

의정부지방법원 2022. 1. 26 선고 2020가단111420 판결 [임료 등 및 손해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 나국도

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 법승

담당변호사 최정아

변론 종결2021. 8. 11.

판결 선고2022. 1. 26.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 28,485,431원 및 그 중 8,293,870원에 대하여는 2020. 3. 3.부터, 17,335,010원에 대하여는 2021. 4. 21.부터 각 2022. 1. 26.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 발생한 부분의 40%은 원고가, 나머지는 피고 B이 각 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 발생한 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고 B은 원고에게 48,798,554원 및 그 중 31,418,044원에 대하여는 2020. 3. 2.부터, 17,380,510원에 대하여는 2017. 12. 18.부터 각 이 사건 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고들 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 5. 28. 체결된 증여계약을 취소한다. 피고 C은 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2018. 6. 12. 접수 제51912호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 B 사이의 임대차계약

- 1) 원고는 의정부시 D건물 E호(이하 '이 사건 상가'라고 한다)의 소유자로서, 2009. 4. 6. 피고 B에게 이 사건 상가를 보증금 18,000,000원, 임대차기간 2009. 4. 6.부터 2010. 4. 5.까지(자동연장합의), 차임 월 1,650,000원(부가가치세 포함, 후불)으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.
- 2) 그 후 피고 B은 이 사건 상가에서 'F'이라는 상호로 음식점을 운영해왔다.
- 3) 원고는 피고 B의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였고, 피고 B은 2020. 3. 2. 이 사건 상가에서 퇴거하였다.

나. 피고들 사이의 증여계약

피고 B은 2018. 5. 18. 자녀인 피고 C에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 증여하는 대신 피고 C은 이 사건 아파트에 설정된 전세보증금 중 200,000,000원, 담보대출채무 15,000,000원을 부담하기로 하는 내용의 부담부 증여계약(이하 '이 사건 증여계약'이라고 한다)을 체결하고, 2018. 6. 12. 청구취지 기재 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 12호증, 을 제12 내지 15, 31호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 피고 B은 2020. 3. 2.까지 차임 및 이에 대한 지연이자로 합계 20,618,044원(2009. 4. 6.부터 2020. 3. 2.까지 130개월 25일1) 간의 차임 215,830,645원 + 지연이자 7,422,399원 - 차임 지급액 184,635,000원 - 임대차보증금 공제 18,000,000원)을 지급하지 않았다. 따라서 피고 B은 원고에게 20,618,044원 및 이에 대하여 인도 완료일인 2020. 3. 2.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고가 2017. 12. 18. 피고 B의 미납 관리비(연체료 포함) 합계 17,380,510원을 대납하였으므로, 피고 B은 원고에게 17,380,510원 및 이에 대하여 2017. 12. 18.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고 B은 임대차계약 종료 시 이 사건 상가를 원상회복할 의무를 이행하지 않았으므로, 원고에게 그 원상회복을 위한 철거공사비용 합계 10,800,000원 및 이에 대한 인도 완료일인 2020. 3. 2.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 차임 및 이에 대한 지연이자 청구 가) 차임

갑 제8, 9, 14호증, 을 제8, 17, 30호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2018. 1. 5. 피고 B에게 '2017. 12. 6.까지 밀린 차임이 6,760,000원이니 확인해서 답장을 달라'는 문자메시지를 보내자, 피고 B은 2018. 1. 6. 원고에게 '12월분은 입금했다'는 답변을 하였고 원고는 같은 날 '2018. 1. 6. 기준 연체차임은 6,760,000원 + 1,650,000원 = 8,410,000원이다'는 문자메시지를 보낸 사실, 그 후 피고 B은 원고에게 2018. 2. 5.까지 1개월분 차임 1,650,000원을 송금하고 2018. 2. 26. 500,000원을 추가로 송금한 사실, 원고는 2018. 2. 28. 피고 B에게 '2018. 2. 6.까지 입금했어야 할 차임 6,760,000원과 500,000원이 미납되어 있다'는 문자메시지를 보냈고, 피고 B이 '500,000원 차임 추가 입금한 것이다'는 답장을 보내자 원고도 그 돈이 입금된 것을 확인한

