

서울북부지방법원 2023. 4. 28 선고 2022가단112264 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 한상현

소송복대리인 변호사 이경민

피 고 B

소송대리인 변호사 황병진

변 론 종 결 2023. 3. 31.

판 결 선 고 2023. 4. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게 130,371,600원 및 이에 대하여 2022. 7. 15.부터 2023. 4. 28.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10분의 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
3. 제1항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 155,000,000원 및 이에 대해 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. C는 별지 목록 제1, 2, 5항 기재 각 부동산의 소유자이고, D, E은 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산을 D이 각 3/5 지분비율, E이 각 2/5 지분비율로 공유하고 있는 공유자들이다.

나. C, D, E은 공동으로 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 임대하고 수회에 걸쳐 임대차계약을 갱신해 왔다. 그리고 D, E은 2019. 7. 17. F 주식회사(피고가 1994. 2. 5. 설립한 회사이다. 이하 '소외 회사'라 한다.)와 사이에 별지 목록 기재 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하였다.

다. 피고 및 소외 회사는 이 사건 각 부동산 중 일부를 G, 원고의 배우자인 H에게 전대하였고, G은 자신의 전대 부분에서 자동차검사소를, H은 자신의 전대 부분에서 세차장을 각 운영하였다.

라. 원고는 1999. 4. 15. 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 있는 세차장 및 세차시설(이하 '이 사건 세차장'이라 한다)에 관하여 전대차보증금 8,000만 원, 월 차임 200만 원으로 한 전대차계약(이하 '이 사건 전대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 피고에게 위 8,000만 원을 지급하였다.

마. 원고는 피고와 사이에 전대보증금을 증액하면서 이 사건 전대차계약을 갱신하여 왔고, 2016년경에는 월 차임을 330만 원으로 증액하기로 합의하였다. 원고는 피고에게 전대차보증금으로 2004. 4. 13. 2,000만 원을, 2008. 4. 14. 1,000만 원을, 2010. 9. 6. 1,500만 원을, 2016. 12. 23. 3,000만 원을 각 지급하였다. 다만, 피고는 2008. 4. 13. 2,000만 원을 지급받으면서 원고에게 '단, 임대보증금조 합계 9,000만 원'을 기재한 영수증을 교부하였고, 2010. 9. 6. 1,500만 원을 지급받으면서 원고에게 '단, 임대보증금조 합계 1억 500만 원'을 기재한 영수증을 교부하였다.

바. 한편, C, D, E은 2021. 8. 25. 서울북부지방법원에 피고, 소외 회사, G, H을 상대로 3기 이상의 차임 연체 및 무단 전대 등을 사유로 임대차계약을 해지하면서 이 사건 각 부동산의 인도를 구하는

소송을 제기하였다(서울북부지방법원 2021가합25803 건물인도).

사. 원고는 2022. 9. 6. 이 사건 세차장에서 퇴거하였고, 피고 및 소외 회사는 서울북부지방법원 2021가합25803 건물인도 소송 계속 중인 2022. 11. 30. C, D, E에게 이 사건 각 부동산을 인도하였다.

아. 서울북부지방법원은 위 2021가합25803 건물인도 소송에 관하여 2023. 2. 9. ‘임대차계약이 피고의 차임 연체를 이유로 2021. 9. 7. 해지되었으므로, 피고는 C에게 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.’는 이유로 C의 피고에 대한 청구를 인용하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 전대차계약의 해지 여부

1) 임차인이 임차물을 전대한 후 임대차계약이 종료되고 전차인이 임대인으로부터 목적물의 반환청구나 차임 내지 그 해당액의 지급요구를 받는 등의 이유로 임차인이 전차인으로 하여금 목적물을 사용·수익하게 할 수가 없게 되면, 임차인의 전대차계약에 기한 채무는 이행불능으로 되고 전차인은 이행불능으로 인한 계약 종료를 이유로 그 이후의 차임지급 및 부당이득반환 의무를 부담하지 않으며, 이행불능으로 인한 전대차의 종료를 이유로 그 때 이후의 전대인의 차임지급 청구를 거절할 수 있다(대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결, 대법원 2019. 5. 30. 선고 2019다202573 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 1항 인정사실에 의하면 C, D, E은 2021. 8. 25. 서울북부지방법원에 피고, 소외 회사, G, 원고의 배우자인 H을 상대로 3기 이상의 차임 연체 및 무단 전대 등을 사유로 임대차계약을 해지하면서 이 사건 각 부동산의 인도를 구하는 소송을 제기하였으므로, 임차인인 피고의 이 사건 전대차계약에 기한 채무는 이행불능이 되었다. 그리고 위와 같은 사유로 이 사건 전대차계약을 해지한다는 원고의 의사가 기재된 이 사건 2022. 6. 3.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분이 2022. 7. 14. 피고에게 송달되었음이 기록상 명백하다. 따라서 이 사건

