

서울남부지방법원 2022. 2. 11 선고 2021가단261234 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 에이케이

담당변호사 우성영

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 신의

담당변호사 조철호

변 론 종 결 2022. 1. 14.

판 결 선 고 2022. 2. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 별지1 목록 기재 각 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 주식회사 C에 별지1 목록 기재 각 자동차에 관하여 마친 별지2 목록 기재 각 소유권이전등록의 말소등록절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2019. 7. 17. 주식회사 C(이하 ‘소외 회사’라 한다)에 서울 강서구 D 지상 건물 E호(사무실) 및 F호(전시장)를 보증금 5,000만 원, 임대료 월 500만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2019. 8. 1.부터 2020. 7. 30.까지로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 또한 원고는 2021. 1. 19. 위 건물 G호(사무실) 및 H호(전시장)를 보증금 3000만 원, 임대료 월 470만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2021. 1. 31.부터 2022. 1. 31.까지로 정하여 주식회사 I(이하 ‘I’이라 한다)에 임대하였다.

나. 소외 회사는 이 사건 임대차계약을 갱신하여 위 건물 E호, F호(이하 ‘이 사건 임대목적물’이라 한다)를 사용하여 오던 중 원고에게 2021. 4.부터 7.까지 임대료 2,275만 원, 2021. 3.부터 7.까지 관리비 10,702,980원을 연체하였다. I은 원고에게 2021. 1.부터 7.까지 임대료 3,149만 원, 2021. 3.부터 7.까지 관리비 7,804,400원을 연체하였다.

다. 소외 회사는 2021. 6. 16. 피고에 별지1 목록 기재 각 자동차(이하 ‘이 사건 자동차’라 한다)를 매도하고(이하 ‘이 사건 매매’라 한다) 별지 2 목록 기재 각 소유권이전등등록절차를 마쳐주었다.

[인정 근거] 갑 제3, 5, 9호증, 갑 제10호증의 1, 2, 갑 제12 내지 15호증의 각 기재, 갑 제11호증의 일부 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매는 매매대금의 지급 없이 강제집행을 면탈할 의도로 매매계약의 외관만을 취한 통정허위표시이다. 통정허위표시가 아니라 하더라도 소외 회사가 원고에 대하여 총 72,747,380원(= 2,275만 원 + 10,702,980원 + 3,149만 원 + 7,804,400) 상당의 임대료 및 관리비 채무를 지고 있으면서 유일한 자산인 이 사건 자동차를 피고에 매각한 행위는 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다. 그러므로 별지1 목록 기재 각 자동차에 관하여 마친 별지2 목록 기재 각 소유권이전등록은 모두 말소되어야 한다.

3. 판단

가. 통정허위표시 여부

이 사건 매매가 소외 회사와 피고 사이에 매매의 실질 없이 이루어진 통정허위표시에 불과한지에 관하여 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피보전채권의 인정 여부

1) I의 연체 임대료 등

I이 연체한 임대료 3,149만 원, 관리비 7,804,400원이 소외 회사의 채무라는 점에 관하여, 갑 제4, 6, 22 내지 26호증의 각 기재, 갑 제11호증의 나머지 기재만으로 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(설령 이를 소외 회사의 채무로 보아 연체 임대료 중 해당 보증금 3,000만 원으로 변제받을 수 없는 부분이 생긴다 하더라도, 아래에서 살피는 바와 같이 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 5,000만 원을 초과하는 연체 임대료 등 채무 발생의 개연성을 인정할 수 없는 이상, 원고가 위 미변제 부분 상당의 채권과 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 잔액의 반환채무를 상계하는 방법으로 위 미변제 부분에 대한 우선변제를 받을 수 있으므로, 위 미변제 부분 상당의 채권을 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사하는 것도 어려워 보인다).

2) 소외 회사의 연체 임대료 등

가) 관련 법리

주채무자 또는 제3자 소유의 재산에 대하여 채권자 앞으로 담보권이 설정되어 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 그 담보물로부터 우선변제 받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조). 피보전채권의 존재와 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 채권자취소권을 행사하는 채권자는 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·증명하여야 한다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조). 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한

것임을 요하고, 다만 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 2009. 9. 24. 선고 2009다37107 판결).

