

광주지방법원 목포지원 2021. 10. 13 선고 2020가단56422 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 김균영

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2021. 9. 29.

판 결 선 고 2021. 10. 13.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 180,000,000원과 이에 대하여 2020. 9. 29.부터 2020. 11. 9.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 별지 기재 부동산에 관하여 피고 C과 피고 B 사이에 2020. 2. 14. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 C은 원고에게 180,000,000원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. D는 2018. 8. 21. 별지 기재 부동산의 소유자로서 위 부동산을 임대차기간 2018. 8. 25.부터 2020. 8. 24.까지, 임대차보증금 180,000,000원으로 정하여 국민건강보험공단(목포지사)에게 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 원고는 2018. 8. 24. 국민건강보험공단과 사이에, 보험기간 2018. 8. 25.부터 2020. 9. 23.까지, 보험금액 180,000,000원으로 하여 이 사건 임대차계약에 따른 D의 임차대보증금 반환채무를 보증하는 내용의 전세금보장신용보험계약을 체결하였다.

다. 피고 B는 2020. 1. 30. 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 1. 18.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, D 및 국민건강보험공단과 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하기로 하였다. 같은 날 이 사건 전세금보장신용보험계약의 임대인도 피고 B로 변경되었다.

라. 한편 피고 B는 2020. 2. 14. 별지 기재 부동산을 피고 C에게 205,000,000원에 매도하는 계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 그에 따라 2020. 3. 9. 별지 기재 부동산에 관하여 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 피고 C은 별지 기재 부동산에 자신을 채무자로 하여 아래와 같이 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

	설정등기일	설정계약일	근저당권자	채권최고액 (원)
1	2020. 3. 9.	2020. 3. 9.	E 주식회사	184,800,000
2	2020. 5. 28.	2020. 5. 28.	주식회사 F	19,500,000

바. 피고 B는 이 사건 매매계약 체결 당시 소극재산이 적극재산보다 많은 상태였다.사.

국민건강보험공단은 이 사건 임대차기간이 만료된 후에 별지 기재 부동산을 인도하였음에도 피고 B로부터 임대차보증금을 반환받지 못하자, 2020. 9. 1. 원고에게 이 사건 전세금보장신용보험계약에 따른 보험금 청구를 하였고, 원고는 2020. 9. 28. 보험금 180,000,000원을 국민건강보험공단에 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 5, 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, 부산 연제구청의 사실조회회신서, 파주시의 과세정보회신서 및 변론 전체의 취지.

2. 판단

가. 피고 B에 대한 청구

법인에게 주택을 임대한 경우에는 법인은 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건의 하나인 주민등록을 구비할 수 없으므로 임대인이 위 임대주택을 양도하더라도 그 양수인이 주택임대차보호법에 의하여 임대인의 지위를 당연히 승계하는 것이 아니고 따라서 임대인의 임차보증금반환채무를 면책시키기로 하는 당사자들 사이의 특약이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대인의 법인에 대한 임차보증금반환채무는 소멸하지 아니한다(대법원 2003. 7. 25. 선고 2003다2918 판결 참조). 따라서 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계한 피고 B는 별지 기재 부동산을 피고 C에게 양도한 후에도 여전히 임차인에 대하여 임대차보증금반환채무를 진다. 원고가 보증인으로서 이 사건 임대차보증금을 임차인에게 지급함으로써 주채무자인 피고 B의 임대차보증금 반환의무가 소멸하였음은 앞서 본 바와 같다. 따라서, 피고 B는 구상권을 취득한 원고에게, 그로 인해 얻은 이익 180,000,000원과 이에 대하여 원고가 위 보증금을 지급한 날의 다음 날인 2020. 9. 29.부터 이 사건 소장부분의 송달일인 2020. 11. 9.까지는 민법 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 손해행위취소 청구

1) 피보전채권

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 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1997. 10. 28. 선고 97다34334 판결 등 참조)

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시(2020. 2. 14.)에는 원고의 피고 B에 대한 구상금채권이 아직 성립한 것은 아니지만, 그 기초가 되는 보험계약은 이미 체결된 상태였고, 이 사건 매매계약일로부터 얼마 지나지 않아 실제로 보험사고가 발생하여 원고의 구상금채권이 현실화된 점에서, 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위의 성립

나아가 앞서 본 바와 같이 피고 B가 무자력 상태에서 이 사건 매매계약을 체결한 것은 일반채권자들을 해하는 사해행위라 할 것이고, 채무자인 피고 B의 사해의사 및 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

3) 원상회복의 방법과 범위

앞서 본 바와 같이 수익자인 피고 C이 사해행위로 별지 기재 부동산을 취득한 후에 1, 2순위 근저당권설정등기가 마쳐졌으므로, 변론종결 당시의 별지 기재 부동산의 시가 범위 내에서 원고의 피보전채권액을 한도로 가액반환을 구할 수 있다.

갑 제11호증의 2의 기재에 의하면, 2021. 4. 27. 당시의 별지 부동산의 감정평가액은 205,000,000원인 사실이 인정되므로, 이 사건 변론종결일의 시가도 그와 같다고 봄이 타당하다. 이는 원고의 채권액 180,000,000원을 초과하므로, 결국 피고 C은 원상회복으로서 원고에게 위 180,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 모두 이유 있으므로 인용한다.

판사 이영남

별지

부동산의 표시

[집합건물]

전라남도 목포시 동 제8층 호

1. 1동의 건물의 표시

전라남도 목포시 동[도로명주소] 전라남도 목포시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 공동주택(아파트)

8층 423.3788㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

전라남도 목포시 대 30250.4㎡

전유부분의 건물의 표시

제8층 호 철근콘크리트구조 84.9777㎡

대지권의 표시

소유권대지권 30250.4분의53.9936

