

청주지방법원 2022. 1. 28 선고 2017가합203289 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전고등법원(청주) 2023. 1. 11 선고 2022나50278 판결

청주지방법원 2022. 1. 28 선고 2017가합203289 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이성구

소송복대리인 변호사 박남현

피 고 B

소송대리인 변호사 곽용섭

변론종결 2022. 1. 14.

판결선고 2022. 1. 28.

주문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 청주지방법원 등기과 2013. 9. 9. 접수 제124202호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)의 신축경위

- 1) 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)은 1997. 12.경 충청북도지사로부터 임대주택건설사업승인을 받아 청주시 서원구 E 외 4필지에서 916세대의 C아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)의 신축공사를 진행하였는데 1999. 2.경 자금난으로 부도에 이르게 되었다.
- 2) 이에 D으로부터 공사대금을 받지 못한 하도급업체들은 1999. 4.경 채권단을 구성하고, D으로부터 그 자회사인 주식회사 F(변경 전 상호 : 주식회사 G, 이하 ‘F’이라 한다)을 인수하였다.
- 3) F은 2000. 4.경 이 사건 아파트를 완공하였고, 2000. 8.경 청원군으로부터 이 사건 아파트에 대한 주택건설사업주체를 F로 변경하는 승인을 받은 후, 같은 해 9. 7. 이 사건 아파트에 대한 임시사용승인을 받았다.

나. 원고의 F에 대한 공사대금 청구소송 제기

- 1) H이라는 상호로 이 사건 아파트 신축공사 현장에 철근을 납품하던 개인사업자인 원고는 2011. 11. 7. 청주지방법원 2011가합6448호로 F 등을 상대로 주위적으로 대물변제 약정에 기한 이 사건 아파트 일부 세대에 관한 소유권이전등기절차 이행과 이 사건 아파트 신축공사 대금 등 1,154,186,300원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을, 예비적으로 이 사건 아파트 신축공사 대금 및 대여금 등 1,952,325,435원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 각 구하는 소송을 제기하였는데, 위 법원은 2014. 1. 8. 원고의 주위적 청구를 일부 인용하여 ‘F은 원고에게 325,729,190원 및 이에

대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 판결을 선고하였다.

2) 원고와 F 등은 이에 불복하여 대전고등법원(청주) 2014나377(본소), 2014나384(반소)호로 항소하였는데, 위 법원은 2016. 5. 31. 원고의 변경된 주위적 청구를 일부 인용하여 'F은 원고에게 1,000,092,711원 및 그 중 681,536,188원에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 판결을 선고하였다.

3) F 등은 이에 불복하여 대법원 2016다27603(본소), 2016다27610(반소)호로 상고하였는데, 위 법원 2016. 9. 29. F 등의 상고를 모두 기각하였다.

다. 이 사건 아파트 I호에 관한 피고의 소유권이전등기 등

1) 피고는 2013. 9. 4. 이 사건 아파트 중 69세대를 임대주택으로 하여 임대사업자 등록을 마쳤다.

2) 피고는 2013. 9. 9. 이 사건 아파트 I호(이하 '이 사건 세대'라 한다)에 관하여 2013. 7. 25.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) J는 2021. 4. 29. 이 사건 세대에 관하여 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안전항변에 관한 판단

가. 피고의 본안전항변 요지

1) 채권자대위권을 행사하는 경우 피보전채권에 대한 보전의 필요성이 인정되어야 하고, 피보전채권이 금전채권일 경우 원칙적으로 채무자가 무자력일 것을 요하는데, 채무자인 F이 무자력이라는 증거가 없고, 채무자의 무자력을 요구하지 않는 예외적인 경우에도 해당하지 않으므로, 이 사건 소는 보전의 필요성이 인정되지 않아 부적법하다.

2) 이 사건 세대는 이 사건 소송 계속 중 임의경매에서 J에게 매각되었으므로, 피고에 대하여 이 사건 세대에 관한 소유권이전등기의 말소등기를 구하는 이 사건 소는 소의 이익이 없어 부적법하다.

