

의정부지방법원 2023. 12. 12 선고 2022가단127979 판결 [임대차보증금 및 손해행위취소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 다우(담당변호사 구성진)

피 고 1. B

2. C

3. D

변 론 종 결 2023. 11. 14.

판 결 선 고 2023. 12. 12.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 70,205,220원 및 이에 대하여 2022. 11. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C, D에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C, D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항. 피고 B와 피고 C 사이에 체결된 2019. 1. 9.자 400만 원의 금전증여계약, 2019. 3. 11.자 80만 원의 금전증여계약, 2019. 4. 25.자 200만 원의 금전증여계약을 취소한다. 피고 C은 원고에게 680만 원 및 이에 대하여 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 B와 피고 D 사이에 체결된 2018. 11. 20.자 380만 원의 금전증여계약을 취소하고, 2019. 2. 26.자 900만 원의 금전증여계약을 620만 원의 범위내에서 취소한다. 피고 D은 원고에게 1,000만 원 및 이에 대하여 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 2017년 4월경 원고에게 포천시 E, F 지상 G동, H동 건물(이하 ‘사건 건물’) 중 G동 단층 단독주택(이하 ‘G동 건물’)을 임대차보증금 6,000만 원, 기간 2017. 7. 3.부터 2019. 7. 2.까지로 정하여 임대하였다. 원고는 피고 B에게 임대차보증금을 지급하였고, 피고 B은 원고에게 G동 건물을 인도하였다. G동 건물에는 원고의 부모가 거주하였다. 원고와 피고 B은 2019년 5월경 임대차보증금을 1,000만 원 증액하고(임대차보증금 7,000만 원), 기간을 2021. 7. 2.까지로 연장하는 것으로 임대차계약의 내용을 변경하여, 다시 임대차계약을 체결하였다.

나. 피고 B은 2017. 3. 27. I조합(이하 ‘I’)에게 사건 건물과 부지 등에 관하여 채권최고액 2억 6,000만 원, 채무자 피고 B인 근저당권을 설정하여 주었다. I은 2020년 9월경 사건 건물에 대한 임의경매를 신청하여 경매절차가 개시되었다(의정부지방법원 J).

다. 사건 건물과 부지 등에 대한 임의경매절차에서 2021. 6. 29. 원고가 최고가로 매수신고하여 매각허가결정을 받았고, 2022. 1. 5. 진행된 배당기일에서 원고는 배당을 받지 못하였다.

라. 피고 B 명의의 K조합 가산지점 예금계좌(계좌번호 1 생략)에서, 피고 C에게 2019. 1. 19. 400만

원, 2019. 3. 11. 80만 원, 2019. 4. 25. 200만 원이 송금되었고, 피고 D에게 2018. 11. 20. 380만 원, 2019. 2. 26. 900만 원이 송금되었다. 피고 C, D은 피고 B의 자녀이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6, 7, 8호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지1)

2. 피고 B에 대한 청구

가. 임대차보증금 반환청구

1) 청구원인에 대한 판단

앞서 본 것처럼 사건 건물에 대한 임의경매절차의 진행으로 원고와 피고 B의 G동 건물 임대차계약은 종료하였고, 피고 B이 원고에게 임대차보증금 7,000만 원을 반환하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 피고 B은 원고에게 임대차보증금 7,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장에 대한 판단

가) 피고 B의 주장

원고의 요청에 따라 (사건 건물의 매매 관련) 서류를 제공하였고, 원고는 매매대금을 7,000만 원으로 신고하여 사건 건물 및 부지 등의 공유지분(1/5)에 관하여 소유권이전등기를 하였다. 정상적으로 매매계약이 체결되지 않았지만, 원고는 사건 건물 및 부지 등의 1/5 지분을 취득하여 약 2억 원 정도의 이익을 받고도 7,000만 원의 매매대금조차 지급하지 않았다. 원고의 임대차보증금 7,000만 원은 매매대금과 상계되었고, 오히려 추가로 매매대금을 지급하여야 한다.

