

서울동부지방법원 2022. 4. 21 선고 2021가단124868 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 한샘
담당변호사 서경원

피 고 A
소송대리인 법무법인 고원
담당변호사 장주동
변 론 종 결 2022. 3. 17.
판 결 선 고 2022. 4. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 B 사이에 별지 채권목록 기재 임차보증금에 관하여 2019. 3. 27. 체결된 임차보증금반환채권 양도계약을 취소한다. 피고는 B에게 서울동부지방법원 2021년 금 제271호로 공탁한 34,500,000원에 대한 공탁금출급청구권을 양도하고, 대한민국(소관 : 서울동부지방법원 세입세출외 현금출납공무원)에게 위 채권양도의 통지를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 B에 대한 구상금 채권

- 1) 원고는 주식회사 C(이하 ‘C’이라고 한다)과 사이에 신용보증약정을 체결하였고, B은 위 신용보증약정에 따라 C이 원고에 대하여 부담하는 구상금채무를 연대보증하였다.
- 2) C은 원고로부터 발급받은 신용보증서를 담보로 D은행으로부터 1억 원을 대출받았다가, 보증금액을 38,250,000원으로 감액하는 변경계약을 체결하였다.
- 3) C은 2019. 5. 16. 신용보증사고를 일으켰고, 이에 원고는 2019. 8. 23. D은행에게 38,915,864원을 대위변제하였다.
- 4) 그 후 원고는 C과 B을 상대로 서울동부지방법원 2019차전24145호로 구상금을 청구하는 지급명령을 신청하여, 위 법원으로부터 2019. 9. 26. “C과 B은 연대하여 채권자에게 39,125,234원 및 그 중 38,915,864원에 대하여 2019. 8. 23.부터 지급명령 최종송달일까지 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.”는 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 그 후 확정되었다.

나. 이 사건 임대차계약

- 1) B은 2018. 8. 21. E으로부터 서울 동작구 F 지상 다가구용 단독주택(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다) 중 G호를 임대차보증금 40,000,000원, 월 차임 500,000원으로 정하여 임차하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다).
- 2) B은 2019. 3. 27. 이 사건 임대차계약의 임차보증금반환채권을 피고에게 양도하였고(이하 ‘이 사건 채권양도계약’이라고 한다), 그 무렵 E에게 채권양도통지를 하였다.

3) 그 후 E이 사망하고 H이 이 사건 건물을 상속하였다.

4) H은 2021. 8. 31.경 'B과의 임대차계약이 2021. 7. 3. 종료하였음'을 이유로 B 또는 피고를 피공탁자로 정하여, 연체차임 등을 공제한 임차보증금 잔금 34,500,000원을 공탁하였다(서울동부지방법원 2021년 금 제271호, 이하 '이 사건 공탁금'이라고 한다) .

다. B의 무자력

B은 2019. 3.경 이 사건 임대차보증금 외에 별다른 재산이 없었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

B이 채무초과 상태에서 이 사건 임대차계약상의 보증금반환채권을 피고에게 양도함으로써 원고를 비롯한 다른 채권자들의 공동담보의 부족을 초래하였고, B의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고도 악의로 추정된다. 따라서 피고와 B 사이에 2019. 3. 27. 체결된 임차보증금반환채권 양도계약을 취소하고, 그 원상회복으로서 피고는 임대인인 H이 공탁한 이 사건 공탁금에 대한 출급청구권을 B에게 양도하고, 대한민국에게 위 채권양도통지를 할 의무가 있다.

3. 판단

가. 우선, 사해행위의 성립여부에 관하여 본다.

채무자의 재산처분 행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되어야 할 것인데, 압류금지재산은 채권의 공동담보가 될 수 없으므로(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결 참조), 압류금지재산의 처분행위는 사해행위에 해당하지 아니한다고 봄이 타당하다.

한편, 민사집행법 제246조 제1항 제6호는 주택임대차보호법 제8조, 같은 법 시행령의 규정에 따라 우선변제를 받을 수 있는 금액을 압류하지 못한다고 규정하고 있고, 주택임대차보호법 제8조 제1항, 제3항 및 주택임대차보호법 시행령 제10조, 제11조에 의하면 서울특별시의 경우 보증금이 1억

5,000만 원 이하인 임차인은 5,000만 원의 범위 내¹⁾에서 우선변제를 받을 수 있으므로, 이 사건 임대차계약의 보증금 4,000만 원은 소액보증금으로 압류금지채권에 해당한다.

따라서 이 사건 임차보증금은 원고를 비롯한 B의 채권자들이 가지는 채권의 공동담보가 될 수 없으므로 그 처분행위인 이 사건 채권양도계약은 사해행위에 해당하지 아니한다.

나. 이에 대하여 원고는 예비적 주장으로서, 이 사건 채권양도계약 당시에는 압류가 금지되는 소액임차보증금의 범위가 3,700만 원 이하이었으므로, 이 사건 임차보증금 4,000만 원 중 위 3,700만 원을 초과하는 부분인 300만 원에 대한 채권양도행위는 사해행위에 해당한다는 주장도 하므로 살피건대, 이 사건 채권양도계약 당시(2019. 3. 27.)에 시행되던 구 주택임대차보호법 시행령(2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 개정되기 전의 것) 제10조, 제11조에 의하면 서울특별시의 경우 보증금이 1억 1,000만 원 이하인 임차인은 3,700만 원의 범위 내에서 우선변제를 받을 수 있도록 규정되어 있다가, 2021. 5. 11. 주택임대차보호법 시행령이 개정되면서 서울특별시의 경우 보증금이 1억 5,000만 원 이하인 임차인은 5,000만 원의 범위 내에서 우선변제를 받을 수 있게 변경된 점은 인정되지만, 앞서 본 바와 같이 현행 주택임대차보호법 시행령 부칙 제2조에서 “제10조 제1항 및 제11조의 개정규정은 이 영 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용된다”고 규정하고 있는바, 갑 제5호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 이 사건 임대차계약은 2021. 7. 3.경에 종료된 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 임대차계약에 대해서는 현행 주택임대차보호법 시행령 제10조가 적용되어 이 사건 임차보증금 4,000만 원에 대해서 우선변제권이 인정되어 압류금지채권에 해당할 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 임대인 H 이 연체차임을 공제한 임차보증금 잔금 34,500,000원을 공탁하였는바, 위 공탁금액은 구 주택임대차보호법 시행령(2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 개정되기 전의 것) 제10조, 제11조에 따른 우선변제권 있는 임차보증금 3,700만 원의 범위 내에 있으므로, 원고의 위 예비적 주장은 어느모로 보나 이유 없다.

다. 그러므로 이 사건 임차보증금은 원고를 비롯한 B의 채권자들이 가지는 채권의 공동담보가 될 수 없으므로 그 처분행위는 사해행위에 해당하지 아니한다. 따라서 원고의 이 사건 청구는 나머지 점에 대하여 더 나아가 판단할 필요 없이 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 백웅철

별지

채권 목록

|

100

1) 2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 개정되었으나, 같은 부칙 제2조에 의하면 이 영 시행 당시
존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용한다고 되어 있다.