나. 판단

1) F의 무자력 여부에 관한 판단

가) 채권자가 채무자를 대위함에 있어 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 금전채권인 경우에는 그 보전의 필요성 즉, 채무자가 무자력인 때에만 채권자가 채무자를 대위하여 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 수 있는바, 채권자대위의 요건으로서의 무자력이란 채무자의 변제자력이 없음을 뜻하고 특히 임의 변제를 기대할 수 없는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 고려되어야 하므로, 소극재산이든 적극재산이든 위와 같은 목적에 부합할 수 있는 재산인지 여부가 변제자력 유무 판단의 중요한 고려요소가 되어야 한다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2008다76556 판결 참조).

나) 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거 및 갑 제16 내지 18, 21호증, 을 제3호증, 을나 제1호증의 각 기재 및 이 법원의 한국주택금융공사에 대한 사실조회 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, F은 그 명의로 소유하고 있던 이 사건 아파트의 대부분 세대를 제3자에게 분양전환한 사실, F은 한국주택금융공사에 대하여 2021. 11. 1. 현재 11,167,702,669원의 구상금 채무를 부담하고 있는 사실, 한국주택금융공사는 F이 그 명의로 소유하고 있는 일부 재산에 대하여 가압류를 통한 채권보전조치나 경매절차를 진행하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로, F은 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 이 부분 본안전항변은 이유 없다.

2) 소의 이익에 관한 판단

가) 순차 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소 청구소송은 통상공동소송이므로 그 중의 어느 한 등기명의자만을 상대로 말소를 구할 수 있고, 최종 등기명의자에 대하여 등기말소를 구할 수 있는지에 관계없이 중간의 등기명의자에 대하여 등기말소를 구할 소의 이익이 있다(대법원 1998. 9. 22. 선고 98다23393 판결, 대법원 2017. 9. 12. 선고 2015다242849 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 보건대, J가 2021. 4. 29. 이 사건 세대에 관하여 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으나, 그와 같은 사정만으로는 이 사건 세대의 등기명의자였던 피고를 상대로 그 소유권이전등기의 말소를 구하는 이 사건 소의 이익이

없다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 본안전항변도 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 세대의 소유권을 취득하기 위해서는 이 사건 세대에 관하여 임대주택법에 따른 임대사업자등록을 마쳐야 하는데, 피고는 2013. 9. 25. 주택임대사업자등록을 하면서 이 사건 세대를 피고의 임대주택에서 제외하였으므로, 피고가 이 사건 세대의 소유권을 취득하였다고 볼 수 없고, 결국 이 사건 세대에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 원인무효로 말소되어야 한다. 원고는 F에 대하여 공사대금 등 청구권을 가진 채권자로서 F을 대위하여 피고에 대하여 이 사건 세대에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 판단

1) 피보전채권 및 보전의 필요성

살피건대, 원고는 F에 대하여 판결에 기한 금전채권을 가지고 있는 사실, F은 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, F은 위와 같은 무자력 상태에 있음에도 이 사건 변론종결일에 이르기까지 피고에 대하여 이 사건 세대에 관한 소유권이전등기의 말소등기청구권을 행사하지 않고 있으므로, 채권자대위권을 행사하기 위한 피보전채권 및 보전의 필요성은 인정된다.

2) 피대위권리의 존부

가) 관련법리

(1) 임대사업자의 주택임대사업에 대한 각종 지원과 규제

구 임대주택법(2013. 6. 4. 법률 제11870호로 개정되고 2015. 8. 11. 법률 제13474호로 명칭이「민간임대주택에 관한 특별법」으로 변경되기 전의 것, 이하 같다)은 임대주택의 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 한다(제1조). 이를 위하여 구 임대주택법은

주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수·구청장(이하 ‘시장 등’이라고 한다)에게 임대사업자 등록을 신청할 수 있다고 정하고(제6조), 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 등 외에도 주택임대사업을 하기 위하여 구 임대주택법 제6조에 따라 등록한 자를 ‘임대사업자’라고 정한다(제2조 제4호).

