

인천지방법원 2024. 4. 9 선고 2023가단246951 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 김장호

소송복대리인 변호사 우승하

피 고 B

변 론 종 결 2024. 3. 26.

판 결 선 고 2024. 4. 9.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 별지 부동산의 표시 주택에 관하여 2020. 7. 19. 체결한 임대차계약 중 임차보증금 10,000,000원을 초과하는 임대차계약은 취소한다. 피고는 주식회사 C에게 위 주택에 관하여 인천지방법원 2022. 9. 8. 접수 제305876호로 마친 임차권등기 중 임차보증금 10,000,000원을 초과하는 임차권등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 농축산물 보관 및 판매 등을 목적으로 설립된 주식회사이다.

나. 원고는 2021. 8. 2. 주식회사 C(이하 주식회사를 생략하고 'C'라고 한다) 소유 별지 부동산의 표시 주택에 관하여 피담보채권을 '원고의 주식회사 D(이하 주식회사를 생략하고 'D'이라고 한다)에 대한 채권'으로 하여 근저당권자 원고, 채권최고액 10억 원, 채무자 D으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다. 원고의 임의경매신청으로 위 주택에 관하여 2022. 6. 24.자 임의경매개시결정(인천지방법원 E)이 있었다.

다. 피고는 2022. 9. 8. 위 주택에 관하여 2022. 8. 11.자 임차권등기명령(인천지방법원 2022카임621 주택임차권등기)을 원인으로 하여 임차보증금 1억 6,000만 원, 임대차계약일자 2020. 7. 19., 주민등록일자 2020. 8. 10., 점유개시일자 2020. 8. 10., 확정일자 2020. 7. 24., 임차권자 피고로 하는 주택임차권등기를 마쳤다.

라. 위 경매법원은 2023. 5. 23. 원고에게 위 주택에 대한 최저매각가격으로는 원고의 채권에 우선하는 부동산의 모든 부담(당해세, 임대차보증금 등)과 절차비용을 변제하면 남을 것이 없겠다고 인정한다는 취지의 통지(갑 제4호증)를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

C는 2020. 7. 19. 피고와 사이에 피고에게 임대차보증금 1,000만 원, 차임 60만 원, 임대차기간 2020. 8. 10.부터 2022. 8. 9.까지로 정하여 임대하는 2020. 7. 19.자 임대차계약을 체결하였음에도, C 자신이 위 주택을 제외하면 자력이 부족한 상태에서 피고로 하여금 임대차보증금을 1억 6,000만 원으로 하는 허위의 임차권등기를 마치게 함으로써 C 자신은 무자력

상태에 이르렀는바, C와 피고 사이의 2020. 7. 19.자 임대차계약 중 임차보증금 1,000만 원을 초과하는 부분은 C가 채무를 면탈하기 위한 사해행위에 해당하므로 위 부분을 취소하고, 위 부분에 해당하는 임차권등기는 말소되어야 한다.

3. 판단

위 인정사실과 을 제1 내지 8호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고 주장 사해행위를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 설령 원고가 주장하는 사해행위를 인정한다고 하더라도 피고는 그에 관하여 선의였던 것으로 보이므로 원고의 주장은 이유 없다.

① 피고는 2020. 7. 19. 당시 위 주택 소유자인 F와 사이에 F로부터 임대차보증금 1억 6,000만 원, 임대차기간 2020. 8. 10.부터 2022. 8. 9.까지, 차임은 없는 것으로 하되 임대차보증금 중 계약금 800만 원은 계약 시에 지급하고, 잔금 1억 5,200만 원은 2020. 8. 10.에 지급하기로 정하여 임차하는 2020. 7. 19.자 임대차계약(을 제1호증)을 체결하였다. 피고는 2020. 7. 19. F에게 임대차보증금 중 계약금 800만 원을 지급하고, 2020. 8. 10. F에게 1억 5,200만 원을 송금하여 위 2020. 7. 19.자 임대차계약(을 제1호증)에서 정한 임대차보증금 1억 6,000만 원(= 800만 원 + 1억 5,200만 원) 전액을 지급하였다. F는 2020. 7. 10. C와 사이에 C에 위 주택을 매도하는 매매계약을 체결하였고, 이에 피고는 2020. 7. 24. 주택도시보증공사에 임대차보증금 위 1억 6,000만 원에 관하여 전세보증금반환보증신청을 하고 같은 날(2020. 7. 24.) 주택도시보증공사에게 임대차보증금반환채권 위 1억 6,000만 원을 양도하였다. 이와 같이 피고가 임대차계약에 따라 임차보증금 1억 6,000만 원을 실제로 지급한 점에 비추어 보면 임대차보증금을 1억 6,000만 원으로 하는 임차권등기가 허위라는 원고의 주장을 인정하기 어렵다.

② C가 피고에게 위 주택을 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 60만 원(부가가치세 별도)으로 정하여 임대한다는 내용의 2020. 7. 19.자 임대차계약서(갑 제2호증)상 임차인란의 서명과 인영이 피고의 것임을 인정할 증거가 없다. 위 2020. 7. 19.자 임대차계약서(갑 제2호증)에 따른 임대차보증금과 차임을 G은행을 통해 지급한 것처럼 기재된 거래내역(갑 제3호증)도 피고가 G은행과의 예금거래가 없으므로 그 지급을 피고가 하였음을 인정하기 어렵다. 위 사정들에 비추어 보면 원고가 그 일부가

사해행위라고 주장하는 'C와 피고 사이의 2020. 7. 19.자 임대차계약'은 그 체결 사실도 인정할 수 없다.

③ 더 나아가 사해행위 여부에 관하여 선의라는 취지의 피고 주장에 관하여 살피건대, 피고가 당시 위 주택 소유자인 F와 사이에 2020. 7. 19.자 임대차계약(을 제1호증)을 체결하기 전까지 F와 생면부지였던 점, 피고는 주택을 임차하여 거주할 목적으로 2020. 7. 19.자 임대차계약(을 제1호증)을 체결하였으며 그에 따라 2020. 8. 10.까지 F에게 임대차보증금 1억 6,000만 원을 실제로 송금한 점, C가 F로부터 위 주택을 매수한 후 2021. 8. 2. 원고의 D에 대한 채권을 피담보채권으로 하여 위 주택에 근저당권을 설정하였는데 피고는 C와도 생면부지이고 C의 재정 상태를 알 수 있었다고 보기 어려운 점 등을 종합하면, 설령 원고가 주장하는 대로 C의 사해행위가 있다고 하더라도 피고는 그에 관하여 선의였던 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하므로 주문과 같이 판결한다.

판사 진원두

별지