

서울중앙지방법원 2024. 6. 26 선고 2022가합513063 판결 [사해행위취소]

## 전 문

**원고**A

소송대리인 법무법인 정세

담당변호사 최진환, 최용호, 성지연

**피고**1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 박민호

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 박기동

**변론 종결**2024. 5. 29.

**판결 선고**2024. 6. 26.

## 주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

- 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)과 주식회사 E(이하 'E'라 한다) 사이에 별지 목록 1항

기재 부동산에 관하여 2021. 6. 11. 체결된 매매계약, 피고 C와 E 사이에 별지 목록 2항 기재 부동산에 관하여 2021. 6. 29. 체결된 매매계약, 피고 D와 E 사이에 별지 목록 3항 기재 부동산에 관하여 2021. 7. 5. 체결된 매매계약을 각 취소한다.

2. E에게, 피고 B은 별지 목록 1항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2021. 6. 17. 접수 제118314호로 마친 소유권이전등기의, 피고 C는 별지 목록 2항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2021. 7. 7. 접수 제134450호로 마친 소유권이전등기의, 피고 D은 별지 목록 3항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2021. 7. 7. 접수 제134445호로 마친 소유권이전등기의, 각 말소등기 절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초 사실

#### 가. 임대차계약서의 작성 및 채권 양도 등

1) E를 대리한 F은 2015. 2. 7. G와, E가 서울 강남구 H 외 1필지 지상 소재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 I호(이하 '이 사건 호실'이라 한다)를 임대하는 내용의 임대차계약서를 작성하였다(이하 '이 사건 임대차계약서'라 한다). 주요 내용은 아래와 같다.

1. 부동산의 표시 : (이 사건 호실)

2. 계약내용

보증금 450,000,000원

특약사항: 1. 임차인은 G외 1인으로 한다.

2. 현재 명도할 1호 대상자는 E에서 책임진다.

3. 임대인이 상기 금액을 임차인에게 변제할 시 임차인은 1개월 내 집을 비워주기로 한다.

임대인: E

임차인: G

임차인: J

2) J는 2020. 2. 11. 원고에게 '이 사건 임대차계약서에 따라 E로부터 반환받을 임대차보증금 225,000,000원 및 위약금 등 일체의 채권'을 양도하는 내용의 채권양도계약서를 작성하고, 2020. 2. 14. E에 위 채권을 원고에게 양도하였다고 통지하였다.

3) 원고는 E를 상대로 서울중앙지방법원 2020차전2070호로 위와 같이 양수한 임대차보증금과 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 내용의 지급명령을 신청하였고, 2020. 3. 27. 그 신청과 같은 지급명령을 받았다. 위 지급명령은 2020. 4. 17. 확정되었다.

## 나. 각 매매계약의 체결

1) E는 2021. 6. 11. 피고 B에게 별지 목록 1항 기재 부동산을 5억 원에 매도하고, 2021. 6. 17. 서울중앙지방법원 등기국 제118314호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) E는 2021. 6. 29. 피고 C에게 별지 목록 2항 기재 부동산을 5억 원에 매도하고, 2021. 7. 7. 서울중앙지방법원 등기국 제134450호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) E는 2021. 7. 2.1) 피고 D에게 별지 목록 3항 기재 부동산을 3억 원에 매도하고, 2021. 7. 7. 서울중앙지방법원 등기국 제134445호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 제1, 2, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을가 제14호증, 을나 제3, 5호증의 각 기재, 증인 K의 증언, 변론 전체의 취지

## 2. 원고 주장의 요지

J는 G와 함께 E로부터 이 사건 호실을 임차한 공동임차인이므로, E에 2억 2,500만원(= 4억 5,000만원 ÷ 2)의 임대차보증금반환채권을 갖고 있다. 원고가 J로부터 양수한 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다. 나아가 E가 피고들과 체결한 각 매매계약은 통정허위표시로서 무효이거나, 채무초과 상태에서 체결하여 원고 등 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족을 초래한 것으로서 사해행위이다. 따라서 위 각 매매계약을 취소하고, 원상회복으로 위 각 매매계약에 따라 피고들 명의로 마쳐진 각 소유권이전등기의 말소를 구한다.

## 3. 판단

### 가. 관련 법리

진정한 것임이 증명된 처분문서라고 하더라도, 반증이 있거나 그 문서에 기재된 내용이 객관적인 진실에 반하는 것으로 불만한 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 증명력을 배척할 수 있다(대법원 1994. 2. 8. 선고 93다57117 판결 등 참조).

## 나. 구체적 판단

앞서 본 듯이 이 사건 임대차계약서의 "임차인" 란에는 G와 J가 함께 기재되어 있기는 하다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제11호증의 2의 기재, 증인 K의 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 그로부터 추론되는 사정에 비추어 보면, 원고의 주장에 부합하는 듯한 위 임대차계약서의 기재는 그대로 믿기 어렵고, 달리 J가 이 사건 호실의 공동임차인으로서 E에 임대차보증금반환채권을 가진다고 볼 만한 증거가 없다. 따라서 J로부터 위 채권을 양수한 원고가 채권자취소권의 피보전채권을 가지고 있다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약이다(민법 제618조 참조). 따라서 J와 E 사이에 임대차계약이 성립하여 J가 임대차보증금반환채권을 가지기 위해서는, 이에 관해 지급된 임대차보증금 내지 그 지급에 갈음하기로 한 기존의 채권이 'J가 E에게 지급하는 것'이라는 점에 대한 의사 합치가 있어야 한다.