구 임대주택법상 임대사업자는 국민주택기금을 장기저리(低利)로 융자받거나(제5조), 임대주택 건설을 위하여 공공택지를 우선 공급받고(제10조), 미분양 주택을 우선 공급받는 등(제12조) 지원을 받고, 그 외에도 다른 법률에 따라 임대주택의 용적률이 완화되고 각종 세금을 감면받는 등 많은 혜택을 받는다.

이에 상응하여 각종 의무가 부과되는데, 임대사업자는 임대주택 종류별로 설정된 임대의무기간이 지나지 않으면 임대주택을 매각할 수 없고(제16조), 일정한 임대주택에 대해서는 분양전환 전까지 저당권 등을 설정하는 것이 금지되며(제18조), 시장 등에게 임대조건을 신고하여야 하고 조정 권고 등 감독의 대상이 되며(제26조), 임대차계약의 해제·해지·갱신 거절은 법에서 정한 사유가 있는 경우에만 가능하다(제27조).

나아가 국민주택기금·공공택지 등을 지원받아 건설된 ‘공공건설임대주택’[구 임대주택법 시행령(2013. 12. 4. 대통령령 제24911호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제1호 참조]의 임대사업자는 임대보증금에 관한 보증 가입의무가 있고(제17조), 임차인의 자격과 선정 방법, 임대보증금, 임대료 등 임대조건이 정해져 있으며(제20조), 임대의무기간 경과 후 분양전환하는 경우 대상자·절차·가격이 통제되는 등(제21조) 민간건설임대주택이나 매입임대주택에 비하여 더 많은 규제를 받고, 이를 위반하면 형사처벌이나 과태료 부과 대상이 된다(제41조, 제42조, 제44조). 이처럼 구 임대주택법상 임대사업자는 국가로부터 임대주택에 관한 각종 지원과 세제 등 혜택을 받는 대신 임대의무기간 동안 임대주택을 처분하지 않고 임대할 의무를 비롯하여 각종 법령상 의무를 부담하며, 이를 통해 임차인은 장기간 거주 가능한 주택을 안정적으로 제공받을 수 있게 된다.

(2) 임대의무기간 내 임대주택의 매각 제한

(가) 구 임대주택법 제16조 제1항은 임대주택은 임대의무기간이 지나지 않으면 매각할 수 없다고 정한다. 임대사업자가 각종 지원과 혜택을 받고도 임대주택을 처분하여 그에 상응하는 의무를

부담하지 않을 수 있다면 장기간 거주 가능한 임대주택을 공급하여 국민 주거생활의 안정을 도모하려는 구 임대주택법의 입법취지가 근본적으로 훼손될 수 있기 때문이다. 임대주택의 매각을 제한하는 구 임대주택법 제16조는 강행법규로서 이에 위반하여 임대무기간이 지나기 전에 임대주택을 매각하였다면 이는 사법(私法)상 무효이다(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다11046 판결 참조).

(나) 임대사업자가 임대주택을 매각하더라도 매수인이 매도인의 임대사업자 지위를 승계하여 임대주택을 계속하여 임대 목적으로 제공하고 법령상 의무를 부담하는 경우에는 위와 같이 임대주택의 매각을 금지하는 취지에 반하지 않는다. 이에 구 임대주택법 제16조 제3항, 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제1호는 임대사업자는 임대무기간 중에도 시장 등에게 신고한 후 다른 '임대사업자'에게 임대주택을 매각할 수 있다고 정한다. 위 규정의 위임에 따른 구 임대주택법 시행규칙(2013. 12. 5. 국토교통부령 제44호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제6조는, 임대사업자의 매각신고 시 시장 등이 임대주택을 매입하는 자의 임대사업자 등록증을 확인하여야 하고(제1항), 매도인은 매각신고서 처리일부터 30일 이내에 매매계약서 사본을 시장 등에게 제출하여야 하고 이때에도 담당 공무원은 임대주택을 매각한 자와 매입한 자의 임대사업자 등록증을 확인하여야 하며(제2항), 매각신고를 받은 시장 등은 임차인에게 해당 임대주택의 임대사업자가 변경된다는 것을 알려주어야 한다고 정한다(제3항). 또한 구 임대주택법 제16조 제2항은 임대주택을 매각하는 매매계약서에는 임대주택을 매입하는 자가 임대주택을 매각하는 자의 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다고 정한다.