사실, 원고는 2018. 4. 28. 피고 B에게 '밀린 차임이 약 680만 원이고 4. 5.까지 미납된 차임은 105만 원이다'는 문자메시지를 보낸 사실, 피고 B이 2018. 1. 8.부터 2020. 3. 2.까지 원고에게 차임으로 합계 41,100,000원을 지급한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면 피고 B은 2018. 1. 6.부터 2018. 2. 5.까지 1개월분 차임 1,650,000원을 입금하였고, 원고와 피고 B은 2018. 2. 6.을 기준으로 차임 미납액이 6,760,000원임을 서로 확인하였으므로, 피고 B이 2018. 1. 5.까지 미지급한 차임은 6,760,000원이라고 봄이 상당하다. 그리고 2018. 1. 6.부터 2020. 3. 2.까지 25개월 26일간 발생한 차임은 42,633,870원[= 41,250,000원(1,650,000원×25개월) + 1,383,870원(1,650,000원×26/31, 원 미만 버림)]인데, 위 기간 동안 피고 B이 원고에게 합계 41,100,000원을 지급하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 2020. 3. 2. 기준 미지급 차임은 8,293,870원(= 2018. 1. 5.까지 미지급 차임 6,760,000원 + 2018. 1. 6.부터 2020. 3. 2.까지 발생한 차임 42,633,870원 - 지급금 41,100,000원)이라고 할 것이다. 따라서 피고 B은 원고에게 미지급 차임 8,293,870원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 차임에 대한 지연이자

원고가 차임에 대한 지연이자를 구함에 대하여, 피고 B은 원고와 연체차임에 관한 지연이자 미지급(면제)의 합의가 있었고 설령 그렇지 않다고 하더라도 원고가 구하는 지연이자는 민법 제163조 제1호에서 정한 3년의 단기소멸시효로 소멸하였다고 항변한다.

살피건대, 갑 제5, 6, 8, 12호증, 을 제8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2012. 5. 10. 피고 B에게 '귀하의 어려운 점을 감안하여 연체차임에 대한 이자 청구는 하지 않을 것이나 연체차임 및 관리비를 완납하고 이 사건 상가를 명도하라'는 내용증명을 보냈고, 2015. 10. 8.에도 연체차임의 원금만을 청구하는 내용증명을 보냈으며, 그 후 피고 B에게 연체차임을 요구하는 문자메시지를 여러 차례 보내면서도 연체차임에 대한 지연이자를 요구한 적은 한 번도 없었던 사실이 인정되고, 여기에 원고는 2020. 4. 3. 이 사건 소 제기 당시에 연체차임에 대한 지연이자를 주장하지 않다가 2020. 11. 4. 비로소 연체차임에 대한 지연이자를 주장하기 시작한 점 등의 사정을 더하여 보면, 원고와 피고 B 사이에는 임대차기간 중 연체차임에 대한 지연이자를 면제하는 합의가

있었던 것으로 봄이 상당하다.

따라서 원고의 차임에 대한 지연이자 청구는 이유 없다.

2) 대납 관리비 청구 가) 갑 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2017. 12. 18. 피고 B를 대신하여 합계 17,380,510원의 관리비를 납입한 사실을 인정할 수 있고, 을 제18, 19호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 G에 대한 사실조회회신 및 변론 전체의 취지에 의하면 위 관리비에는 2017. 10. 및 2017. 11.분 장기수선충당금 합계 45,500원이 포함되어 있는 사실이 인정되는데, 장기수선충당금은 소유자인 원고가 부담해야 하는 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 B은 원고에게 17,335,010원(= 17,380,510원 - 45,500원)을 지급할 의무가 있다.

나) 이에 대하여 피고 B은 당시 관리비 액수에 대해 다투는 상황이었는데 원고가 임의로 관리비를 대납한 것은 이해관계 없는 제3자가 채무자의 의사에 반하여 변제한 것으로서 효력이 없다고 주장한다.

살피건대, 갑 제8호증, 을 제7, 8, 38호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 G에 대한 사실조회회신 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고가 2017. 11. 13.경부터 피고 B에게 관리비 미납으로 관리단에서 연락을 받고 있으니 관리비 문제를 해결해달라고 여러 차례 요구하자, 피고 B은 원고에게 자신이 관리비를 납입해도 총 금액에서 연체이자를 제하고 나머지 금액을 밀린 원금에서 빼는 방식으로 계산되니 연체이자율 및 계산방법에 대해 알아보려고 한다고 답변하였음에도 그 후 1달이 지나도록 관리비를 납입하지 않아, 결국 원고가 2017. 12. 18. 관리비를 대납한 사실, ② 원고가 관리비를 대납한 날 피고 B에게 납입금액을 알리면서 사실과 다른 사항이 있으면 알려달라고 하자, 피고 B은 남편과 상의해보겠다고 대답하였으나 그 후 관리업체와 다시 관리비 정산을 하거나 원고에게 관리비 금액 중 사실과 다른 부분이 있다는 등 구체적인 답변을 하지 않은 사실, ③ 이 사건 상가 소재 집합건물 관리규약 제36조에서는 관리비를 현 사용자가 납부하는 것을 원칙으로 하되, 사용자가 납부하지 않을 경우 소유자가 납부의무를 부담한다고 정하고 있고, 제37조 제5항에서는 관리비를 3회 이상 연체 시 단전, 단수 등 조치를 할 수 있다고 정하고 있는 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고와 피고 B의 관리비 납입채무는 동일한 경제적 목적을 가진 채무로서 서로 중첩되는 부분에 관하여 일방의 채무가 변제 등으로 소멸하면