2) 이 사건 임대차계약서는 E 대표 K가 수감된 동안 E의 상무이사로 재직하던 F가 작성한 것이다.

그런데 K는 이 법정에서 'F은 'G가 이 사건 임대차계약서를 작성해왔다. G에게서 따로 임대차보증금을 받지 않았지만, G가 이 사건 건물 관련 사업권을 양수하기 위해 조금씩 납입한 계약금이 도합 4억 5,000만 원 정도 되었는데, 사업권을 넘겨주지 못했기 때문에 위 계약금을 정산하여 돌려줄 목적으로 위 임대차계약서에 날인해 주었다. 반면 J는 일면식이 없는 사람이고, 지금까지 본 적도 없다.'고 말했다. 따라서 E와 채권채무관계가 있는 사람은 G이지 J가 아니다.'는 취지로 증언하였다. 나아가 L 주식회사가 E를 상대로 위 사업권 양수를 위해 지급한 계약금의 반환을 구한 소(서울중앙지방법원 2020가합521695호)에서도, K의 위 증언과 같이 ① E는 2011. 11. 19.부터 2013. 10. 4.까지 G가 감사로 재직하던 L 주식회사로부터 수십 차례에 걸쳐 이 사건 건물

관련 사업권 양수를 위한 계약금으로 443,472,710원을 지급 받았으나 위 사업권을 양도해 주지 못하였고, ② 이에 G가 대표이사로 재직하던 주식회사 M는 2015. 2. 6. E와 이 사건 호실에 관한 전세계약을 체결함으로써 위 계약금이 변제된 것으로 하기로 합의하였으며, ③ 위 합의에 따라 이 사건 호실에 관하여 임대차보증금이 4억 5,000만 원으로 된 이 사건 임대차계약서가 2015. 2. 7. 작성된 사실이 확인되었다(갑 제11호증의 52 9~11쪽2)).

그렇다면 이 사건 임대차계약서는 E가 'L 주식회사 내지 주식회사 M에게 부담하는 계약금 반환 의무'의 이행을 위해 위 회사들의 감사 내지 대표이사로 재직하던 G와 작성한 것이라고 볼 수 있으므로, 위 계약금으로 갈음하기로 한 임대차보증금 지급에 관한 약정도 G와 E 간에 성립하였다고 보는 것이 타당하다. 따라서 J와 E 사이에 임대차보증금의 지급에 관한 어떠한 의사 합치가 있다고 보기 어렵다(이러한 점에서 J가 임대차보증금반환채권의 발생을 위한 요건사실로서 '임대차보증금의 지급'을 하였다고 볼 수도 없다).

3) 원고가 그 주장의 근거로 드는 대법원 1995. 2. 10. 선고 94다15808 판결은 전세권에 관한 것으로 이 사건과 전제되는 사실관계가 다르고, 대법원 1996. 5. 10. 선고 96다7274 판결 및 대법원 1994. 8. 23. 선고 94다18966 판결 역시 목적물의 사용, 수익 및 임대차보증금의 반환 상대방 등에 관한 의사 합치가 있었던 사안으로 이에 관한 의사 합치 자체를 인정할 수 없는 이 사건과 사안이 달라 원용하기 어렵다.

4) 한편 원고는 이 법원의 변론종결 직전에 제출한 준비서면을 통해, 'G는 E에 지급할 돈을 마련하고자 대부업자 N에게서 돈을 빌렸는데, 그 과정에서 위 대여금 채권을 임대차보증금반환채권으로 담보하고자 N이 직원 J를 이 사건 임대차계약서상 공동임차인으로 포함시켰다.'는 취지로도 주장한다.

그러나 이는 원고가 이 사건 소 제기 이후 2년 여의 변론과정에서 하였던 'J가 임대차보증금을 지급하고 공동임차인이 되었다.'는 주장과 판이하게 다를뿐더러(더구나 J는 이 법원에 'G를 통해 E에 임대차보증금을 지급하여 임대차계약을 체결한 다음 이 사건 호실에 실제 거주하였다.'는 취지의 확인서를 제출하기도 하였다), 원고가 주장하는 사실관계에 의하더라도 위 임대차보증금반환채권의 채권자는 N인 것으로 보일 뿐이므로, J에게서 채권을 양수한 원고가 E에 어떠한 채권을 갖는다고 볼

수 없다.

#### 4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 각 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장판사박사랑

판사김혜민

판사김도형

별지

1) 별지 목록 3항 부동산의 등기부상 매매계약 체결일은 "2021. 7. 5."이나, E와 피고 D이 작성한 매매계약서(을나 제3호증)에 의하면 매매계약 체결일은 "2021. 7. 2."이다.

2) 전자소송뷰어 PDF 쪽수 기준이다. 이하 같다.