(다) 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 등 외에 구 임대주택법상 임대사업자가 되기 위하여는 시장 등에게 임대사업자등록을 신청하여야 한다(구 임대주택법 제2조 제4호, 제6조). 구 임대주택법 시행령은 임대사업자로 등록하기 위한 임대주택의 호수(戶數), 자격(임대주택을 소유하거나 건설·매입 등으로 이를 소유할 예정이어야 하고, 2인 이상이 공동으로 건설·소유하는 주택은 공동 명의로 등록하여야 한다), 일정 기간 내 부도 경력이 없을 것 등 등록 기준을 정하고(제7조), 시장 등은 위 기준에 적합한 경우에만 임대사업자로 등록하도록 정한다(제8조). 구 임대주택법 시행규칙 제3조는 임대사업자등록을 신청할 때에는 임대사업자의 인적사항과 더불어 임대주택을 특정하여

기재하여야 하고, 임대사업자 등록부와 등록증에도 이러한 내용을 모두 기재하도록 정하고 있다[별지 제1호 임대사업자 등록신청서, 별지 제2호 임대사업자 등록부, 별지 제3호 임대사업자 등록증 서식 참조]. 구 임대주택법 제6조 제2항, 구 임대주택법 시행령 제8조 제3항은, 임대사업자는 등록된 사항이 변경된 경우 30일 이내에 변경 사항을 신고하여야 한다고 하면서 임대주택을 변경신고 사항의 하나로 정하고 있다[별지 제4호 임대사업자 등록사항 변경신고서 서식 참조].

이러한 규정들을 종합하여 보면, 구 임대주택법 제6조에 따라 임대사업자로 등록하지 않은 사람은 구 임대주택법상 ‘임대사업자’라고 할 수 없고, 등록된 임대사업자인지 여부는 해당 임대주택별로 각각 판단하여야 한다.

(라) 앞서 본 바와 같이 구 임대주택법이 임대임대기간 중 임대주택의 매각을 원칙적으로 금지하고 임대사업자간 매매를 예외적으로 허용하는 취지, 매각 신고 시 관할 행정청으로 하여금 매수인이 등록된 임대사업자인지 확인하도록 하는 점, 구 임대주택법상 임대사업자의 등록 기준을 갖추지 못하면 임대사업자로 등록할 수 없고 등록하지 않은 사람은 임대사업자가 아니며, 임대사업자등록을 하지 않은 사람이 임대주택을 취득할 수 있다면 임대사업자간 매매를 예외적으로 허용하는 임대주택법령의 취지에 반하고 임차인의 이익을 해할 우려가 있는 점 등을 종합해 보면, 임대주택의 임대임대기간 중 매도인의 임대사업자 지위를 승계하여 임대사업을 하기 위하여 임대주택을 매수한 경우 그 매매계약은 강행법규인 구 임대주택법 제16조에 반하지 않아 유효하지만, 매수인이 임대주택의 소유권을 적법하게 취득하기 위해서는 그 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조에 따른 임대사업자등록을 마친 ‘임대사업자’일 것이 요구된다고 보아야 한다. 그 경우 임대주택을 매수한 사람이 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 그 임대주택에 관하여 구 임대주택법 제6조에 따른 임대사업자등록을 하지 않았다면 임대주택의 소유권을 취득할 수 없고, 소유권이전등기 후 임대사업자등록을 마쳤다면 그때 비로소 임대주택의 소유권을 취득한다고 봄이 타당하다.

(3) 임대임대기간 경과 후 공공건설임대주택의 매각 제한

(가) 구 임대주택법 제2조 제6호는 임대주택을 임대사업자가 아닌 자에게 매각하는 것을 ‘분양전환’이라고 정의한다. 앞서 본 것처럼 임대사업자간 매매의 경우에는 매수인이 매도인의 임대사업자 지위를 승계하고 해당 임대주택을 임대 목적으로 제공하며 계속하여 임대주택법령의

적용을 받는다. 임대사업자간 매매에 관하여는 구 임대주택법 제16조 제2항, 제3항, 제41조 제4항 제3호, 구 임대주택법 시행령 제13조 제2항 제1호, 구 임대주택법 시행규칙 제6조 등이 적용된다. 한편 분양전환이 이루어지면 임대사업자가 아닌 사람이 그 주택의 소유권을 취득하고 그 주택은 임대주택으로서의 성질을 상실하며 더 이상 임대주택법령의 규율을 받지 않게 된다. 구 임대주택법 제21조, 제41조 제4항 제6호, 구 임대주택법 시행령 제23조, 구 임대주택법 시행규칙 제13조, 제14조 등이 분양전환의 대상, 절차 등에 관하여 정하고 있다.