나) 구체적 판단

(1) 임대인은 임대차보증금에서 임대차계약이 종료할 때까지 발생한 연체 임대료 등 임차인에 대한 채권을 우선 공제할 수 있는바, 이 사건 매매 당시 소외 회사의 원고에 대한 33,452,980원(= 2,275만 원 + 10,702,980원) 상당의 임대료 등 채무는 원고의 우선변제권이 확보된 이 사건 임대차계약의 보증금 5,000만 원을 초과하지 아니한다.

(2) 이 사건 임대차계약의 보증금을 초과하는 연체 임대료 등이 발생하였다면 이는 원고가 이 사건 소 제기 후 상당 기간 소외 회사로 하여금 이 사건 임대목적물을 사용·수익하도록 허용함에 기인한 것인데, 임대료 등 지급의무의 이행이 2개월 이상 연체될 경우 별도의 통지 없이 즉시 계약 해지가 가능하고, 임대료, 관리비의 지급이 1개월 이상 연체될 경우 단전 및 출입제한 조치가 가능하도록 약정한 원고로서는(이 사건 임대차계약서 제12조, 제18조 제1항) 이 사건 매매일 전부터 소외 회사의 임대료 등 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하고 임대목적물을 제3자에게 다시 임대할 수 있었던 점, 이 사건 임대차계약서에 의하여 원고와 소외 회사가 인도 집행을 위한 제소전 화해조서를 작성하기로 합의하기도 한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매 당시 가까운 장래에 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 5,000만 원을 초과하는 금액의 연체 임대료 등 채권이 성립되리라는 사정에 대한 고도의 개연성이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 소결

이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 인정되지 아니하는 이상 원고의 이 부분 주장도 더 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결 론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이성용

별지1

자 동 차 목 록

1. 차명 : 재규어
등록번호 : (차량번호 1 생략)
제원관리번호 : 009-2-00007-0003-1303
연식 : 2004
차대번호 : J
원동기형식 : WC
용도 : 자가용
2. 차명 : 이-마이티
등록번호 : (차량번호 2 생략)
제원관리번호 : A08-1-00050-0848-3209
연식 : 2010
차대번호 : K
원동기형식 : D4GA
용도 : 자가용
3. 차명 : 푸조 407 HDi FAP A6
등록번호 : (차량번호 3 생략)
제원관리번호 : 006-2-00005-0025-1207
연식 : 2008
차대번호 : L
원동기형식 : RHR
용도 : 자가용

4. 차명 : E220 CDi
등록번호 : (차량번호 4 생략)
제원관리번호 : 008-2-00018-0011-1308
연식 : 2009
차대번호 : M
원동기형식 : 646 821
용도 : 자가용
5. 차명 : BMW 740i
등록번호 : (차량번호 5 생략)
제원관리번호 : 001-2-00027-0002-1309
연식 : 2010
차대번호 : N
원동기형식 : N54B30A
용도 : 자가용
6. 차명 : A8 LWB 4.2 Quattro
등록번호 : (차량번호 6 생략)
제원관리번호 : 024-2-00023-0002-1306
연식 : 2006
차대번호 : O
원동기형식 : BFM
용도 : 자가용
7. 차명 : 투싼(TUSCON) 수소연료전지
등록번호 : (차량번호 7 생략)
제원관리번호 : A08-1-00084-0120-1217
연식 : 2018
차대번호 : P

원동기형식 : MG10

용도 : 자가용

8. 차명 : 투싼(TUSCON) 수소연료전지
등록번호 : (차량번호 8 생략)
제원관리번호 : A08-1-00084-0120-1217
연식 : 2018
차대번호 : Q
원동기형식 : MG10
용도 : 자가용
9. 차명 : 투싼(TUSCON) 수소연료전지
등록번호 : (차량번호 9 생략)
제원관리번호 : A08-1-00084-0120-1217
연식 : 2018
차대번호 : R
원동기형식 : MG10
용도 : 자가용
10. 차명 : 투싼(TUSCON) 수소연료전지
등록번호 : (차량번호 10 생략)
제원관리번호 : A08-1-00084-0120-1217
연식 : 2018
차대번호 : S
원동기형식 : MG10
용도 : 자가용
11. 차명 : 투싼(TUSCON) 수소연료전지
등록번호 : (차량번호 11 생략)

