

광주지방법원 순천지원 2022. 11. 24 선고 2020가단70851 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태원

담당변호사 이정훈

피 고 B

소송대리인 변호사 신태호

변 론 종 결 2022. 5. 19.

판 결 선 고 2022. 11. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 순천시 D 답 560㎡에 관하여 2019. 7. 19. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다. 피고는 원고에게 위 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 2019. 12. 30. 접수 제56748호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 순천시 E 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 제2종 근린생활시설 사무소 333㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 소유자인바, 소외 C는 2005. 1. 1. 원고로부터 위 건물을 임대차보증금 7,000만 원, 월 차임 75만 원으로 정하여 임차하여(이하 이와 같이 체결된 계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다) 원고에게 위 보증금 7,000만 원을 지급하고 위 건물을 인도받아 사용하여 왔으며, 이후 이 사건 임대차계약이 묵시적 갱신되어 왔다.

나. C가 히터의 전원을 끄지 않고 퇴근한 과실로 2019. 12. 28. 원고 소유의 이 사건 건물에 화재가 발생하여 위 건물이 대부분 소훼되었다. 이에 원고가 C를 상대로 광주지방법원 순천지원 2020가단70813호로 손해배상청구 소송을 제기하여 위 사건에서 2021. 7. 7. ‘C는 2021. 12. 30.까지 원고에게 8,500만 원을 지급하고, 만일 위 돈의 지급을 지체하는 경우에는 미지급한 돈에 대하여 지급기일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급하며, 원고의 C에 대한 나머지 청구를 포기한다’는 내용의 화해권고결정이 내려졌고, 위 결정이 2021. 7. 27. 확정되었다.

다. 한편 피고는 2019. 7. 19. C와 사이에 순천시 D 답 560㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관한 근저당권설정계약을 체결하고, 광주지방법원 순천지원 2019. 12. 30. 접수 제56748호로 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

이 사건 근저당권설정등기의 등기원인이 2019. 7. 19. 설정계약으로 기재되어 있지만 실제로는 화재발생 후인 2019. 12. 30. 체결되었고, C가 채무 초과 상태에서 피고와 사이에 위 부동산에

관하여 근저당권설정계약을 체결한 행위는 사해행위로서 취소하고 이 사건 근저당권설정등기는 말소되어야 한다.

나. 피고

이 사건 근저당권설정계약이 실제로 2019. 7. 19. 체결되었는바, 원고의 C에 대한 위 손해배상채권이 발생하기 전에 체결된 것이고, 위 손해배상채권 또한 임대차보증금과의 상계 및 C의 변제로 모두 소멸하였는바, 피보전채권이 인정되지 않는다.

3. 판 단

- 1) C가 피고에게 이 사건 건물에 대한 임대차보증금으로 7,000만 원을 지급하였고, 원고가 C를 상대로 손해배상청구소송을 제기한 사건에서 ‘C는 원고에게 2021. 12. 30.까지 8,500만 원을 지급한다’는 내용의 화해권고결정이 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다.
- 2) 그리고 을 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, C가 위 확정된 화해권고결정상의 위 손해배상액 8,500만 원에서 자신의 임대차보증금 7,000만 원을 공제하고 남은 손해배상액 1,500만 원을 2021. 12. 30. 원고에게 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 원고가 피보전채권으로 주장하는 C에 대한 위 손해배상채권은 위 보증금의 공제 및 변제로써 모두 소멸하였다 할 것이다.
- 3) 이에 대하여 원고는 이 사건 임대차계약이 묵시적 갱신되어 2020. 12. 31. 종료되므로 위 임대차보증금반환채권의 변제기가 2020. 12. 31.이고 원고의 C에 대한 손해배상채권의 변제기가 2021. 12. 30.인바, 소외 F이 그 전인 2020. 2. 19. C의 원고에 대한 위 임대차보증금반환채권에 대한 가압류결정을 받고 위 결정이 2020. 2. 24. 제3채무자인 원고에게 송달되었으며, 자동채권인 위 손해배상채권의 변제기가 수동채권인 위 임대차보증금반환채권의 변제기와 동시에 또는 그보다 먼저 도래하지도 아니하였으므로 위 가압류결정의 효력에 따라 임대차보증금과 상계할 수 없다는 취지로 주장한다.

건물임대차에 있어서의 임차보증금은 임대차존속중의 임료뿐만 아니라 건물명도의무이행에 이르기까지 발생한 손해배상채권 등 임대차계약에 의하여 임대인이 임차인에 대하여 갖는 일체의 채권을 담보하는 것으로서 임대차종료 후에 임대인에게 명도할 때 체불임료 등 모든 피담보채무를

공제한 잔액이 있을 것을 조건으로 하여 그 잔액에 관한 임차인의 보증금반환청구권이 발생한다. 임차보증금을 피전부채권으로 하여 전부명령이 있을 경우에도 제3채무자인 임대인은 임차인에게 대항할 수 있는 사유로서 전부채권자에게 대항할 수 있는 것이어서 건물임대차보증금의 반환채권에 대한 전부명령의 효력이 그 송달에 의하여 발생한다고 하여도 위 보증금반환채권은 임대인의 채권이 발생하는 것을 해제조건으로 하는 것이므로 임대인의 채권을 공제한 잔액에 관하여서만 전부명령이 유효하고(대법원 1988. 1. 19. 선고 87다카1315 판결 등 참조), 부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대보증금이 수수된 임대차계약에서 차임채권에 관하여 압류 및 추심명령이 있었다 하더라도, 당해 임대차계약이 종료되어 목적물이 반환될 때에는 그 때까지 추심되지 아니한 채 잔존하는 차임채권 상당액도 임대보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2004. 12. 23. 선고 2004다56554 등 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약은 임차인 C의 귀책사유로 화재가 발생하여 이 사건 건물 대부분이 멸실된 2019. 12. 28. 당시 종료되었거나(대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결의 취지 참조) 적어도 2020. 12. 31.에는 기간 만료로 종료되었다 할 것이고, F이 C의 원고에 대한 위 임대차보증금반환채권에 대한 가압류결정을 받았다 하더라도 임대차보증금에서 이 사건 건물 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상액 등을 공제한 잔액의 범위 내에서만 가압류결정의 효력이 인정되므로, 상계와는 달리 C의 이 사건 건물 멸실 등으로 인한 손해배상채무액은 위 화해권고결정에 따른 변제기와 상관없이 보증금에서 당연히 공제할 수 있고, 위 가압류결정이 위 공제의 효력에 아무런 영향도 미치지 않는다고 봄이 상당하므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하되, 이 사건 소 제기 후에 원고와 C 사이에 화해권고결정이 확정되고 공제된 보증금을 제한 나머지 손해배상금이 지급된 사정을 고려하여 소송비용은 각자 부담하도록 정한다.

판사 허정룡