(나) 공공의 재원이 투입되지 않은 매입임대주택이나 민간건설임대주택은 임대 목적에 의무적으로 제공되어야 하는 기간, 즉 임대의무기간이 지나고 나면 매각을 제한하는 규정이 없다. 따라서 임대사업자는 임대의무기간이 지나면 상대방의 자격(임차인 또는 임대사업자 여부)이나 매매대금의 제한 없이 임대주택을 자유롭게 매각할 수 있다.

반면 국민주택기금을 지원받거나 공공사업에 따라 조성된 택지에 건설한 공공건설임대주택은 임대의무기간이 지난 후에도 자유로운 매각이 제한된다. 구 임대주택법 제21조에 따라 공공건설임대주택을 분양전환할 때에는 시장 등의 분양전환승인 절차를 거쳐 무주택자 등 요건을 갖춘 임차인에게 우선 분양전환하여야 하고, 임차인이 분양전환에 응하지 않거나 우선 분양전환을 받을 사람이 없는 경우에만 제3자에게 분양전환할 수 있으며, 법령에서 정한 기준에 따라 분양전환가격을 산정하여야 하고, 이러한 규정을 위반하여 임대주택을 분양전환하면 형사처벌의 대상이 된다(구 임대주택법 제41조 제4항 제6호).

(다) 임대의무기간이 지난 공공건설임대주택에 관하여는 위와 같이 분양전환에 관한 구 임대주택법 제21조 외에 임대사업자간 매매에 관한 규정은 없다. 그러나 임대주택을 다른 임대사업자에게 매각하는 것은 위 제21조에서 규율하는 '분양전환'에 해당하지 않고, 구 임대주택법 제16조 제3항에 따른 임대사업자간 매매는 임차인의 이익을 해할 염려가 없어 임대주택의 매각이 엄격히 제한되는 임대의무기간 중에도 허용되는 점, 매수인이 매도인의 임대사업자 지위를 승계하여 임대의무기간 경과 후 분양전환 등과 관련된 임차인의 이익을 해할 우려가 없는 점을 고려하면, 임대의무기간이 지난 공공건설임대주택의 경우에도 구 임대주택법 제16조 제3항에 따른 임대사업자간 매매는 허용된다고 보아야 한다. 이 경우에도 앞서 본 것처럼 매수인이 공공건설임대주택의 소유권을

취득하기 위하여는 구 임대주택법 제6조에 따른 임대사업자등록을 마쳐야 한다.

나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거에 갑 제20호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 세대는 임대무기간이 지난 공공건설임대주택이므로 임대사업을 하기 위하여 피고가 F과 사이에 이 사건 세대에 관하여 체결한 매매계약은 유효하지만, 피고가 이 사건 세대의 소유권을 취득하기 위해서는 이 사건 세대에 관하여 구 임대주택법 제6조에 따라 등록한 임대사업자여야 한다. 따라서 피고가 이 사건 세대에 관하여 소유권이전등기를 마쳤더라도 임대사업자등록을 하지 않았다면 이 사건 세대의 소유권을 취득할 수 없는데, 을 제2호증의 기재에 의하면 피고는 이 사건 세대에 관하여 임대사업자등록을 하지 않았으므로, 피고가 이 사건 세대의 소유권을 취득하였다고 볼 수 없다. 따라서 F은 피고를 상대로 이 사건 세대에 관한 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있다.

3) 소결론

원고는 F을 대위하여 이 사건 세대에 관한 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 세대에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임병렬, 판사 김환권, 판사 전보람