

서울서부지방법원 2022. 10. 27 선고 2022나40939 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 서울신용보증재단

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 정형윤

피고, 피항소인 A

변 론 종 결 2022. 9. 22.

판 결 선 고 2022. 10. 27.

제1 심판결 서울서부지방법원 2022. 1. 18. 선고 2021가단209259 판결

주 문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고와 B 사이에 2019. 9. 2. 체결된 별지 목록 기재 부동산에 관한 임대차보증금반환채권 양도계약을 13,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 13,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 60%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 9. 2. 체결된 임대차보증금반환채권 양도계약을 29,091,916원의 범위에서 이를 취소한다. 피고는 원고에게 29,091,916원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 가. 피고와 B 사이의 2019. 9. 2.자 임대차보증금반환채권 양도계약은 29,091,916원의 범위 내에서 이를 취소한다. 나. 피고는 C, D에게 위 가.항 기재 임대차보증금반환채권 양도계약의 취소 사실을 통지하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 B에 대한 구상금 채권

1) 원고는 E를 운영하는 B와 사이에, ① 2015. 3. 5. 보증기간 2020. 3. 5.까지, 보증금액 2,700만 원으로 하는 신용보증계약, ② 2017. 7. 22. 보증기간 2022. 7. 22.까지 보증금액 4,250만 원으로 하는 신용보증계약을 각 체결하고 각 신용보증서를 발급하였다.

2) B는 위 ① 신용보증서를 담보로 주식회사 F으로부터 3,000만 원, 위 ② 신용보증서를 담보로 주식회사 G으로부터 5,000만 원을 각 대출받았다.

3) B는 2020. 1. 23. 신용보증사고를 일으켰고, 이에 원고는 2020. 5. 26. 위 F에 1,141,414원, 위 G에 27,796,123원을 각 대위변제하였다.

4) 원고는 B를 상대로 서울중앙지방법원 2020가단5180849호로 위 대위변제에 따른 구상금 청구의 소를 제기하여 위 법원은 2020. 10. 27. “B는 원고에게 29,091,916원 및 그 중 28,603,506원에 대하여 2020. 5. 26.부터 같은 해 7. 16.까지는 연 7%, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2020. 11. 17. 확정되었다.

나. 이 사건 주택의 임대차 관계

1) B는 2015. 10.경 C, D로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)을 임대차보증금 5,000만 원(이하 ‘이 사건 보증금’이라 한다), 월 차임 50만 원, 임대차기간 2017. 10. 6.까지로 정하여 임차하는 임대차계약을 체결하였다.

2) 피고는 B의 딸이다. 피고는 2019. 9. 2. C, D와 사이에 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금 5,000만 원, 임대차기간 2021. 9. 1.까지, 월 차임 50만 원(2020. 1. 10.부터는 60만 원)으로 정한 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 위 임대차계약서에는 보증금 5,000만 원을 2015. 10. 6. 지불하는 것으로 기재되어 있다.

다. B, 피고의 주민등록 관계

B는 2013. 6. 3. 이 사건 주택으로 전입신고를 하였다가 2020. 2. 18. 경상남도 함양군 M로 전입신고를 하였고, 피고는 2015. 9. 11. 이 사건 주택에 세대원으로 전입신고를 하였다가 2020. 2. 18. 세대주로 변경되었으며 2021. 3. 8. 구미시 N아파트, O호 로 전입신고를 마쳤다.

라. B의 무자력

B는 2019. 8. 26. 그 소유의 경남 함양군 K 전 1018㎡ 등 4필지 토지에 관하여 형제인 L과 사이에 매매예약을 체결한 다음 같은 달 29. 소유권이전청구권가등기를 경료하여 주었다. B는 2019. 9.경 이 사건 임대차보증금 이외에 별다른 재산이 없었다.

마. 원고의 보전처분

원고는 서울서부지방법원 2021카단50636호로 피고에 대한 사해행위취소로 인한 원상회복청구권을 보전하기 위하여 피고가 임대인들인 C, D에 대하여 가지는 임대차보증금 반환채권

중 주택임대차보호법 제8조 및 같은 법 시행령의 규정에 따라 압류가 금지되는 금액을 제외한 채권에 대하여 피고가 임대인들로부터 위 채권을 추심하거나 그 밖에 일체의 처분을 하여서는 아니된다는 채권추심 및 처분금지 가처분신청을 하였고, 위 법원은 2021. 5. 14. 원고의 신청을 인용하는 결정을 하였으며, 위 결정은 2021. 5. 21. 제3채무자들인 임대인들에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8 내지 10호증의 각 기재, 이 법원의 서초구청장에 대한 사실조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

B가 채무초과 상태에서 이 사건 주택에 관한 임대차보증금반환채권을 딸인 피고에게 양도함으로써 원고를 비롯한 다른 채권자들의 공동담보에 부족을 초래하였고, B의 사해의사도 인정되며 수익자인 피고도 악의로 추정되고, 피고는 2021. 3. 7.경 이 사건 주택의 임대차보증금을 모두 수령한 것으로 보인다. 따라서 피고와 B 사이에 2019. 9. 2. 체결한 임대차보증금반환채권 양도계약을 사해행위로서 원고 채권인 29,091,916원의 범위 내에서 이를 취소하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 29,091,916원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 사해행위 성립 여부

1) B가 2019. 9. 2. 무렵 유일한 재산인 이 사건 주택에 관한 임대차보증금반환채권을 딸인 피고에게 양도함으로써 채무초과 상태에 이르렀고, B와 피고의 관계 등에 비추어 볼 때 B의 사해의사가 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정되므로 특별한 사정이 없는 한, B와 피고 사이의 2019. 9.

