

부산지방법원 동부지원 2023. 2. 28 선고 2022가단118991 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 삼덕 담당변호사 김백영

피 고 B

소송대리인 변호사 권시영

변 론 종 결 2023. 1. 31.

판 결 선 고 2023. 2. 28.

주 문

1. 피고와 C 사이에 2020. 10. 23. 체결된 별지 목록 1항 기재 부동산에 관한 임차권 양수도계약을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 C에 대한 채권 등

- 1) 원고는 2018. 2. 10. D의 대리인인 C와 토지 매매계약을 체결하고 계약금과 중도금으로 합계 1억 2,000만 원을 지급하였다.
- 2) 진입도로개설 등의 문제로 위 매매계약의 이행이 어려워지자, C은 2020. 4. 20. 원고에게 차용금을 4억 원으로 하는 1) 차용증을 작성해주었고, 이후 C과 원고의 촉탁으로 2020. 10. 29. C이 위 차용증의 4억 원을 2020. 9. 30.까지 전액 변제한다는 내용의 채무변제(준소비대차)계약 공정증서(공증인가 법무법인 E 2020. 10. 29. 작성 증서 2020년 제1139호)도 작성되었다.
- 3) 원고는 2021. 3.경 D를 상대로 양수금 청구의 소(부산지방법원 동부지원 2021가합113)를 제기하였고, 위 사건에서 D가 원고에게 2022. 2. 28.까지 1억 9,000만 원을 지급한다는 내용의 2021. 12. 22.자 화해권고결정이 확정되었다.

나. 각 임대차계약 체결 등

- 1) C은 2020. 4.경 F 재산관리위원회로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 30만 원, 임대차기간 2020. 6. 1.부터 2022. 6. 1.까지로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 위 임대차계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라 하고, 위 임대차계약에 따른 임차권을 ‘이 사건 임차권’이라 한다)을 체결하였다.
- 2) C의 처제인 피고는 2020. 10. 23. F 재산관리위원회로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 30만 원, 임대차기간 2020. 10. 23.부터 2022. 10. 23.까지로 정하여 임차하는 임대차계약을 체결하였는데, 당시 피고가 별도로 임대차보증금을 지급하지는 않았고, C도 기존 임대차보증금을 돌려받지 않았다.
- 3) 한편 C은 2020. 10. 23. 무렵 별다른 적극재산은 없고, 원고 등에 대한 채무가 있어 채무초과 상태였다.

[인정 근거] 갑 제1~4, 7호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

- 1) 피고가 2020. 10. 23. C이 임차한 이 사건 부동산에 관하여 별도의 임대차보증금 지급 없이 임대차계약을 체결한 것은, C이 피고에게 이 사건 임차권을 양도한 것으로 보아야 한다.
- 2) 무자력 상태인 C이 피고에게 이 사건 임차권을 양도한 것은 C의 채권자인 원고에 대한 사해행위가 되므로, 이는 취소되어야 한다.

나. 피고

- 1) 원고는 C으로부터 차용증을 교부받았음에도 D를 상대로 소송을 제기해 화해권고결정까지 받았다. 이는 C과의 합의 위반으로, C은 이를 이유로 원고와의 합의를 해제하였다. 따라서 원고는 C에 대하여 어떠한 채권이 없다.
- 2) 이 사건 임대차계약의 실제 임차인은 원래 피고였다. 즉, 피고가 애초 C 명의로 임대차계약을 체결하였고, 원고가 이 사건 부동산에 있는 유체동산의 압류를 시도한 것을 계기로 또는 주거급여를 받을 목적으로 2020. 10. 23. 피고 명의로 임대차계약서를 다시 작성하였을 뿐이다.

3. 판단

가. 피보전채권

- 1) 앞서 본 사실관계에 비추어 보면, 특별한 사정이 없는 한 원고는 C에 대하여 4억 원 또는 3억 원의 지급을 구할 수 있는 채권을 가진다고 할 것이므로 이는 사해행위의 피보전채권이 될 수 있다.
- 2) 이에 대하여 피고는, 원고가 D에 대한 책임을 묻는 등 합의를 위반함에 따라 원고와 C 사이의 금전 지급 합의가 이미 해제되었다는 취지로 주장하나, 원고가 D에 대한 책임을 추궁하지 않기로 약정하였다는 점을 인정할만한 뚜렷한 자료가 없는 이상, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 합의가 해제되었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 원고는 2020. 10. 23. 이 사건 임차권이 양도되었다고 주장하고, 피고는 이 사건 임대차계약의 실제 임차인이 원래 피고였으므로 임차권의 양도는 없었다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 보았거나 갑 제3~6호증, 을 제12호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 여러 사실 및 사정들, 즉 처분문서인 이 사건 임대차계약서에 임차인이 C으로 명시되어 있는 점, 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 1,000만 원 중 800만 원이 C이 사용하는 C의 아들 명의 계좌에서 송금된 점, 피고가 임차인으로 되어있는 2020. 10. 23.자 임대차계약서에 위 임대차계약은 ‘본 계약서는 C과의 임대차계약서를 승계한 임차인 변경 계약서임.’이라고 기재되어 있는 점, 2020. 10. 23.에 기존 임대차보증금의 반환이나 새로운 임대차보증금의 수수는 없

었던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약의 임차인은 C이었고, C이 2020. 10. 23. 피고에게 이 사건 임차권을 양도하였다고 보는 것이 타당하다.

2) 채무초과 상태인 C이 2020. 10. 23. 피고에게 이 사건 임차권을 양도한 것은 공동담보를 부족하게 하는 행위로 특별한 사정이 없는 한 C의 일반채권자인 원고에 대한 사해행위가 된다. 그리고 제반사정에 비추어 C의 사해의사는 인정되고, 피고의 사해의사도 추정된다.

다. 사해행위의 취소

이 사건 임차권의 양수도계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

4. 결론

원고 청구 인용

판사 정왕현

[별지]

1. 임대차 부동산의 표시

소재지: 부산 기장군 G

지목: 대지 335㎡

건물: 단층기와주택 1동

2. 임대차보증금: 1,000만 원

3. 임대인: F 재산관리위원회

4. 양도양수연월일: 2020. 10. 23. 끝.

1) 다만 그 뒷면에는 ‘앞면 차용금 4억 원은 편의상 차용금이며 실제 C과 A은 3억 원으로 약정한다.’고 기재되어 있다.