

부산지방법원 동부지원 2023. 12. 13 선고 2022가단112009 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 권오훈

피 고 1. 한국주택금융공사

소송대리인 변호사 노정석

2. B

변 론 종 결 2023. 11. 8.

판 결 선 고 2023. 12. 13.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 4,139,340원 및 이에 대하여 2023. 2. 19.부터 2023. 12. 13.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구와 피고 한국주택금융공사에 대한 주위적 및 예비적 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 한국주택금융공사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 60%는 원고가, 나머지 40%는 피고 B이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고 한국주택금융공사에 대한 청구취지

주위적으로, 피고들 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2021. 1. 25. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다. 피고 한국주택금융공사는 원고에게 59,086,667원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고 한국주택금융공사는 이 사건 부동산에 관하여 원고가 피고 B에 대한 부산지방법원 동부지원 2021가단203847 사건의 집행력 있는 판결 정본에 기한 압류등기를 마치는 것에 동의한다.

피고 B에 대한 청구취지

피고 B은 원고에게 11,473,220원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 12. 26. 소외 C(피고 B의 아들)와 사이에, 원고 소유인 부산 해운대구 D 소재 E 제1층 F호(이하 ‘이 사건 점포’라고 한다) 중 일부(이하 ‘90.41㎡ 부분’이라 한다)에 관한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약상 임대차보증금은 2,500만 원, 월차임은 110만 원(부가가치세 포함), 임대차기간은 2017. 12. 26.부터 2020. 1. 20.까지이다.

나. 피고 B은 C와 함께 2017. 12. 26.경부터 90.41㎡ 부분에서 세탁소를 운영하였는데, 2018. 7. 20.경부터 차임 지급을 연체하기 시작하였고, 이 사건 점포 중 다른 일부(이하 ‘58.5㎡ 부분’이라 한다)를 임의로 창고 용도로 사용하기도 하였다.

다. 원고는 C를 상대로 이 사건 점포의 인도와 미지급 차임 및 장래의 차임 상당 부당이득금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(부산지방법원 동부지원 2019가단216222), 항소심에서 “C는 원고에게, 2020. 12. 18.까지 이 사건 점포 중 점유 부분을 각 인도하고, 80만 원 및 2018. 8. 20.부터 위 각 부동산의 인도완료일까지 월 110만 원의 비율로 계산한 돈을 지급한다.”는 내용의 조정이 성립하였다(부산지방법원 2020나50270, 이하 위 조정을 ‘이 사건 조정’이라 한다).

라. 피고들은 2021. 1. 26. 이 사건 부동산을 담보로 하여 주택담보노후연금보증약정(이하 ‘이 사건 보증약정’이라 한다)을 체결하였다.

마. 이 사건 보증약정에 따라, 피고 한국주택금융공사는 2021. 1. 26. 이 사건 부동산에 관하여, 채무자는 피고 B, 채권최고액은 8억 4,100만 원으로 하여 2021. 1. 25.자 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 원인으로 한 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)와 한국주택금융공사법 제43조의7 제2항에 따라 ‘이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 얻지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음’이라는 내용의 금지사항등기(이하 ‘이 사건 금지사항등기’라고 한다)를 각 마쳤다.

바. 원고는 2021. 2. 26. 피고 B를 상대로 이 사건 점포의 인도와 차임 상당 부당이득금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(부산지방법원 동부지원 2021가단203847), 위 법원은 2021. 10. 7. “피고 B은 원고에게, 이 사건 점포를 인도하고, C와 연대하여 80만 원 및 2018. 8. 20.부터 90.41㎡ 부분의 인도완료일까지 월 110만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2018. 8. 20.부터 58.5㎡ 부분의 인도완료일까지 월 30만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 판결(이하 ‘이 사건 선행판결’이라 한다)을 선고하였으며, 위 판결은 2021. 10. 23. 그대로 확정되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

가. 피고 B에 대한 청구

① 피고 B은 원고에게 이 사건 점포를 원상으로 회복하여 반환할 의무를 부담하는데 이를 이행하지

아니하였고, 이로 인하여 원고가 이 사건 점포를 원상회복하기 위해 법무사비용 등 합계 8,543,620원을 지출하였다. ② 피고 B이 이 사건 점포를 점유하는 동안 발생한 전기료 237,040원, 관리비 3,902,300원을 납부하지 아니하였다. 따라서 피고 B은 원고에게 불법행위로 인한 손해배상금 합계 12,682,960원¹⁾ 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 한국주택금융공사에 대한 청구

1) 주위적으로, 피고들이 2021. 1. 25. 체결한 이 사건 근저당권설정계약은 피고 B의 일반채권자들에 대한 사해행위에 해당하므로, 이 사건 근저당권설정계약을 취소하고, 그 원상회복으로서 피고 한국주택금융공사는 원고에게 59,086,667원(원고의 피고 B에 대한 부당이득반환채권 상당액) 및 이에 대한 지연손해금을 지급해야 한다.

2) 예비적으로, 피고 B이 채권추심을 회피할 목적으로 주택담보노후연금보증제도를 이용하고 있으므로, 피고 한국주택금융공사에 대하여 원고가 이 사건 선행판결에 기하여 이 사건 부동산에 압류등기를 마치는 것에 대한 동의를 구한다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

원고가 주장하는 손해의 내용은 ① 법무사비용 441,940원, ② 철거비용 6,041,940원, ③ 화장실 보수비용 85만 원, ④ 원고가 피고 B 대신 납부한 전기요금 237,040원, ⑤ 피고 B이 이 사건 점포를 사용하면서 미납한 관리비 합계 3,902,300원이다. 위 각 항목에 관하여 아래에서 살펴본다.

