

창원지방법원 통영지원 2024. 11. 27 선고 2023가단2359 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 배재석

변 론 종 결 2024. 10. 30.

판 결 선 고 2024. 11. 27.

주 문

- 창원지방법원 통영지원 C, D(병합) 부동산강제경매 사건에 관하여 위 법원이 2023. 12. 20. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 20,000,000원을 0원으로, 원고에 대한 배당액 35,537,419원을 55,537,419원으로 경정한다.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

주문과 같다.

예비적 청구 취지

피고와 E 사이에 별지 목록 제4항 기재 부동산¹⁾에 관하여 2020. 1. 26. 체결한 부동산임대차계약에 대하여 피고가 연체한 차임 상당의 금액은 창원지방법원 통영지원 C, D(병합) 부동산강제경매 사건에 관하여 같은 법원이 2023. 12. 20. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 20,000,000원(보증금)을 3,000,000원(이 사건 부동산의 임차보증금 시세)으로 변경하고, 3,000,000원에서 피고가 연체한 차임 상당 5,000,000원을 공제한 나머지 금액은 원고에 대한 배당액으로 경정한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는, F이 2011. 1. 24. 원고에게 상해를 가하였다는 이유로 F을 상대로 이 법원 2014가단1163호 손해배상청구의 소를 제기하여, 그 항소심에서 2017. 10. 24. F으로 하여금 43,197,785원 및 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고받았고, 위 판결은 2018. 4. 12. 확정되었다(이하 ‘이 사건 손해배상 판결’이라 한다).

나. F은 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 2016. 8. 30. E에게 근저당권을 설정하여 주고, 2016. 9. 12. E에게 매도하였다. 이에 원고는 2020. 8. 26. E를 상대로 F과의 2016. 8. 30.자 근저당권설정계약 및 2016. 9. 12.자 매매계약을 사해행위로 취소하고 그 원상회복을 구하는 소를 제기하였고(이 법원 2020가단3160호), 위 소송은 공시송달로 진행되어 2021. 6. 15. 원고가 전부 승소한 후 그 무렵 위 판결이 확정되었다(이하 ‘이 사건 사해행위 선행 판결’이라 한다).

다. 원고는 2021. 8. 18. 이 법원 C(D가 병합됨)로 이 사건 손해배상 판결을 집행권원으로 이 사건 각 부동산에 관한 강제경매를 신청하였고, 2021. 8. 18. 강제경매개시결정이 되었다(이하 ‘이 사건 경매’라고 한다). 피고는 위 경매절차에서 2021. 10. 21. 이 사건 각 부동산 중 제2항 기재 부동산의

주택임차인으로 권리신고 및 배당요구신청을 하였다가, 2022. 3. 7. 이 사건 각 부동산 중 제4항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 쟁점 주택’이라 한다)의 주택임차인으로 권리신고 및 배당요구신청을 하였다.

라. 피고가 제출한 2020. 1. 26.자 임대차계약서에는, 이 사건 쟁점 주택을 임대차 목적물로 하여 보증금 20,000,000원, 월세 200,000원, 임대차기간 2020. 1. 30.부터 24개월, 계약금 3,000,000원은 계약일에 지급하고 잔금 17,000,000원은 2020. 1. 30. 지급하는 것으로 되어 있다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

마. 경매법원은 2023. 12. 20. 배당기일에 피고를 확정일자부 임차인으로 보아 1순위로 20,000,000원을 배당하였고, 원고에게 나머지 35,537,419원을 배당하였다.

바. 원고는 위 배당기일에 출석하여 피고에 대한 배당액 전액에 대하여 이의를 진술하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 갑 제11호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 관련 법리

배당이의소송에 있어서의 배당이의 사유에 관한 증명책임도 일반 민사소송에서의 증명책임 분배의 원칙에 따라야 하므로, 원고가 피고의 채권이 성립하지 아니하였음을 주장하는 경우에는 피고에게 채권의 발생원인 사실을 입증할 책임이 있고, 원고가 그 채권이 통정허위표시로서 무효라거나 변제에 의하여 소멸하였음을 주장하는 경우에는 원고에게 그 장애 또는 소멸사유에 해당하는 사실을 증명할 책임이 있지만, 채권이 성립하였다는 점에 대한 피고의 주장 및 증거의 내용이 논리와 경험의 법칙에 반하여 그대로 믿기 어려운 경우에는 허위채권인지 여부를 판단하는 데 있어 그러한 사정을 고려함이 상당하다(대법원 2008. 7. 24. 선고 2008다27998 판결 참조).

