

서울북부지방법원 2023. 8. 30 선고 2022가단148645 판결 [사해행위 취소]

---

## 재판경과

서울고등법원 2024. 3. 14 선고 2023나2043403 판결

서울북부지방법원 2023. 8. 30 선고 2022가단148645 판결

## 전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 비에이치 담당변호사 김철웅

피 고 1. B

2. C

피고들의 소송대리인 변호사 김을

피고들의 소송복대리인 변호사 김진기

변론종결 2023. 8. 23.

판결선고 2023. 8. 30.

## 주문

1. 피고들은 원고로부터 <서울 강북구 D건물 E호>를 인도받음과 동시에, 공동하여 원고에게 3억

- 1,000만원을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 원고와 피고들 사이의 소송비용은, 피고들이 연대하여 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 3억 1,000만원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 셈한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 양쪽의 주장에 대한 판단

가. ① 원고가 2021. 1. 말경 피고들로부터 <서울 강북구 D건물 E호 (이하 편의상 ‘이 사건 다세대주택’이라고 한다) > 를 임대차보증금 3억 1,000만원에 임대차기간 2023. 3. 30.까지로 정하여 임차한 다음, 그 무렵 피고들에게 임대차보증금을 지급하면서 이 사건 다세대주택을 인도받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, ② ‘원고가 이 사건 다세대주택에 관한 위 임대차계약을 갱신하지 않겠다’는 뜻이 담긴 이 사건 소장 부분이 2023. 1. 6. 피고들에게 송달된 사실은 기록상 분명한데, 이러한 사실관계에 의하면, 이 사건 다세대주택에 관한 위 임대차계약관계는 2023. 3. 30.경 기간이 만료되어 이미 적법하게 종료되었다고 보아야 하므로, 특별한 사정이 없는 한 공동임대인들인 피고들은 공동하여 원고에게 위 임대차보증금 3억 1,000만원을 반환할 의무가 있다.

나. 이에 대한 피고들의 주장 중 ‘동시이행의 항변’만 받아들이는 이유는 다음과 같다.(1) 피고들은 먼저, “(이 사건 공동피고였던) F 이 이 사건 다세대주택에 관한 임대인으로서의 피고들의 지위를 포괄승계하였음이 명백”하므로 원고의 이 사건 청구가 부당하다고 다툼고, 이에 대하여 원고는 2021. 4. 2. 이 사건 다세대주택에 관하여 F 앞으로 마쳐진 소유권이전등기가 원인 무효라고 다툼다.

그러므로 살피건대, 갑 2, 5의 각 일부 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 2021. 4. 2. 이 사건 다세대주택에 관하여 F 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 등기원인서류인 < 매매계약서 (갑 7-1)>는 F의 의사에 반하여 위조된 사실이 인정

되므로, 위조된 원인서류에 의하여 마쳐진 등기가 무효인 이상 F이 피고들의 채무를 면책적으로 인수하였다고 볼 수 없다는 원고의 반론이 정당하다.

(2) 피고들은 다음으로, “ 수익자인 F이 원고의 이 사건 다세대주택에 관한 매매계약의 취소 및 소유권이전등기 말소청구를 인낙함으로써 이 사건 다세대주택을 피고들 명의로 원상회복할 수 있게 되었고, 이 사건 다세대주택의 가액은 3억 4,200만원 이상으로 원고의 임대차보증금 반환채권인 3억 1,000만원을 현저히 초과하는바, 원고는 원상회복된 이 사건 다세대주택에 관한 강제경매를 통해 임대차보증금 반환채권을 전부 반환받을 수 있 ”으므로, 원고의 이 사건 각 청구가 “ 중복청구 ”로서 부당하다고 다투지만, 피고들이 내세우는 이러한 사정은 원고의 피고들에 대한 이 사건 임대차보증금 반환청구를 저지할 정당한 사유가 될 수 없다.

(3) 다만, 원고가 현재 이 사건 다세대주택을 점유하고 있는 이상, 이 사건 다세대주택의 인도와 동시이행을 구하는 피고들의 주장은 정당하다.

## 2. 결론

따라서 피고들은 원고로부터 이 사건 다세대주택을 인도받음과 동시에, 공동하여 원고에게 임대차보증금 3억 1,000만원을 반환할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 각 청구를 그 범위 내에서만 일부씩 받아들이면서 나머지는 모두 받아들이지 않는다(소송비용의 부담에 관하여는, 민사소송법 제101조 단서의 규정을 적용함).

판사 박관근