

춘천지방법원 강릉지원 2021. 9. 7 선고 2020가단35683 판결 [사해행위취소]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2022. 9. 20 선고 2021나32903 판결

춘천지방법원 강릉지원 2021. 9. 7 선고 2020가단35683 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 동헌

담당변호사 송영철

피 고 B

소송대리인 법무법인 삼현

담당변호사 장세영, 정은주

변 론 종 결 2021. 8. 10.

판 결 선 고 2021. 9. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

C이 피고에게 한 2019. 12. 10.자 별지 기재 채권의 포기행위를 취소한다. 피고는 원고에게 38,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2017. 9. 1. D로부터 강릉시 E 지상 건물 중 1층 사우나의 여탕 매점(이하 ‘이 사건 매점’이라 한다)을 임대차보증금 4,000만 원, 차임 월 50만 원, 임대차기간 2017. 9. 1.부터 2019. 8. 31.까지로 정하여 임차하였고(이하 ‘이 사건 임차’ 내지 ‘이 사건 임대차’라 한다), 그 무렵 D에게 위 임대차보증금을 지급한 후 위 매점 영업을 개시하였다.

나. 그러던 중 피고는 2018. 6. 12. C에게 이 사건 임차권을 위 임대차보증금 상당액 4,000만 원 및 물건 값 1,000만 원의 합산액인 5,000만 원에 양도하였고(이하 ‘이 사건 임차권양도’라 한다), 이후로는 C이 D에게 차임을 지급하면서 이 사건 매점을 운영하다가 2019. 5. 31.경 그 영업을 중단하였다.

다. 그 후 C은 2019. 7. 11. D를 상대로 ‘D가 피고1)와 C 간의 임차권양도를 승낙하여 새로운 임대차계약서 작성 및 임대차계약 존속을 약속하고서도, 제3자와 임대차계약을 체결하였다’라고 주장하면서 위 임대차보증금 및 물건 값 상당의 손해배상을 구하는 소를 제기하였고, 이에 대하여 D는 ‘C이 피고의 동업자라 하여 문제 삼지 않았을 뿐이고 임대차보증금반환채권 양도 통지도 받지 못하였으므로, 연체차임 및 손해를 공제한 나머지를 추후 피고에게 반환하겠다’라고 다투는 한편, ‘피고와 D 사이의 이 사건 임대차계약이 2019. 8. 31. 만료되었음에도, C이 냉장고 등 일부 물건을 남겨둔 채 매점 일부를 여전히 점유하고 있다’라고 주장하면서 이 사건 매점의 인도를 구하는 반소를 제기하였다(춘천지방법원 강릉지원 2019가단2311 본소 및 2019가단35526 반소, 이하 통틀어

‘관련 소송’이라 한다).

라. 관련 소송의 진행 결과 2019. 11. 26. ‘C이 D의 동의를 얻어 피고로부터 이 사건 임차권을 양수하였다고 인정하기 어렵다’라는 취지의 판시와 함께 본소청구 기각 및 반소청구 인용의 판결이 선고되었고(이후 C이 항소하지 않아 그대로 확정되었다), 그에 따라 C과 피고는 2019. 12. 7. D에게 이 사건 매점을 인도하였다. 이어 C은 2019. 12. 10. 피고에게 ‘C은 D와 민사소송을 제기하였다가 패소판결을 받은 자인바, 위 매점에 관한 임대차보증금반환채권이 피고에게 있음을 확인한다. 또한 피고의 D와의 소송 결과 D의 상계주장으로 임대차보증금 4,000만 원에서 부족분이 발생하는 경우에는 그 금액과 지연손해금을 가산하여 지급하겠다’라는 취지의 확약서(이하 ‘이 사건 확약서’라 한다)를 작성해주었다.