가. 법무사비용

원고가 이 사건 점포를 인도받는 과정에서 법무사비용 441,940원을 지출하였다고 하더라도, 위 비용이 이 사건 점포 미인도와 상당인과관계가 있는 손해라고 보기는 어렵고, 원고가 피고 B으로부터 이 사건 점포를 인도받기 위하여 불가피하게 지출한 비용이라고 인정하기도 어렵다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

나. 철거비용 및 화장실 보수비용

원고가 제출한 증거들(견적서, 영수증)만으로는 이 사건 점포의 원상회복을 위하여 원고가 주장하는 바와 같은 비용이 필요하다는 사실, 원고가 원상회복을 위하여 실제로 6,891,940원을 지출하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

다. 전기요금 및 미납 관리비

갑 제8, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B이 이 사건 점포를 점유하는 동안에 전기요금 237,040원, 관리비 합계 3,902,300원을 납부하지 않은 사실을 인정할 수 있고, 이로 인하여 이 사건 점포의 소유자인 원고가 위 금액 상당의 손해를 입었음을 인정할 수 있다. 따라서 피고 B은 원고에게 손해배상금 합계 4,139,340원 및 이에 대한 지연손해금을 지급해야 한다.

라. 소결

따라서 피고 B은 원고에게 4,139,340원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2023. 2. 19.부터 위 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 12. 13.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 한국주택금융공사에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 피보전채권의 발생

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약이 해지된 이후에도 피고 B과 C가 이 사건 점포를 점유·사용함으로써 원고의 피고 B에 대한 차임 채권 및 차임 상당 부당이득반환채권이 발생하였음을 인정할 수 있고, 위 채권은 이 사건 근저당권설정계약 체결 이전에 발생한 것으로서 이 사건 사해행위취소소송의 피보전채권이 된다고 할 것이다.

2) 사해행위의 존재

가) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를

유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결).

나) 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B이 사실상 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 이 사건 보증약정의 담보로 제공하고 이 사건 근저당권설정계약을 체결함으로써 이 사건 부동산이 피고 B에 대한 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없게 되었다고 할 것인바, 피고들이 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이다.

3) 사해의사 및 수익자의 악의

가) 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 사해의사는 이를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결, 대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 B이 C와 함께 이 사건 점포에서 세탁소를 운영하였지만 이 사건 임대차계약의 당사자는 아닌 점(원고는 피고 B과 C가 공동임차인이라고 주장하는 것으로 보이나, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 부족하다), ② 이 사건 조정은 원고와 C 사이에 성립한 것이고, 이 사건 선행판결 선고일이 이 사건 근저당권설정계약 체결일 이후이며, 이 사건 선행판결의 판결 정본 등이 피고 B에게 공시송달의 방법으로 송달되었는바, 이러한 사정들에 비추어 보면 피고 B이 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 당시 ‘원고의 피고 B에 대한 연체 차임 및 장래의 차임 상당 부당이득금 지급 채권’의 존재를 알고 있었다고 단정하기 어려운 점, ③ 피고 B은 1938년생으로(현재 만 85세),

위 피고가 단지 채권추심을 회피할 목적으로 이 사건 보증약정을 체결한 것이라고 보기는 어려운 면도 있는 점, ④ 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시의 피고 B의 재산 상황 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 피고 B이 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시에 이로 인하여 채권의 공동담보에 부족이 생긴다는 점을 인식하고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 가사 피고 B의 사해의사를 인정하더라도, ① 이 사건 보증약정 및 근저당권설정계약 체결 당시에 피고 한국주택금융공사가 피고 B의 재산상태 등을 조사하였던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 근저당권설정계약 체결 이후에 이 사건 선행판결이 선고되었기 때문에 피고 한국주택금융공사로서는 원고가 주장하는 피보전채권의 존재를 알 수 없었을 것으로 보이는 점, ③ 피고 한국주택금융공사는 주택저당채권 등의 유동화와 주택금융 신용보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한국주택금융공사법에 따라 설립된 법인인 점 등을 종합하여 보면, 피고 한국주택금융공사는 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 타당하다.

4) 소결

따라서 원고의 피고 한국주택금융공사에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

살피건대, 원고가 주장하는 바와 같은 사정(피고 B이 이 사건 보증약정 및 근저당권설정계약을 체결함으로써 이 사건 부동산이 피고 B에 대한 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없게 되었다는 사정)만으로 피고 한국주택금융공사가 원고가 이 사건 선행판결에 기하여 이 사건 부동산에 압류등기를 마치는 것에 대하여 동의해야 할 의무가 발생한다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 피고 한국주택금융공사에 대한 예비적 청구도 이유 없다.

5. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B에 대한 나머지 청구와 피고 한국주택금융공사에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 각

기각한다.

판사 이범용

별지

1) 원고는 피고가 원고에게 지급해야 할 손해배상금 액수가 합계 12,682,960원이라고
주장하면서도(2023. 8. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서) 청구취지는 변경하지 아니하였다.