타방의 채무도 소멸하는 이른바 부진정연대채무의 관계에 있으므로 원고의 관리비 대납을 이해관계 없는 제3자의 변제로 볼 수 없는 점, 위와 같이 원고가 관리비를 대납하게 된 경위와 그 과정에서 피고 B이 보인 태도에 비추어 보면 원고가 피고 B의 의사에 반하여 관리비를 대납하였다고 보기는 어려운 점, 관리비 납부액을 연체이자에 먼저 충당하는 것은 법정변제충당에 따른 것인데, 이와 달리 어떻게 관리비 충당 및 계산이 이루어져야 한다는 것인지에 관하여 피고 B이 그동안 관리업체나 원고에게 다투었다는 자료가 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고의 관리비 대납은 제3자의 변제로서 효력이 있다고 할 것이므로, 이에 반하는 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

다) 피고 B은 자신이 2017. 12.부터 2020. 2.까지 27개월간 납입한 월 22,750원의 장기수선충당금 합계 614,250원은 구분소유자인 원고가 부담해야 하는 것이므로, 피고 B은 원고에 대하여 614,250원 상당의 부당이득반환채권을 가지고 있고 그 채권으로 원고의 대납 관리비 채권과 상계한다고 주장한다.

살피건대, 피고 B이 2017. 12.부터 2020. 2.까지 장기수선충당금 합계 614,250원을 납입한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 장기수선충당금은 이 사건 상가의 소유자인 원고가 부담하는 것이므로, 피고 B은 원고에 대하여 614,250원 상당의 부당이득반환채권을 가지고 있다고 할 것이다. 이는 이행기의 정함이 없는 채권이므로, 피고 B이 장기수선충당금의 공제를 처음 주장한 2021. 4. 16.자 준비서면2) 부분이 원고에게 도달한 2021. 4. 20. 이행기가 도래하였다고 할 것이다.

한편 원고의 대납 관리비 채권은 원고가 지급청구를 한 2017. 12. 18. 이행기가 도래하였으므로, 원고와 피고 B의 양 채권은 2021. 4. 20. 모두 이행기가 도래하여 상계적상에 있었다 할 것이고, 피고 B이 자신의 위 채권과 원고의 위 채권을 대등액에서 상계한다는 의사표시가 기재된 이 사건 2021. 8. 6.자 준비서면 부분이 같은 날 원고에게 도달하였음은 기록상 명백하므로, 피고 B의 위 채권 614,250원과 원고의 대납 관리비 17,335,010원에 대한 납입 다음날인 2017. 12. 19.부터의 2021. 4. 20.까지 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금 채권 3,470,801원은 상계적상일인 2021. 4. 20. 대등액에서 소멸하였다고 할 것이다.

이에 따라 원고의 대납 관리비 채권은 2021. 4. 20.을 기준으로 17,335,010원 및 이에 대한 지연손해금 2,856,551원(= 3,470,801원 - 614,250원) 합계 20,191,561원이 남게 된다. 따라서