제원관리번호 : A08-1-00084-0120-1217

연식 : 2018

차대번호 : T

원동기형식 : MG10

용도 : 자가용

12. 차명 : 투싼(TUSCON) 수소연료전지

등록번호 : (차량번호 12 생략)

제원관리번호 : A08-1-00084-0119-1216

연식 : 2017

차대번호 : U

원동기형식 : MG10

용도 : 자가용

13. 차명 : 레인지로버 4.4D

등록번호 : (차량번호 13 생략)

제원관리번호 : 042-2-00012-0018-1314

연식 : 2015

차대번호 : V

원동기형식 : 448DT

용도 : 자가용

14. 차명 : E220 d

등록번호 : (차량번호 14 생략)

제원관리번호 : 008-2-00051-0000-1216

연식 : 2017

차대번호 : W

원동기형식 : 654 920

용도 : 자가용

15. 차명 : BMW 320d Gran Turismo
등록번호 : (차량번호 15 생략)
제원관리번호 : 001-2-00040-0007-1215
연식 : 2016
차대번호 : X
원동기형식 : B47D20A
용도 : 자가용
16. 차명 : 렉스턴
등록번호 : (차량번호 16 생략)
제원관리번호 : A05-1-00010-0242-1308
연식 : 2009
차대번호 : Y
원동기형식 : 665925
용도 : 자가용
17. 차명 : 링컨MKS
등록번호 : (차량번호 17 생략)
제원관리번호 : 003-2-00022-0003-1311
연식 : 2012
차대번호 : Z
원동기형식 : A
용도 : 자가용
18. 차명 : 쏘나타 (SONATA)
등록번호 : (차량번호 18 생략)
제원관리번호 : A08-1-00083-0003-1209
연식 : 2010
차대번호 : AA

원동기형식 : G4KD

용도 : 자가용

19. 차명 : 토요타 Prius C

등록번호 : (차량번호 19 생략)

제원관리번호 : 010-2-00067-0002-1119

연식 : 2020

차대번호 : AB

원동기형식 : 1NZ

용도 : 자가용

20. 차명 : SM5

등록번호 : (차량번호 20 생략)

제원관리번호 : A04-1-00007-0005-1211

연식 : 2012

차대번호 : AC

원동기형식 : M4RK

용도 : 자가용

21. 차명 : 포터 II (PORTER II)

등록번호 : (차량번호 21 생략)

제원관리번호 : A08-1-00062-1085-3111

연식 : 2012

차대번호 : AD

원동기형식 : D4CB

용도 : 자가용. 끝.

별지 2

1. 별지1 목록 1번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AE로 마친 소유권이전등록
2. 별지1 목록 2번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AF로 마친 소유권이전등록
3. 별지1 목록 3번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AG로 마친 소유권이전등록
4. 별지1 목록 4번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AH로 마친 소유권이전등록
5. 별지1 목록 5번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AI로 마친 소유권이전등록
6. 별지1 목록 6번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AJ로 마친 소유권이전등록
7. 별지1 목록 7번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AK로 마친 소유권이전등록
8. 별지1 목록 8번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AL로 마친 소유권이전등록
9. 별지1 목록 9번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AM로 마친 소유권이전등록
10. 별지1 목록 10번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AN로 마친 소유권이전등록
11. 별지1 목록 11번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AO로 마친 소유권이전등록
12. 별지1 목록 12번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AP로 마친 소유권이전등록
13. 별지1 목록 13번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AQ로 마친 소유권이전등록
14. 별지1 목록 14번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AR로 마친 소유권이전등록
15. 별지1 목록 15번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AS로 마친 소유권이전등록
16. 별지1 목록 16번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AT로 마친 소유권이전등록
17. 별지1 목록 17번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AU로 마친 소유권이전등록
18. 별지1 목록 18번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AV로 마친 소유권이전등록
19. 별지1 목록 19번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AW로 마친 소유권이전등록
20. 별지1 목록 20번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AX로 마친 소유권이전등록
21. 별지1 목록 21번 기재 자동차에 관하여 2021. 6. 16. 접수 AY로 마친 소유권이전등록. 끝.