나) 판단

갑 제2호증의 기재에 의하면, 2020. 7. 30. 원고에게 사건 건물 및 부지 등의 1/5 지분에 관하여 2020. 7. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 인정된다. 그러나 피고 B이 인정한 바와 같이 사건 건물 등에 관한 소유권이전등기는 임대차보증금을 반환받지 못한 원고의 요구에 따라 원고가 경매절차 통지를 받기 위하여 마친 것이고(제1회 변론기일 피고 B 진술), I의

임의경매 신청에 따라 피고 B의 소유 지분(4/5)뿐만 아니라 원고 지분(1/5)에 대해서도 경매절차가 진행되어, 원고는 사건 건물 및 부지 등의 전체 지분을 경매절차에서 매수하였다. 즉, 피고 B이 원고에게 양도한 사건 건물 등의 공유지분(1/5)으로 인하여 원고는 아무런 이익을 받지 못하였다. 원고와 피고 B 사이에서 사건 건물 등에 관한 매매계약은 체결되지 않았고, 소유권이전등기를 위한 원고와 피고 B의 매매계약은 통정허위표시로 무효이다. 따라서 피고 B은 원고에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없으므로, 매매대금 채권의 존재를 전제로 하는 피고 B의 주장은 이유 없다.

나. 전기요금, 수도요금 반환청구

사건 건물 중 2층 건물인 H동 농가주택(이하 'H동 건물')의 1층에는 피고 B이, 2층에는 다른 임차인이 거주하였던 사실, 원고가 H동 건물의 2021년 10월분 전기요금 14,910원과 농사용 전기요금 16,570원, 2021년 9월분 상하수도 요금 173,740원을 납부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

피고 B은 H동 건물 2층 임차인이 사용한 부분의 요금은 임차인이 이미 원고에게 지급하였다고 주장하나(제1회 변론조서), 이를 인정할 증거가 없다.

피고 B은 원고가 납부의무 없이 지출한 전기요금 및 상하수도 요금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 피고 B은 원고에게 전기요금 및 상하수도 요금 합계 205,220원 및 이에 대하여 원고가 구하는 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C, D에 대한 청구

가. 원고의 주장

피고 B이 자녀인 피고 C, D에게 제1의 라항과 같은 금액의 돈을 송금한 것은 피고 C, D에 대한 증여계약에 의한 것이고, 이는 채권자인 원고에 대한 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당한다. 채무자인 피고 B은 사해의사가 있었고, 수익자인 피고 C, D의 사해의사는 추정되므로, 피고 B과 피고 C, D 사이의 금전증여계약은 취소되어야 하고, 피고 C, D은 원상회복으로 원고에게 피고 B으로부터

증여받은 금전 상당액을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1996. 2. 9. 선고 95다14503 판결 등). 원고가 주장하는 사해행위 시점인 2018. 11. 20.부터 2019. 4. 25. 무렵은 원고가 이 사건에서 피보전채권으로 주장하는 ‘2019년 5월경 체결한 임대차계약’에 의한 임대차보증금반환채권이 발생하기 전이다(2017년 4월경 체결한 임대차계약의 계약기간이 만료하기 전이다). 원고는 피보전채권의 존재에 대한 근거로 조건부 권리에 관한 판례를 들고 있으나, 원고의 피고 B에 대한 임대차보증금반환채권은 기한부 채권이고 조건부 채권이 아니다.

2) 또한 채무자인 피고 B이 사해행위 당시 무자력 상태였음을 인정할 증거가 부족하고(사건 건물에 대한 임의경매가 개시된 것은 2020년 9월경으로, 원고가 주장하는 사해행위일로부터 약 1년 5개월~1년 10개월 이후이다), 피고 B의 피고 C, D에 대한 송금사실만으로는 송금이 증여계약에 의한 것임을 인정하기 부족하고 달리 인정할 증거가 없으며, 피고 C, D이 송금 무렵 피고 B의 무자력 및 채권자에 대한 책임재산의 감소 행위라는 사실을 알았다고 보기도 어렵다.

3) 원고의 피고 C, D에 대한 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고 C, D에 대한 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 조종현

1) K조합이 금융거래정보 제출명령에 따라 제출한 계좌거래내역은 증거로 제출되지 않았다. 원고가

주장하는 송금 내역에 대하여 피고들이 다투지 않으므로, 위와 같이 인정한다(K조합이 제출한
계좌거래내역과 일치한다).