피고 B은 원고에게 20,191,561원 및 그 중 17,335,010원에 대하여 상계적상일 다음날인 2021. 4. 21.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상청구 임대차계약이 종료되면 임차인은 특별한 사정이 없는 한 임차목적물을 원상으로 복구하여 임대인에게 반환하여야 한다(민법 제654조, 제615조 참조). 임대차계약이 종료한 이후 임차인의 원상회복의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적·개별적으로 정하여야 한다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 등 참조). 그리고 임대차 종료로 인하여 임차인이 목적물을 원상회복할 의무가 있다고 해도, 별도의 약정이 없는 한 그것은 임차인이 개조한 범위 내의 것으로서 임차하였을 때의 상태로 반환하면 되는 것이지 그 이전의 사람이 시설한 것까지 원상회복할 의무가 있다고는 할 수 없다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약 제5조에서 "임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다."고 정한 사실이 인정되므로, 피고 B은 임대차 종료 시 이 사건 상가를 원상회복하여 원고에게 반환할 의무를 부담한다고 할 것이다. 그러나 피고 B은 자신이 개조한 범위 내의 것으로서 이 사건 임대차계약 당시의 상태로 반환하면 될 것이고, 원상회복의 범위에 관하여 구체적인 약정이 별도로 없는 이상, 종전 임차인이 시설한 것까지 원상회복할 의무가 있다고 볼 수 없다(이는 피고 B이 종전 임차인에게 권리금을 주고 이 사건 상가를 임차하였더라도 마찬가지이다). 또한 임차인의 원상회복 범위를 구체적으로 명시하지 않는 이상, 임차인은 통상적으로 사용하였을 경우 발생하는 임차목적물의 상태 악화나 가치 감소 부분에 대하여는 원상회복의무를 부담하지 않는다. 그런데 갑 제10, 11호증(가치번호 포함)의 각 기재 내지 영상만으로는 피고 B이 임대차계약 체결 이후 이 사건 상가의 구조나 형태를 개조하거나 통상적인 범위를 넘어 이 사건 상가를 사용하여 훼손이 발생한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 피고 B이 기존에 원상회복한 범위를 넘는 원상회복의무가 있음을 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고 B은 원고에게 28,485,431원(= 연체차임 8,293,870원 + 대납 관리비 20,191,561원) 및 그 중 연체차임 8,293,870원에 대하여는 이 사건 상가 인도 완료일 다음날인 2020. 3. 3.부터, 대납 관리비 원금 17,335,010원에 대하여는 상계적상일 다음날인 2021. 4. 21.부터, 각 피고 B이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 1. 26.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고 B은 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고 C에게 증여하는 이 사건 증여계약을 체결하였는바, 이는 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하므로, 이 사건 증여계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 C은 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 마친 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피보전채권 이 사건 증여계약 체결 당시인 2018. 5. 18. 원고가 피고 B에 대하여 연체차임, 대납 관리비 등 채권을 가지고 있었음은 앞서 본 바와 같고, 이는 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 성립 여부 채무자가 양도한 부동산에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것이고, 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과한 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조). 그리고 주택임대차보호법이 정한 대항력을 갖추고 확정일자를 받아 임대차보증금의 우선변제권을 가진 임차인이 있는 때에는 그 보증금 부분도 담보권이 설정된 것과 마찬가지로 보아 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산에서 제외되어야 할 것이다.

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 을 제4, 11, 21, 22, 31, 32, 34 내지 36호증(가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 증여계약 체결 무렵인 2018.

5~6.경 이 사건 아파트의 시세는 220,000,000원~228,000,000원이었고 이 사건 아파트는 베란다 확장공사나 인테리어 공사가 이루어지지 않은 상태였던 사실, 피고 B은 2015. 12. 11. H에게 이 사건 아파트를 보증금 200,000,000원에 임대하는 계약을 체결하였고, H은 확정일자를 받고 전입신고를 하였는데 그 후 2017. 10. 11. 보증금을 10,000,000원 증액하고 다시 이에 대한 확정일자를 받은 사실(원고는 전세가가 매매가에 육박하는 점에 비추어 위 계약을 그대로 믿을 수 없다고 주장하나, 을 제33호증의 기재에 의하여 인정되는 전월세 실거래가에 비추어 볼 때, 원고가 주장하는 사정만으로는 위 계약이 허위로 체결되었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다), 이 사건 아파트에는 2015. 12. 18. 주식회사 I 앞으로 채권최고액 26,000,000원의 근저당권이 설정되었다가 2017. 10. 18. 채권최고액이 18,000,000원으로 변경되었고 이 사건 증여계약 당시 실제 피담보채무는 15,000,000원이었던 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 증여계약 당시 H은 보증금 210,000,000원에 대하여 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 따른 우선변제권을 갖고 있었다 할 것이고, 이 사건 아파트에 설정된 근저당권의 피담보채무는 15,000,000원이었으므로, 위와 같이 우선변제권이 인정되는 금액 합계 225,000,000원은 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산에 해당한다고 볼 수 없어 이 사건 아파트의 가액에서 공제되어야 한다. 이 사건 아파트의 상태 및 총수를 고려하여 그 시세를 중간가인 224,000,000원~225,000,000원으로 볼 경우, 이 사건 아파트 중 일반 채권자들의 공동담보에 공하여진 책임재산은 남지 않으므로, 결국 이 사건 증여계약은 피고 B의 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

3) 소결론 따라서 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고의 피고 C에 대한 사해행위취소 및 원상회복청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김송현

별지