

서울남부지방법원

판 결

사 건 2020가단263028 손해행위취소
원 고 A
소송대리인 B
피 고 C
변 론 종 결 2021. 2. 19.
판 결 선 고 2021. 3. 12.

주 문

1. 피고와 소외 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 10. 11.에 체결된 증여계약을 12,000,000원 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 12,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 소외 E은 2004. 7. 26. D으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 지하실 부분(이하 '이 사건 임대차목적물'이라 한다)을 보증금 12,000,000원, 임대차기간 12개월로 정하여 임차하였다(을 제1호증). D의 아버지인 F는 D을 대리하여 위 임대차계약을 체결하면서 보증금이 문제될 경우에는 F가 D과 연대하여 책임지기로 약정하였고, 위 임대차계약의 기간이 종료된 후인 2005. 8. 5.에도 위 보증금에 대하여 책임을 지기로 약정하였다.

나. 한편 E의 아들인 원고는 2005. 12. 2. D으로부터 이 사건 임대차목적물을 보증금 12,000,000원, 임대차기간 12개월로 정하여 임차하면서 보증금의 지급은 E과 D 사이의 위 임대차계약의 보증금으로 갈음하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고(갑 제1호증¹⁾, 이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), F는 D을 대리하여 위 임대차계약을 체결하면서 보증금이 문제될 경우에는 F가 D과 연대하여 책임지기로 약정하였다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

다. 이 사건 임대차계약은 그 후 계속 묵시적으로 갱신되었는데, 원고는 2019. 10. 10. D과 F에게 내용증명우편으로 계약 갱신의 의사가 없다며 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하고 보증금의 반환을 요구하였다.

라. 원고는 2019. 11. 18. D과 F를 상대로 보증금반환 소송을 제기하였고, 서울중앙지방법원은 2020. 6. 18. 'D과 F는 연대하여 원고에게 12,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 취지의 원고 일부승소 판결을 선고하였다. 이에 D은 항소하지 아니하여 2020. 7. 17. 위 판결이 그대로 확정되었고, F가 불복하여 항소하였으나 항소

1) 을 제4호증과 같다

심법원은 2021. 1. 13. 항소를 기각하였다. 이에 F가 2021. 1. 27. 상고장을 제출하였다(서울중앙지방법원 2019가소2779736 판결, 서울중앙지방법원 2020나51268 판결).

마. 서울중앙지방법검찰청 검사는 2020. 12. 8. F를 사문서위조죄 등으로(이 사건 약정 부분이 없는 2005. 12. 2.자 임대차계약서인 갑 제11호증²⁾을 위조하였다는 내용이다)로 기소하여 형사재판이 진행 중이다(서울중앙지방법원 2020고단8444호).

바. 한편, D은 2019. 10. 11. 친오빠인 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 증여계약(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 10. 11. 피고 명의로 소유권 이전등기를 마쳐 주었다.

사. D은 미국에 거주하고 있고(2019. 11. 26. 주민등록표에 거주불명자로 등록되었다), 이 사건 증여계약 당시 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없다(다툼 없음).

아. 이 사건 증여계약 후인 2020. 2. 27. 이 사건 부동산에 관하여 ① 채권최고액 158,880,000원, 채무자 피고, 근저당권 주식회사 G으로 하는 근저당권설정등기와, ② 채권최고액 119,640,000원, 채무자 피고, 근저당권 소외 H주택재개발정비사업조합으로 하는 근저당권설정등기가 각각 경료되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 10, 12 내지 14, 17호증, 을 제1, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

D이 원고에 대하여 보증금반환채무가 있는 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 친오빠인 피고에게 증여하여 채무초과 상태에 빠진 것은 일반채권자의 공동담보를

2) 을 제7호증과 같다.

해하는 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복 방법으로 이 사건 증여계약 후에 제3자의 근저당권이 설정되어 원물반환이 현저히 곤란하므로 가액반환으로 피고가 원고에게 보증금 상당액을 지급하여야 한다.

나. 피고의 다툼

E과 F는 2005. 12. 2. 이 사건 임대차계약 당시 임차인을 원고로, 임대인은 D 대리 F로 표시하여 임대차계약서(갑 제1호증)를 작성하였다가, 다시 임차인을 원고로, 임대인을 D으로 표시하여 임대차계약서(갑 제11호증)를 작성하였다.³⁾

원고는 2005. 12. 2. 이 사건 부동산에 전입신고를 하고 2005. 12. 5. 확정일자를 받은 것으로 되어 있으나, 실제로는 이 사건 부동산에 이사한 적이 없었고 E의 생전에는 소외 I에게 전대하였고 E이 2017. 11.경 사망한 후에는 소외 J에게 전대하였으므로, 전입신고나 확정일자는 아무런 효력이 없다. E은 당시 공공임대아파트에 살고 있었고 전입신고로 주소지가 변경되면 입주권이 소멸되므로 원고 동의 없이 원고 명의로 임대차계약을 체결한 것이다.