전대차계약은 전대인인 피고의 이행불능으로 인하여 2022. 7. 14. 적법하게 해지되었다.

나. 반환할 전대차보증금 액수

1) 임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에, 특별한 사정이 없는 한, 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다(대법원 2004. 12. 23. 선고 2004다56554 판결 등 참조).

2) 1항 인정사실에 의하면, 피고는 원고와 사이에 2016. 12. 23. 3,000만 원을 지급받으면서 이 사건 전대차계약의 전대차보증금을 기존의 1억 500만 원에서 1억 3,500만 원으로 증액하기로 합의하였고, 그 때까지 원고로부터 전대차보증금으로 총 1억 3,500만 원을 지급받았다고 봄이 상당하다.

3) 피고는, 원고가 2022. 9.경까지 이 사건 세차장을 점유하고 있었으므로 2021. 8.경까지의 차임 미납액 4,628,400원 및 2021. 9.경부터 2022. 9.경까지 차임 미납액 42,900,000원(=330만 원×13개월)이 위 전대차보증금에서 공제되어야 한다고 주장한다. 이에 대하여 원고는, 피고에게 2021. 8.경까지 차임을 모두 지급하였고, 2021. 9.경 이후에는 피고의 임대차계약이 해지되어 이 사건 전대차계약에 기한 차임지급의무를 부담하지 않으므로, 위 전대차보증금에서 공제될 차임은 없다고 주장한다.

살피건대 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 피고에게 2021. 8.경까지 지급하지 않은 차임액이 4,628,400원이라고 봄이 상당하다. 그리고 1항 인정사실에 의하면, 이 사건 세차장을 사용할 수 있게 해 주는 이 사건 전대차계약에 기한 채무는 피고의 임대차계약이 해지된 2021. 9. 7.부터 이행불능으로 되었으므로, 원고는 2021. 9. 7. 이후의 차임지급 및 부당이득반환의무를 피고에 대하여 부담하지 않는다고 봄이 상당하다.

4) 피고는, 원고가 2022. 9.경 이 사건 세차장에서 퇴거하면서 임대인 측으로부터 이 사건

전대차보증금을 포함한 1억 5,000만 원을 지급받았으므로, 원고에게 반환할 보증금이 존재하지 않는다고 주장하나, 원고가 임대인측으로부터 이 사건 전대차보증금을 지급받은 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

5) 결국, 피고는 원고에게 전대차보증금 1억 3,500만 원에서 미납한 차임 4,628,400원을 공제한 130,371,600원 및 이에 대하여 이 사건 전대차계약이 해지된 2022. 7. 14. 이후로 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2022. 7. 15.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 4. 28.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장현자

목 록

1. 서울 동대문구 I 대 334.7㎡
2. 서울 동대문구 J 대 331.6㎡
3. 서울 동대문구 K 대 331.6㎡
4. 서울 동대문구 L 대 331.7㎡
5. 서울 동대문구 I, J, K, L

[도로명주소] 서울 동대문구 M

경량철골조 및 세멘벽돌조 대골슬레이트지붕

1층 81.76㎡ 자동차관련시설(정비공장)

1층 348㎡ 자동차정비공장 313.2㎡, 주차통로 34.8㎡

1층 84.66㎡ 자동차관련시설(정비공장)

1층 83.7㎡ 자동차관련시설(정비공장)

2층 72㎡ 사무실

지1 27㎡ 창고

지1 49.5㎡ 대피소, 끝.

