

의정부지방법원 고양지원 2023. 2. 2 선고 2022가단79097 판결 [사해행위취소]

재판경과

대법원 2024. 12. 12 선고 2024다239401 판결

의정부지방법원 2024. 4. 18 선고 2023나203680 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 2. 2 선고 2022가단79097 판결

전문

원 고 주식회사 A

피 고 B

소송대리인 변호사 심종신

변론종결 2023. 1. 12.

판결선고 2023. 2. 2.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 6. 1. 체결된 증여계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 6. 9. 접수 제68083호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. D(원고)의 채권

(1) 신문보급소를 운영하는 C은 2011. 8.경 폐지를 수집판매하는 D으로부터 선급금을 받고 D에게 위 신문보급소에서 독자들에게 보급하고 남은 신문을 공급하되 그 대금은 선급금에서 공제하기로 하였다.

(2) D은 2012. 1. 16.까지 C에게 선급금으로 합계 7,900만 원을 지급하였으나, C은 2018. 11.까지 D에게 39,330,015원 상당의 신문만 공급하였다.

(3) 이에 D이 C을 상대로 남은 선급금 39,669,985원 등의 반환을 구하는 소(이 법원 2019가단78353)를 제기하여 2020. 2. 19. 승소판결을 받았고, 그 뒤 위 판결은 C의 항소, 상고가 기각되어 확정되었다.

나. C의 증여

(1) 채무초과 상태에 있던 C은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 E의 나머지 1/2 지분을 포함하여 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 자녀인 피고와 2017. 6. 1. 부담부증여계약을 체결하고, 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 6. 9. 접수 제68083호로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고는 이 사건 부동산을 담보로 한 (주)F에 대한 채무 1억 원과 전세보증금 1억 6,500만 원의 채무를 인수하기로 하였다.

(2) 위 증여계약 당시 별지 목록 기재 각 부동산의 시가는 458,888,520원 상당(이 사건 부동산의

시가는 그 2배인 917,777,040원이다)인데, 이 사건 부동산에 관하여 채권자 (주)F, 채권최고액 2억 4,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 별지 임대차 내역표 기재와 같이 임대차계약을 체결하여 그 임대차보증금 반환채무를 부담하고 있었다.

(3) 그 뒤, D의 승계인이 된 원고가 C에 대하여 재산명시 신청(이 법원 2021카명23096)을 하였는데, 여전히 이 사건 부동산 3층에 거주하던 C은 소유부동산이나 환가할 만한 다른 재산은 없는 것으로 재산명시를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증, 을 1, 3, 9호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 감정평가법인 G에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, D(원고)이 C에 대하여 가지는 선급금반환 채권은 위 증여계약보다 먼저 발생하여 있었으므로, 채권자취소권의 피보전채권이 된다(이 법원 2019가단78353 판결이 선고확정된 뒤에야 비로소 피보전채권이 성립되었다고 볼 수는 없다).

나. 사해행위

(1) 위 인정사실에 의하면, 위 증여계약 당시 별지 목록 기재 각 부동산의 시가는 458,888,520원 상당임에 반하여 피고가 부담하기로 한 채무는 (주)F에 대한 채무 1억 원과 전세보증금 1억 6,500만 원에 불과한데, 채무초과 상태에 있던 C이 피고에게 이 사건 부동산을 증여한 것은 책임재산을 감소시켜 D(원고)을 비롯한 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다.

(2) 피고는 위 증여 당시 선의였다고 주장하나, 수익자의 악의는 추정되고 그 추정을 뒤집을 증거가 없다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 피고는 위 증여계약 당시 별지 목록 기재 각 부동산으로 우선변제를 담보하는 임대차보증금

반환채무가 4억 2,000만 원이고, (주)F에 대한 1억 원의 채무가 있어 별지 목록 기재 각 부동산의 시가를 초과하므로, 위 증여계약으로 피고가 별지 목록 기재 각 부동산을 증여받았으나 C의 책임재산이 감소하지 아니하였던바, 위 증여계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

(2) 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니라 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다. 임차인이 공유자 전원으로부터 상가건물을 임차하고 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 경우에, 상가건물의 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 등 참조).

(3) 먼저 위 증여계약 당시 피고가 부담하여야 할 임대차보증금 반환채무가 4억 2,000만 원인지 여부에 관하여 보건대, 을 3, 9, 11호증의 각 기재에 의하면 이 사건 부동산 공유자였던 E과 C이 별지 임대차 내역표 기재와 같이 임대차계약을 체결하여 2017. 6.경 합계 4억 2,000만 원의 임대차보증금 반환채무가 있었던 사실, 별지 임대차 내역표 순번 8. 기재 임대차계약은 임대차기간이 위 증여계약 전에 만료하였으나 위 증여계약 체결시까지 임차인이 임대차보증금을 반환받지 아니하였던 사실을 인정할 수 있으므로, 위 증여계약 당시 이 사건 부동산의 임대차보증금 반환채무는 4억 2,000만 원이다.

그러나, 갑 1, 2, 3호증, 을 3, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, C과 E은 2001년경 이 사건 부동산을 공동으로 매수하고 신축한 이래 상당 기간 주소지를 같이 하는 가족으로 보일 뿐만 아니라, C은 이 법원 2021카명23096 재산명시 사건에서 여전히 이 사건 부동산 3층에 거주하고 있다고 기재한 사실, C과 E은 항상 공동으로 임대차계약을 체결하여 임차인이 경매를 신청하여 보증금을 회수할 경우 이 사건 부동산 전부에 대하여 환가를 할 것으로 예상되고 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 해당하는 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여만 환가를 하지는 아니할 것으로 보이는 사실, C은 강제집행을 면탈하기 위하여 자녀인 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 매도한 것이

아니라 증여한 것으로 보이는 사실 등을 인정할 수 있다.

위와 같이 가족관계에 있는 것으로 보이는 C과 E이 강제집행을 면탈하기 위하여 이 사건 부동산 시가인 917,777,040원의 절반에도 미치지 못하는 임대차보증금 반환채무를 부담하고 있는 경우 그 1/2 지분인 별지 목록 기재 각 부동산이 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분으로 보기는 어렵고, 이 사건 부동산의 1/2 지분권자인 E이 임대차보증금 반환채무를 전부 변제하더라도 그 채무 절반에 대하여만 변제자대위권을 행사할 수 있을 것으로 보이므로, 별지 목록 기재 각 부동산 시가에서 별지 임대차 내역서 기재 임대차보증금 반환채무 절반만 공제하여 책임재산을 산정하여야 할 것이다. 그렇지 않다면 공유자 2명이 절반씩 공유하는 부동산 시가의 절반을 초과하는 금액을 보증금으로 하여 공동으로 임대차계약을 체결하기만 하면 그 공유자 중 한사람이 그 지분을 처분하더라도 항상 책임재산의 감소가 없다고 보게 되어 부당하므로, 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이균철

별지