

인천지방법원 부천지원 2023. 8. 9 선고 2022가단131314 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정지원

피 고 B

변 론 종 결 2023. 6. 14.

판 결 선 고 2023. 8. 9.

주 문

1. 이 사건 소 중 주택임차권등기의 말소등기 청구 부분을 각하한다.
2. 위 각하 부분을 제외한 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2020. 7. 13. 체결된 임대차계약을 취소하고, 피고는 C에게 인천지방법원 부천지원 2022. 9. 15. 접수 제72720호로 마친 임차권등기명령(2022카임196)의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 이 사건 소 중 주택임차권등기의 말소등기 청구 부분의 적법 여부

주택임차권등기를 말소시키기 위해서는 가압류와 마찬가지로 임차권등기명령의 결정에 대한 이의신청 또는 취소신청을 하여 법원으로부터 위 결정을 취소하는 재판을 받아야 한다(주택임대보호법 제3조의3 제3항, 민사집행법 제283조, 제286조, 제288조 제1항, 같은 조 제2항 본문 등에 따라 가압류에 대한 이의 및 취소에 관한 절차가 준용된다). 주택임차권등기의 말소에 관하여는 위와 같이 강제집행절차상의 특별한 구제수단이 마련되어 있으므로 이와 별도로 민사소송으로 주택임차권등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 것은 권리보호의 이익이 없다. 따라서 이 사건 소 중 주택임차권등기의 말소등기 청구 부분은 부적법하다.

2. 사해행위취소 청구 부분에 관한 판단

원고는 채무자인 C와 피고 사이의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)이 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다고 주장하나, 제출된 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 아래와 같은 사정을 모두 종합하면 피고는 이 사건 임대차계약 당시 임대차계약으로 인하여 C의 일반채권자를 해하게 되리라는 점을 알지 못한 것으로 봄이 타당하므로 원고의 주장은 이유 없다.

① 피고는 공인중개사에게 임차할 주택의 물색을 의뢰하였고 공인중개사의 중개를 통하여 이 사건 임대차계약에 이르게 된 것으로 이 사건 임대차계약 이전에는 C나 그의 배우자인 D와 일면식도 없는 사이였다.

② 피고는 C에게 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금 212,000,000원을 모두 지급하였다.

③ 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 부동산에는 채권최고액을 96,000,000원으로 하는 근저당권만이 설정되어 있는 상태이므로 피고로서는 C가 채무초과 상태였는지를 알 수 없었다.

④ 이 사건 임대차계약의 특약사항에는 '임대인은 잔금과 동시에 근저당권 및 신탁등기 말소하는 조건'이라고 기재되어 있고, 피고가 잔금을 납부하고 난 후인 2020. 7. 31. 위 근저당권이 말소되었다.

⑤ 원고는 공인중개사에게 수수료를 정상적으로 지급하고, 이 사건 부동산으로 이사하여 거주하였으며, 전입신고와 임대차계약서의 확정일자 등의 요건도 모두 갖추었다.

3. 결론

이 사건 소 중 주택임차권등기의 말소등기 청구 부분은 부적법하므로 각하하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김동혁

목 록

(1동 건물의 표시)

부천시 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕

5층 공동주택

(대지권의 목적인 토지의 표시)

부천시 대 299.2㎡

(전유부분의 건물의 표시)

철근콘크리트조 70.71㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 299.2분의 39.49 끝.

