

수원지방법원 안산지원 2023. 6. 16 선고 2022가단83154 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 변호사 박현주, 안성진

피고A

소송대리인 변호사 박동진

변론 종결 2023. 5. 26.

판결 선고 2023. 6. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 3. 31. 체결한 임대차계약을 취소한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 B에 대한 피보전채권

원고는 B 등을 상대로 구상금 청구의 소(서울중앙지방법원 2012가단5080838)를 제기하여 2012. 11. 13. 'B 등은 연대하여 원고에게 127,993,721원과 그중 42,373,866원에 대하여 1994. 6. 21.부터 1998. 1. 31.까지 연 17%, 그 다음 날부터 1998. 8. 31.까지 연 25%, 그 다음 날부터 1998. 12. 31.까지 연 20%, 그 다음 날부터 1999. 11. 9.까지 연 18%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 25%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결을 선고 받았고, 위 판결은 2012. 12. 5. 확정되었다.

나. 채무초과상태에서 B의 임대차계약

B는 채무초과상태에서 2022. 3. 31. 피고에게 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 주택)을 보증금 205,000,000원(계약금 20,500,000원은 계약시 지불하고, 잔금 184,500,000원은 2022. 4. 21.까지 지급), 기간 2년으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 이 사건 임대차계약)을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 각 호증(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자 주장 요지

B는 자신의 유일한 재산인 이 사건 주택에 관하여 채무초과 상태에서 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 사해의사가 인정되고, 수익자인 피고의 악의도 추정되므로, 이 사건 임대차계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 이에 대해 피고는 B의 재무상태를 알지 못한 상태에서 보증금 2억 5백만 원을 지급하고 이 사건 주택을 임차한 것으로 선의라고 항변한다.

이 사건 임대차계약 당시 B가 채무초과상태에 있었고, 원고가 채권자취소권의 피보전채권을 보유한 채권자임은 피고도 다투고 있지 않으므로 이하에서는 피고가 선의인지 여부에 대하여 살펴본다.

나. 판단

살피건대, B가 채무초과 상태에서 체결한 이 사건 임대차계약이 사해행위에 해당하여 수익자인 피고의 악의가 추정된다고 하더라도, 앞서 든 각 증거, 을 제2 내지 9호증(가지 번호 포함) 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 등을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 임대차계약 당시 위 임대차계약으로 인하여 B의 일반채권자를 해하게 되리라는 점을 알지 못한 것으로 봄이

타당하므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

□ 피고는 B에게 2022. 3. 31.부터 2022. 4. 19.까지 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 2억 5백만 원을 모두 지급하였다.

□ 이 사건 임대차계약 체결당시 이 사건 주택에는 C조합의 근저당권설정등기만이 마쳐져 있었으므로, 피고로서는 B가 채무초과상태였는지를 알 수 없었다. 더욱이 피고로서는, 원고가 B에 대한 채권자라거나, 이 사건 주택에 관하여 강제경매개시신청을 할 예정이라는 점을 알 방법이 없었다.

□ 피고는 이 사건 임대차계약에서 '임대인은 전세보증금 잔금수수와 동시에 근저당권 설정 말소하며, 잔금 익일까지 근저당권 설정 등의 권리관계에 변동이 없도록 한다.'는 특약사항을 정하였다. 이에 따라 피고가 2022. 4. 19. B에게 잔금을 지급하고, B가 그 잔금으로 위 근저당권 피담보채무 113,104,633원을 변제하여 위 근저당권은 2022. 4. 19. 말소되었다.

□ 피고는 공인중개사로부터 다수의 임차물을 소개받은 중에 이 사건 주택에 대하여 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 임대차계약 체결 이전에는 B와는 아무런 거래 관계가 없었다.

□ 피고는 이 사건 주택에 전입신고를 하고, 이사비용을 지출하고 이사를 하였으며, 공인중개사에게도 정상적으로 중개수수료를 지불하였고, 수도세, 전기세 등의 공과금을 납부하고 있는 등 이 사건 주택에 정상적으로 거주하고 있다.

□ 이 사건 주택의 임대차보증금이 이 사건 주택에 대한 2022. 4. 5. 기준 감정시가인 207,000,000원과 큰 차이가 없다는 사정만으로는 이것이 매우 이례적이라거나 경험칙에 반한다고 보기도 어렵다.

3. 결론

원고 청구는 이유 없어 기각한다.

판사최보원

별지