따라서 이 사건 임대차계약의 당사자는 E과 D으로 보아야 하고, E은 임대인의 동의 없이 I, J에게 전차하여 임대인에 대한 대항력이 상실되었으며, E이 2017. 11.경 사망하여 임대차계약이 해지되었으므로, 보증금반환책임은 임대인에게 있고, 새로운 소유자인 피고는 책임이 없다.

피고는 D으로부터 이 사건 부동산을 정당하게 증여받았고, 사해행위에 해당하는지 알지 못했다. D은 이 사건 증여계약 당시 입국하여 10여 년만에 피고를 만나 이 사건 증여계약을 체결한 후 다시 미국으로 출국하였다.

3) 갑 제1호증에는 이 사건 약정이 있고 전대금지 규정이 없으나, 갑 제11호증에는 이 사건 약정이 없고 전대금지 규정이 있다

3. 판단

가. 원고의 피보전채권에 관하여

(1) 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 무상 양도하거나 일부 채권자에게 대물변제로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 되며(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다 57320 판결 참조), 한편 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 사행행위 당시에 이미 채권 성립에 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 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결 참조).

(2) 이 사건 임대차계약은 원고와 D 사이에 체결되었고, 원고의 해지의 의사표시에 의하여 2019. 12.경 적법하게 해지되었으며, 원고가 D에 대하여 12,000,000원의 보증금 반환채권을 가지고 있다는 점은 관련 사건 확정판결에서 확인되었으므로, 이에 다른 전제에서 원고에게 보증금반환채권이 없다는 취지의 피고의 주장은 이유 없다.

(3) 원고의 보증금반환채권은 2019. 12.경 이 사건 임대차계약이 해지되면서 발생하였다고 할 것이지만, 2019. 10. 11.자 이 사건 증여계약 당시 D이 원고에게 보증금을

반환하지 아니한 상태였고 실제로 2개월만에 채권이 성립하였으므로 원고의 보증금반환채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 성립 및 원상회복 방법에 관하여

(1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 정당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 정당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

(2) 위와 같이 D이 원고에게 12,000,000원의 보증금을 반환하지 아니한 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 친오빠인 피고에게 증여함으로써 채무초과 상태에 빠진 것은 일반채권자의 담보를 해하는 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복 방법으로 원물반환이 원칙이지만 이 사건 증여계약 후에 제3자의 근저당권이 설정되어 원물반환이 현저히 곤란하므로, 예외적으로 원고의 보증금반환채권의 범위 내에서 이 사건 증여계약을 취소하고 보증금 상당의 가액배상을 구하는 원고의 청구는 모두 이유 있다. 이와 다른 관점에서 새로운 소유자인 피고에게 보증금반환책임이 없다는 피고의 주장은 이유 없다.

다. 피고가 선의의 수익자라는 항변에 관하여

(1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 참조).

(2) 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 이 사건 임대차계약은 F가 임대인 D을 대리하여 체결한 것이고 D은 10여 년 이상 외국에 거주하고 있는 점에 비추어 볼 때 F가 사실상 이 사건 부동산을 관리해 온 것으로 보이는 점, ② 원고는 이미 2018. 11.경 F를 만나서 보증금반환을 요구해 온 점, ③ 원고가 2019. 10. 10.경 D과 F를 상대로 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하고 보증금반환소송을 제기한 점, ④ 비록 원고가 2012. 9.경 이 사건 부동산에서 전출하여 나갔고(을 제6호증 참조), D과 피고 사이의 이 사건 증여계약은 2019. 10. 11.자로 체결되어 있지만, D, F 및 피고는 가족관계이고 앞서 본 경위에 비추어 볼 때 수증자인 피고가 이 사건 부동산에 이 사건 임대차계약과 관련된 보증금반환 분쟁이 있다는 사정을 알고 있었다고 보이는 점, ⑤ 피고는 D이 오랜 기간 외국에서 살아왔으므로 국내에 이 사건 부동산 외에 다른 재산이 없다는 점을 알고 있었다고 보이는 점 등의 사정을 종합하면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고에게 사해의사가 없었다거나 선의라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 정도성

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구

[도로명주소] 서울특별시 관악구

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 위 시멘트 기와지붕 3층 연립주택

1층 434.40㎡

2층 434.40㎡

3층 434.40㎡

지하실 425.40㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 호

철근콘크리트조 72.40㎡ 지하실 24.13㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 서울특별시 관악구 대 1277.1㎡

대지권의 종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 18분의 1