

서울북부지방법원 2021. 4. 27 선고 2020가단130770 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성

피 고 B

변 론 종 결 2021. 3. 30.

판 결 선 고 2021. 4. 27.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 부동산 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 10. 10. 체결된 임대차계약을 27,000,000원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 27,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 주식회사 E(현재 주식회사 F)의 C에 대한 2016. 1. 28.자 대출금채권을 전전양도 받았음을 청구원인으로 하여 C을 상대로 서울북부지방법원에 지급명령(2019차전119388)을 신청하였고, 2019. 11. 29. 위 법원으로부터 원고의 청구를 받아들이는 내용의 지급명령결정을 받아 2019. 12. 19. 확정되었다. 위 지급명령에 기한 C의 원고에 대한 채무액은 2020. 5. 26. 기준으로 합계 28,463,459원(= 원금 19,515,591원 + 인수전 이자잔액 1,210,070원 + 인수후 이자잔액 7,737,798원, 연체이율 : 연 24%)이다.

나. 또한 원고는 주식회사 G의 C에 대한 2016. 1. 28.자 대출금채권을 양도받았음을 청구원인으로 하여 C을 상대로 서울북부지방법원에 지급명령(2019차전120467)을 신청하였고, 2019. 12. 3. 위 법원으로부터 원고의 청구를 받아들이는 내용의 지급명령결정을 받아 2020. 1. 29. 확정되었다. 위 지급명령에 기한 C의 원고에 대한 채무액은 2020. 5. 26. 기준으로 합계 32,442,770원(= 원금 21,058,260원 + 인수전 이자잔액 1,686,980원 + 인수후 이자잔액 9,697,530원, 연체이율 : 연 22.9%)이다.

다. 한편, C은 2013. 12. 19. 별지 부동산 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관한 소유권이전등기를 마친 소유자였는데, 2016. 10. 10.경 동생인 피고에게 이 사건 주택을 임대차보증금 45,000,000원, 임대차기간 2018. 10. 30.까지로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

라. 이 사건 임대차계약 체결 당시 C은 채무초과 상태였고 이 사건 주택 이외에 다른 특별한 재산은 없었다.

마. 이후 C의 채권자이자 근저당권자인 D이 이 사건 주택에 관하여 임의경매를 신청하여 부동산임의경매절차(인천지방법원 부천지원 H)가 진행되었는데, 그 절차에서 피고는 소액임차인으로서 합계 27,000,000원을 배당받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 사해행위의 성립

1) 주택임대차보호법 제8조의 소액보증금 최우선변제권은 임차목적 주택에 대하여 저당권에 의하여 담보된 채권, 조세 등에 우선하여 변제받을 수 있는 일종의 법정담보물권을 부여한 것이므로, 채무자가 채무초과상태에서 채무자 소유의 유일한 주택에 대하여 위 법조 소정의 임차권을 설정해 준 행위는 채무초과상태에서의 담보제공행위로서 채무자의 총재산의 감소를 초래하는 행위가 되는 것이고, 따라서 그 임차권설정행위는 사해행위취소의 대상이 된다고 할 것이다. 주택임대차보호법 제8조의 소액보증금 최우선변제권 보호대상인 임차권을 설정해 준 행위가 사해행위인 경우 채무자의 악의는 추정되는 것이고, 수익자인 임차인의 악의 또한 추정된다(대법원 2005. 5. 13. 선고 2003다50771 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보면, 채무자인 C이 채무초과 상태에서 피고에게 소액보증금 최우선변제권의 보호대상이 되는 임차권을 설정해 준 이 사건 임대차계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이고, C의 사해의사 및 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 이에 대하여 피고는, 자신이 C의 동생이기는 하나 C의 구체적인 채무관계에 대하여는 몰랐으며, 이 사건 주택은 C이 군대에서 제대하고 난 후 삼촌인 D의 도움을 받고 I은행의 대출금을 더하여 장만한 주택으로 비록 C 명의로 소유권이전등기를 마쳤으나 사실상 피고와 C이 함께 모은 돈으로 마련한 주택이며, 피고가 결혼을 한 후 피고 가족이 거주하기로 C과 합의하면서 그 동안 피고가 C에게 보냈던 45,000,000원을 전세보증금으로 하는 합의를 했던 것이라고 주장하며, 자신이 선의의 수익자라는 취지로 다툰다.

2) 그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 을 제1 내지 6호증의 각 기재만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

① 피고 스스로 밝히고 있듯이 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고가 계약서에 기재된 전세보증금을 C에게 지급한 사실이 없다. 피고는 자신이 기존에 C에게 보냈던 45,000,000원을 전세보증금으로 갈음하기로 합의했다는 취지로 주장하나 그에 관련된 내용이 이 사건 전세계약서에 기재된 바가 전혀

없고, 피고 명의의 은행계좌에서 2013. 11. 27.경부터 C의 이 사건 주택 취득을 위한 분양계약 잔금일(2013. 12. 19.)이 상당히 지난 2015. 11. 4.경까지 사이에 합계 45,000,000원 상당의 돈이 출금된 내역만으로 피고의 주장을 뒷받침하기도 어렵다.

② 이 사건 임대차계약 체결 이후 피고가 2016. 12. 27. 이 사건 주택에 전입한 이후에도 확정일자를 받은 바 없고 C 역시 2017. 1. 12. 이 사건 주택에 전입신고를 마치고 있다.

③ 피고 스스로도 밝히고 있듯이 피고와 C이 이 사건 주택을 취득하기에 충분한 자금이 없었고 그 때문에 I은행으로부터 상당한 대출을 받았고 삼촌인 D으로부터도 상당한 자금을 빌렸던 상황이었던 것으로 보이고, 형인 C이 충분한 자금이 없었던 등의 이유로 2017. 1. 12. 이 사건 주택에 전입신고까지 하고 있었던 것으로 보이며 적어도 이러한 상황을 알고 있었던 피고로서는 형인 C의 채무상황에 관하여 충분히 알 수 있었던 것으로 보인다.

다. 사해행위취소에 따른 원상회복

따라서 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 임대차계약은 사해행위로서 피고가 배당받은 금액인 27,000,000원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 27,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이재희

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

경기도 부천시 동[도로명주소] 경기도 부천시

철근콘크리트구조 평슬래브(철근콘크리트)지붕 6층 공동주택 및 근린생활시설

1층 12.32㎡, 2층 225.1㎡, 3층 내지 5층 각 177.29㎡, 6층 117.43㎡, 옥탑1층

24.93㎡, 옥탑2층 7.2㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 부천시 대 447㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 호 철근콘크리트구조 38.43㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 447분의 22.6223 팔,

1) 소장과 청구취지 및 청구원인 변경신청서 상의 청구취지에는 ‘소외 D과 피고 사이에 체결된 임대차계약’의 취소를 구하는 것으로 기재되어 있으나, 바로 이어지는 각 청구원인의 구체적인 내용과 제출된 증거들을 종합하면 이 사건 청구는 ‘피고와 C 사이에 체결된 임대차계약’의 취소를 구하는

것으로 위 각 서면의 청구취지 기재는 단순한 오기임이 명백하다.