

인천지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단275815 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 에이앤랩 담당변호사 이종준

피 고 1. B

2. C

소송대리인 변호사 김형찬

변 론 종 결 2023. 6. 14.

판 결 선 고 2023. 7. 19.

주 문

1. 원고의 피고 C에 대한 소 중 주택임차권등기 말소등기청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구와 피고 B에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고 B과 D 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 4. 체결된 근저당권설정계약과 2020. 9. 8. 체결된 근저당권설정계약을 각 취소한다. 피고 B은 D에게 별지 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2020. 9. 4. 접수 제399335호로 마친 근저당권설정등기와 인천지방법원 등기국 2020. 9. 9. 접수 제405988호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고 C과 D 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 26. 체결된 임대차보증금반환채무
인수계약을 취소한다. 피고 C은 D에게 별지 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2022. 8.
11. 접수 제275085호로 마친 주택임차권등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(변경 전 상호 : 주식회사 E)는 2018. 5. 16. F에게 3,000만 원을 이율 연 24%로 정하여
대여하였고, D은 같은 날 보증채무 최고액을 3,900만 원으로 정하여 이를 연대보증 하였다. 원고는
2019. 7. 26. G 주식회사에게 2,000만 원을 이율 연 24%로 정하여 대여하였고, D은 같은 날
보증채무 최고액을 2,600만 원으로 정하여 이를 연대보증 하였다.

나. H는 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자였는데, 피고 C은 2020. 6. 5.
H로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 2억 원(이하 ‘이 사건 임대차보증금’이라 한다), 임대차기간
2020. 7. 31.부터 2022. 7. 30.로 정하여 임차하였다. 그리고 피고 C은 2020. 7. 31. 이 사건
부동산에 관하여 인도 및 주민등록을 마쳤고 확정일자도 받았다.

다. D은 2020. 8. 26. H로부터 이 사건 부동산을 매매대금 2억 원으로 정하여 매수하고 2020. 8.
27. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. D은 2020. 9. 4. B과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 1억 400만 원인
근저당권설정계약(이하 ‘제1 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고 2020. 9. 4.
근저당권설정등기(이하 ‘제1 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳐주었다. D은 2020. 9. 8. B과 사이에
이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 3,900만 원인 근저당권설정계약(이하 ‘제2
근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고 2020. 9. 9. 근저당권설정등기(이하 ‘제2
근저당권설정등기’라 한다)를 마쳐주었다.

마. C은 2022. 8. 11. 이 사건 부동산에 관하여 주택임차권등기(이하 ‘이 사건 주택임차권등기’라

한다)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 피고 C에 대한 사해행위취소 청구에 관한 판단

1) 원고의 주장

D은 2020. 8. 26. H로부터 이 사건 부동산을 매매대금 2억 원에 매수하였다. 그렇다면 D은 2020. 8. 26. 피고 C과 사이에, H가 피고 C에 대하여 부담하던 이 사건 임대차보증금 반환채무를 H로부터 인수하는 계약(이하 ‘이 사건 인수계약’이라 한다)을 체결하였다고 볼 수 있는데, 이 사건 인수계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

2) 판단

원고가 제출한 증거들만으로는, D이 2020. 8. 26. 피고 C과 사이에 이 사건 인수계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그렇다면 원고의 피고 C에 대한 사해행위취소 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 원고의 피고 C에 대한 이 사건 주택임차권등기의 말소등기청구에 관한 판단 주택임차권등기를 말소시키기 위해서는 가압류와 마찬가지로 임차권등기명령의 결정에 대한 이의신청 또는 취소신청을 하여 법원으로부터 위 결정을 취소하는 재판을 받아야 한다(주택임대차보호법 제3조의3 제3항, 민사집행법 제283조, 제286조, 제288조 제1항·제2항 본문 등 참조, 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 원고의 피고 C에 대한 이 사건 주택임차권등기의 말소등기청구 부분은 부적법하다.

3. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인 또는 소액임차인이 있는 부동산에

관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결 참조).

원고는 제1, 2 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 부동산의 가액이 2억 원이었다고 주장하고, 1) 원고가 제출한 갑 제6호증의 실거래가 내역도 원고의 위 주장에 부합한다. 2) 그런데 제1, 2 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인인 피고 C이 있었으므로, 제1, 2 근저당권설정계약이 사해행위라고 가정하더라도, 그 사해행위는 이 사건 부동산의 가액에서 이 사건 임대차보증금을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립할 수 있는데, 이 사건 부동산의 가액 2억 원에서 이 사건 임대차보증금 2억 원을 공제하면 0원이므로, 그 사해행위가 성립할 수 있는 범위가 없다. 3) 그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 C에 대한 이 사건 주택임차권등기의 말소등기청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구와 피고 B에 대한 청구는 각 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤영석

1) 원고의 2023. 5. 22.자 준비서면 1쪽 참조.

2) 제1, 2 근저당권설정계약이 체결된 2020. 9.에서 가장 가까운 2020. 8.의 매매 실거래가는 2억 원이다. 위 2억 원은 이 사건 부동산의 매매 실거래가로 보이는데, 원고는 그 전후의 매매 실거래가에 비추어 볼 때 위 2억 원은 비싸게 매매된 것이라고 주장한다. 그렇다면 제1, 2 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 부동산의 시가는 비싸봤자 2억 원이다.

3) 즉 이 사건 부동산을 경매에 부쳐 그 매각대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 이 사건 임대차보증금 2억 원에 배당하면 남는 금액이 없으므로, 제1, 2 근저당권설정계약을 취소하는 게 별다른 의미가 없다는 취지이다. 인천지방법원 1 부동산임의경매 사건이 매각절차 없이 종결된 이유도 마찬가지이다.