

서울남부지방법원 2024. 11. 20 선고 2024가단247529 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 김민국

변론 종결 2024. 10. 23.

판결 선고 2024. 11. 20.

주 문

- 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 9. 12. 체결된 임대차계약을 취소한다.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 C이 원고로부터 명의신탁받은 부동산을 2013년경 처분하여 부동산매매대금 상당을

부당이득하였다고 주장하며 C을 상대로 부당이득반환을 구하는 소를 제기하였고, 2022. 7. 14. 'C은 원고에게 380,000,000원 및 이에 대하여 2020. 4. 24.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고받았다(서울서부지방법원 2020가합33698). 위 판결은 항소심, 상고심을 거쳐 그대로 확정되었다.

나. C은 2021. 9. 13. 피고와 사이에 C이 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 보증금 50,000,000원으로 정해서 임차하는 내용의 임대차(전세)계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 같은 날 이 사건 부동산에 전입신고를 마쳤다. 피고는 C에게 보증금을 실제로 지급하지는 않았다.

다. C에 대한 재산명시절차(서울서부지방법원 2023카명21377)에서 나타난 C의 재산은 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 및 서울 강서구 D빌라 E호, F호가 있다. 위 부동산의 2023. 1. 1. 기준 공시가격은 이 사건 부동산 80,700,000원, 위 E호 93,300,000원, 위 F호 89,500,000원이다. 한편 이 사건 부동산에는 채권최고액 합계 105,600,000원의 근저당권이 설정되어 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 12호증, 을 제4 내지 6호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정 사실에 의하면, 원고의 C에 대한 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당하고, 이 사건 임대차계약 체결 당시 C은 채무초과 상태에 있었으며, C은 이 사건 임대차계약을 체결하여 일반채권자에 대한 공동담보를 감소시켰으므로[위 E호는 강제경매절차(서울남부지방법원 G)에서 공시가격보다 비싼 133,000,000원에 매각되었으므로, 이 사건 부동산의 가액도 위 공시가격은 물론 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 채권최고액보다도 많을 것으로 보인다], 이 사건 임대차계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다. C이 이 사건 임대차계약을 체결한 다음 피고로부터 보증금을 받지도 않은 이상 C의 사해의사는 인정되고, 피고의 악의 또한 추정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 임대차계약은 사해행위이므로 취소되어야 한다.

나. 이에 대해 피고는, C은 형사 사건 배상명령에 따른 60,000,000원을 변제하기 위하여 딸인

H로부터 60,000,000원을 차용하고 그중 10,000,000원만 변제한 상태에서, C에게 위 돈을 빌려주어 신혼집을 마련할 수 없게 된 H를 위하여 H와 결혼할 예정이던 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하고, H에 대한 차용금 채무 50,000,000원을 피고에 대한 보증금 반환채무로 갈음하기로 합의한 것에 불과하므로, 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 C의 채권자를 해하는 사실을 알지 못하는 선의의 수익자라고 항변한다.

을 제2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, H가 2021. 5. 13. C의 변호인이던 I 명의 계좌로 60,000,000원을 송금한 사실은 인정되나, 위와 같은 사실만으로는 H가 C에게 60,000,000원을 대여하였다고 보기는 어렵다. 여기에 앞서 든 증거들로 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대차계약서(갑 제12호증, 을 제4호증)에는 피고가 C에게 지급할 보증금을 H가 C에게 지급한 위 돈으로 갈음한다는 내용이 없고, 실제로 피고는 C에게 보증금을 지급하지 않은 점, ② C은 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하고 피고가 이 사건 부동산에 전입신고를 마치면서 주택임대차보호법상 소액임차인에 해당하게 되어, 피고는 저당권에 의해 담보된 채권이나 조세 등에 우선하여 변제받을 수 있는 일종의 법정담보물권을 부여받은 것이므로, 이는 C이 채무초과 상태에서 담보제공행위를 하여 총재산 감소를 초래하는 행위인 점을 고려하면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 C의 채권자를 해하는 사실을 알지 못했다고 하기에 부족하고, 달리 피고의 악의 추정을 뒤집을 증거가 없다. 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사김종찬

별지