마. 피고는 그 다음날인 2019. 12. 11. D를 상대로 이 사건 임대차보증금 4,000만 원에서 3개월분 연체차임 150만 원을 공제한 나머지 3,850만 원의 반환을 구하는 소를 제기하였고(춘천지방법원 강릉지원 2019가단4393, 이하 ‘후속 소송’이라 한다), 그 진행 결과 2020. 8. 12. 청구 인용의 판결이 선고되어 그 무렵 확정되었다. 이후 피고가 후속 소송 판결에 기하여 D의 부동산에 대한 강제경매 신청을 하자, D는 2020. 10. 19. 피공탁자를 피고로 하여 위 3,850만 원 및 그 지연손해금을 공탁하였다.

바. 한편, 원고는 C에게 2018. 12. 14. 7,000만 원, 2019. 4. 29. 3,000만 원, 2019. 7. 22. 300만 원을 각 대여하였으나, C으로부터 이를 완제받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 현저한 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을나 제1, 2, 3호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

C은 2018. 6. 12. 피고와 이 사건 임차권의 양도계약을 체결하면서 그 양도대금으로 이 사건 임대차보증금 상당액인 4,000만 원을 지급하고서도, 임대인 D에 대한 대항요건을 취득하지 못하였다는 이유로 임대차 종료 이후 D로부터 잔존 임대차보증금 3,850만 원을 반환받지

못하였는바, 그로써 이 사건 임차권양도계약은 해제되었고, C은 피고에 대하여 별지 기재와 같은 3,850만 원 상당의 임차권양도대금반환채권을 갖게 되었다. 그럼에도 C은 채무초과의 무자력 상태에서 2019. 12. 10. 피고에게 이 사건 확약서를 작성해 줌으로써 아무런 대가 없이 위 임차권양도대금반환채권을 포기하였는바, 이는 원고 등의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 확약서의 작성교부에 의한 C의 위 채권포기 행위는 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 위 3,850만 원 및 그 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

우선 이 사건 임차권양도계약 당시 피고가 C에게 그 양도대금 4,000만 원을 실제로 지급하였는지에 관하여 보건대, 을나 제2, 3호증의 각 기재 및 앞서 본 이 사건 확약서 후문의 기재내용에 비추어 갑 제4, 5, 6, 12, 13호증의 각 기재 및 갑 제11호증의 일부 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 나아가 2018. 6. 12. 체결된 이 사건 임차권양도계약이 이후 피고 또는 C에 의해 해제되었거나 자동으로 해제되었는지에 관하여도, 그와 같이 볼 아무런 근거나 자료가 없다(그 계약해제의 원인이나 시점에 관하여도 원고로부터 아무런 구체적 주장이 없을 뿐만 아니라, C은 이 사건 임차권을 양도받은 이후 이 사건 임대차기간 만료일인 2019. 8. 31.까지 이 사건 매점을 정상 운영하거나 그 운영 기회를 부여받음으로써 상당 부분 그 계약목적을 달성하기까지 하였다). 더 나아가 이 사건 확약서에 담겨 있는 C의 의사표시는 ‘C은 관련 소송에서 확인된 바와 같이 이 사건 매점에 관한 임대차보증금반환채권이 피고에게 있음을 확인하고, 만약 후속 소송에서 D의 상계주장으로 임대차보증금 4,000만 원에 부족분이 발생하는 경우 그 부족분 지급의무를 부담하겠다’라는 취지로서, 이는 D를 채무자로 하고 이 사건 임대차계약에 따라 발생하는 임대차보증금반환채권과 관련하여 그 실제의 귀속주체가 누구인지에 관한 확인의 의사표시 및 D의 상계주장이 받아들여질 경우 C이 피고에게 부담해야 할 금전지급의무에 관한 의사표시일 뿐, 거기에 피고를 채무자로 하고 이 사건 임차권양도계약 해제에 따라 발생하는 임차권양도대금반환채권과 관련하여 C이 이를 포기한다는 취지의 의사표시가 담겨 있다고 보기도 어렵다. 따라서 그와 전제를 달리 하는 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 강완수

채 권 의 표 시

[] [] 과 피고 사이의 [] 여탕 매점 임차권 양도양수
계약이 해제됨으로써 [] 이 피고로부터 반환받을 임차권양수대금 채권
38,500,000원. 끝.

1) 이 사건의 피고(B)를 지칭한다. 이하 같다.