임대차는 임차인으로 하여금 목적물을 사용수익하게 하는 것이 계약의 기본 내용이므로, 채권자가 주택임대차보호법상의 대항력을 취득하는 방법으로 기존 채권을 우선변제 받을 목적으로 주택임대차계약의 형식을 빌려 기존 채권을 임대차보증금으로 하기로 하고 주택의 인도와

주민등록을 마침으로써 주택임대차로서의 대항력을 취득한 것처럼 외관을 만들었을 뿐 실제 주택을 주거용으로 사용수익할 목적을 갖지 아니한 계약은 주택임대차계약으로서는 통정허위표시에 해당되어 무효이다(대법원 2002. 3. 12. 선고 2000다24184, 24191 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 사정들을 종합하면, 이 사건 쟁점 주택의 임대차계약 체결 등에 관한 피고의 주장 및 증거의 내용은 논리와 경험칙에 반하여 그대로 믿기 어렵고, 오히려 이 사건 임대차계약은 통정허위표시에 해당하여 무효라고 봄이 타당하다.

① 이 사건 임대차계약이 성립하였는지 여부에 관한 이 사건 경매법원의 2021. 11. 23.자 보정명령에 따라, E는 2020. 1. 26. 계약금으로 3,000,000원을 현금으로 수령하고, 2020. 1. 30. 17,000,000원을 수령하였다고 하며 영수증을 첨부한 사실확인서를 2022. 3. 2. 제출하였으나(갑 제5호증), 위 경매법원의 2023. 11. 6.자 보정명령에 따라 피고는 E에게 사업관계로 수회에 걸쳐 대여한 20,000,000원을 임대차보증금으로 대체하기로 하였다는 사실확인서를 제출하였다(갑 제4호증). 피고와 E가 서로 혼동하기 어려운 사항에 대하여 상반된 진술을 하고 있을 뿐만 아니라, 임대차보증금 지급 여부에 관한 금융거래자료 등 객관적 증거도 없으므로, 이 사건 임대차계약이 실제로 성립하였다고 보기 어렵다.

② 피고의 진술에 의하더라도 이 사건 임대차계약 체결 이후인 2020. 4.경부터 2021. 11.까지 상당한 기간 동안 이 사건 임대차계약에 따른 월세를 지급하지 않았고, 위 경매법원의 2021. 11. 23.자 보정명령 직후인 2021. 12.경부터 2023. 10.경까지 월세를 송금하고 전기요금을 자동납부하였다.

③ F은 2016. 9. 30. E로부터 이 사건 각 부동산 중 제1항 기재 주택을 보증금 20,000,000원에 임차하였고 2020. 2. 5. 확정일자를 받았다고 하며 2021. 10. 20. 이 사건 경매절차에서 임차인으로 권리신고 및 배당요구를 하였으나 실제 배당을 받지는 못하였다. 이러한 경위와 F, E, 피고가 모두 지인이었고, 이 사건 손해배상 판결이 2018. 4. 12. 이미 확정되었던 사정과 이 사건 사해행위 선행 판결의 경과 등에 비추어 보면 피고가 이 사건 임대차계약에 관하여 이 사건 경매개시결정 이전인

2020. 2. 11. 확정일자를 받았다고 하여 이 사건 임대차계약이 통정허위표시가 아니라고 보기 어렵다. 아울러 앞서 본 바와 같이 피고는 2021. 10. 21. 이 사건 각 부동산 중 제2항 주택에 관한 임차인으로 권리신고를 하였다가, 2022. 3. 7. 이 사건 쟁점 주택의 임차인으로 권리신고를 하는 등 임대차 목적물도 제대로 알지 못하였던 것으로 보인다.

④ 피고는 보증금 지급 여부에 관하여 E에 대한 대여금 채권 등을 변제받는 대신에 보증금을 지급한 것으로 갈음하였다고 하면서 차용증과 약속어음 등을 제출하였으나(을 제9호증), 그와 관련된 금융거래자료나 원인거래 등에 관한 객관적 자료가 없으므로, 이러한 사정만으로 피고가 보증금을 지급하였다고 보기도 어렵다.

다. 소결

따라서 피고가 이 사건 경매절차에서 권리신고 및 배당요구한 원인채권인 이 사건 임대차계약에 기한 보증금반환채권은 통정허위표시로서 무효인 임대차계약에 기한 것이므로, 이 사건 배당표 중 피고에 대한 배당액 20,000,000원은 0원으로 경정되어야 하고, 원고에 대한 배당액 35,537,419원은 55,537,419원으로 경정되어야 한다(원고의 주위적 청구를 받아들이는 이상 예비적 청구에 대해서는 따로 판단하지 아니한다).

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조현락

별지

1) 별지 목록 기재 부동산은 오기로 보인다.