 ‘이 사건 임차목적물’이라고 한다)에 관하여 임대차보증금 55,000,000원, 임대차 기간 2018. 11. 11.부터 2020. 11.

10.까지로 하여 임차하는 임대차계약을 체결하면서 계약 당일 임대차보증금을 C에게 지급하였다.

나. 원고는 임대차계약 체결 후 이 사건 임차목적물을 인도받아 점유하였고, 2020. 2. 4. 위 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

다. 원고는 임대차계약 만료 약 두 달 전인 2020. 9. 22.에 C에게 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 고지하면서 임대차 기간이 만료되는 시점에 임대차보증금을 반환해 줄 것을 요구하였다.

라. C은 원고가 거주하는 부산시 부산진구 D건물 E호를 포함하여 같은 아파트 29개 각 호실(이하 ‘이 사건 D건물 각 호실’이라고 한다)과 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 대하여 2020. 10. 26. 피고에게 2020. 10. 23.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 해 주었다.

마. 원고는 2020. 11. 10. 임대차 기간이 만료된 이후 C이 임대차보증금을 반환하지 않자 2020. 12. 15. 이 사건 부동산을 가압류하고, 2020. 12. 16. C을 상대로 임대차보증금반환 청구 소를 제기하였다.

바. 피고는 2021. 1. 27. 이 사건 부동산에 관하여 매매를 원인으로 하여 부산지방법원 등기과 2021. 1. 27. 접수 제5275호로 소유권이전등기를 마쳤고, 원고의 가압류 등기는 가등기에 의한 본등기에 따라 직권 말소되었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

C은 채무초과상태에서 이 사건 부동산에 대하여 피고와 사이에 매매예약 및 매매계약을 체결하였다.

이 사건 임대차목적물을 포함한 이 사건 D건물 각 호실은 구분등기가 되어 있고, D건물 각 호실 전부를 목적으로 하여 2013. 8. 29.자 공동근저당권이 설정되어 있는 상태인데 D건물 각 호실에 대하여 경매가 진행되더라도 각 호실에 대한 매각결정일이 상이하여 이시배당이 되는 경우에는, 원고에게 우선변제권이 있다고 하더라도 원고가 최우선변제를 받는 금액 19,000,000원을 제외한 나머지 금액에 대하여 반드시 배당을 받게 된다고 할 수 없다. 이 사건 부동산에 관하여 C과 피고

사이에 체결한 매매예약 및 매매계약은 36,000,000원(임대차보증금 55,000,000원 - 19,000,000원) 한도 내에서 사해행위로 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 36,000,000원을 가액배상하여야 한다.

3. 판단

채무자가 다른 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도, 채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그와 같은 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채권자에 대하여 사해행위가 성립한다고 볼 수 없고, 당해 채권액이 담보물이나 담보물로부터 우선 변제받을 금액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선 변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정되며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 요건이 되므로, 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 자신의 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장입증하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589, 대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다549 판결 등 참조). 위와 같은 법리는 채권자가 우선변제권 있는 임차인인 경우에도 마찬가지이다.

민법 제368조는 공동저당 목적인 여러 개 부동산이 동시에 경매된 경우에 공동저당권자로서는 어느 부동산 경매대가로부터 배당받든 우선변제권이 충족되기만 하면 되지만, 각 부동산 소유자나 차순위저당권자 기타 채권자에게는 어느 부동산 경매대가가 공동저당권자에게 배당되는가에 대하여 중대한 이해관계를 가지게 된다. 같은 조 제1항은 여러 부동산 매각대금이 동일한 배당절차에서 배당되는 이른바 동시배당인 경우에 공동저당권자 실행선택권과 우선변제권을 침해하지 않는 범위 내에서 각 부동산 책임을 안분하여 각 부동산 소유자와 차순위저당권자 기타 채권자 이해관계를 조절하고자 하는 것이다. 같은 조 제2항 대위제도는 동시배당이 아닌 공동저당 부동산 중 일부 경매대가를 먼저 배당하는 이른바 이시배당인 경우에도 최종 배당 결과가 동시배당인 경우와 같게 하기 위한 것으로서 공동저당권자가 실행선택권을 행사하여 불이익을 입은 차순위저당권자를 보호하기 위한 규정이다(대법원 2006. 5. 26. 선고 2003다18418 판결 참조).

주택임대차보호법 제3조의2에 규정된 확정일자부 보증금반환채권은 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다) 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의

채권자보다 우선하여 보증금 우선변제를 받을 수 있으므로, 주택임차인은 저당권자와 유사한 지위에 서게 되므로 민법 제368조 제2항 후문에 의한 대위권한은 후순위 저당권자뿐만 아니라 우선변제권이 있는 대항력과 확정일자를 갖는 임차인에게도 유추 적용할 수 있다.

수개의 부동산에 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액으로 봄이 타당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 참조).

앞서 인정한 사실, 갑 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차목적물을 포함한 이 사건 D건물 각 호실에 대하여는 2013. 8. 29. 채권최고액 455,000,000원의 공동근저당권과 2013. 8. 29. 채권최고액 325,000,000원의 공동근저당권이 설정된 사실, 원고는 이 사건 임대차계약 체결 무렵부터 이 사건 임대차목적물을 인도받아 점유하고 있고 전입신고도 한 뒤 2020. 2. 4. 확정일자를 받은 사실, 이후 이 사건 D건물 각 호실에 대하여 2020. 6. 24. 채권최고액 66,000,000원의 공동근저당권이 설정된 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 원고는 배당순위에 따라 주택임대차보호법상 우선변제권을 가진다고 할 것인데 이 사건 D건물 각 호실에 대한 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시의 가액, 위 공동근저당권의 실제 피담보채무액에 관한 객관적인 자료가 없는 이 사건에서 원고가 제출한 증거들만으로 원고가 우선변제권의 존재에도 불구하고 자신의 피보전채권을 전액 만족할 수 없다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다[이 사건 임대차목적물에 대하여 원고에 우선하는 피담보채권액은 대략 27,000,000원 내외(780,000,000원/29개 호실)인데 피고 주장에 따르면 이 사건 D건물 각 호실의 가액이 합계 30억 정도이고 이 사건 임대차목적물의 가액은 1억 원 내외라는 것이므로 그 주장에 따르면 원고는 임대차보증금 전액을 우선변제받을 개연성이 있고, 이는 앞서 본 법리에 따라 이시배당의 경우에도 마찬가지다]. 결국 C의 이 사건 부동산에 대한 매매예약 및 매매계약이 원고에 대하여 사해행위가 된다고 볼 수 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 김정우

[별지]

부 동 산 목 록

(1동의 건물의 표시)

부산광역시 연제구 F와 3필지 G아파트 H동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 49층 아파트

1층 131.4052㎡

2층-25층 각 577.885㎡

26층 589.8725㎡

27층-49층 각 577.885㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 부산광역시 연제구 F 대 10702.8㎡

2. 부산광역시 연제구 I 도로 619.3㎡

3. 부산광역시 연제구 J 도로 65.9㎡

4. 부산광역시 연제구 K 도로 20.4㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제42층 L호

철근콘크리트구조 75.7832㎡

(대지권의 표시)

1, 2, 3, 4 소유권대지권 11408.4분의 21.4299. 끝.