2.자 임대차보증금반환채권 양도계약은 일응 사해행위에 해당한다.

2) 한편, 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.

3) 사해행위의 성립범위

가) 민사집행법 제246조 제1항 제6호는 주택임대차보호법 제8조, 같은 법 시행령의 규정에 따라 우선변제를 받을 수 있는 금액을 압류하지 못한다고 규정하고 있고, 이에 관한 주택임대차보호법 제8조 제1항, 제3항 및 피고와 임대인들 사이의 임대차계약 체결 당시인 2019. 9. 2. 시행 중이던 구 주택임대차보호법 시행령(2020. 9. 29. 대통령령 제31080호로 개정되기 전의 것) 제10조, 제11조는 서울특별시의 경우 보증금이 1억 1,000만 원 이하인 임차인은 3,700만 원의 범위 내에서 우선변제를 받을 수 있는 것으로 정하고 있다.

나) 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 임대차보증금반환채권 양도계약 당시인 2019. 9. 2.경 B가 주택임대차보호법 제8조에 따라 우선변제를 받을 수 있는 임대차보증금은 3,700만 원으로 위 금액에 대한 압류가 금지되고 위 금액을 제외한 나머지 임대차보증금 1,300만 원(=5,000만 원 - 3,700만 원)만 B의 채권자들에 대한 공동담보가 될 수 있었다.

따라서 B와 피고 사이에 2019. 9. 2. 체결된 이 사건 임대차보증금반환채권 양도계약은 1,300만 원의 범위에서 사해행위에 해당하므로 이를 취소한다(이 사건 채권양도계약 이후 피고가 2021. 3. 8. 구미시 소재 주택으로 전입신고를 하여 주택임대차보호법 제8조에 따른 우선변제권을 상실하였으나, 기존에 B가 우선변제받을 수 있어 압류가 금지되었던 임대차보증금 반환채권이 사해행위 이후 수익자가 우선변제권을 상실하였다는 이유로 취소와 원상회복을 명하게 되면 당초 B에 대한 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 사해행위의 성립 및 회복을 명하는 결과가 되어 공평에 반하므로, 임대차보증금 반환채권 양도계약 당시 공동담보인 부분에 한하여 취소를 명한다).

나. 원상회복의 방법

채권양도가 채권자에 의하여 취소되기 전에 이미 채권양수인인 수익자 등이 제3채무자로부터 그 채권을 변제받는 등으로 양도채권이 소멸된 경우에는, 채권자는 원상회복의 방법으로 수익자 등을 상대로 그 채권양도의 취소와 함께 변제로 수령한 금전의 지급을 가액배상의 방법으로 청구할 수 있으며(대법원 2002. 10. 25. 선고 2002다42711 판결 등 참조), 취소채권자로서는 수익자나 전득자에 대하여 직접 자신에게 금전이나 동산을 지급할 것을 청구할 수 있다 할 것이다(대법원

1999. 8. 24. 선고 99다23468, 23475 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2022. 1. 14.경 임대인으로부터 보증금 중 18,592,101원을 반환받은 사실을 인정할 수 있는바, 위 돈 중 1,300만 원은 피고의 임대차보증금 반환채권 중 B에 대한 채권자들의 공동담보가 되는 부분의 변제에 충당됨으로써 1) 위 돈에 상당한 임대차보증금 반환채권은 소멸하였으므로 원고는 피고에게 사해행위에 따른 원상회복으로 1,300만 원을 직접 지급할 것을 청구할 수 있다 할 것이다.

따라서, 피고는 원고에게 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 1,300만 원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 .

4. 결론

그렇다면, 당심에서 변경된 청구를 포함한 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 제1심판결을 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사

김진철

판사 이승원, 판사 이주현

[별지]

부동산의 목록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 은평구 , [도로명주소]서울특별시 은평구 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트(평스라브) 지붕 5층
공동주택(다세대주택)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 은평구 대 182㎡
2. 서울특별시 은평구 대 17㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 호 철근콘크리트구조 48.41㎡

(대지권의 표시)

1,2 소유권대지권 199분의 31.16

- 이 상 -

1) 임대인들로서는 이 사건 임대차보증금 중 B에 대한 채권자들의 공동담보에 해당하는 부분을 먼저 변제함으로써 이중변제의 위험에서 벗어날 수 있어 변제이익이 많다고 보인다.