

춘천지방법원 2023. 4. 4 선고 2022가단31958 판결 [사해행위취소]

재판경과

춘천지방법원 2023. 12. 21 선고 2023나31895 판결

춘천지방법원 2023. 4. 4 선고 2022가단31958 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이종필

피 고 B

소송대리인 변호사 안지연

변론종결 2023. 3. 7.

판결선고 2023. 4. 4.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 부동산의 표시 기재 토지에 관하여 2021. 10. 1. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 제1항 기재 토지에 관하여 춘천지방법원 2021. 11. 1. 접수 제49641호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C을 상대로 춘천지방법원 2020가합50297호로 대여금 청구의 소송을 제기하여 2021.

9. 1. 위 법원으로부터 C은 원고에게 대여금 원리금 380,000,000원 및 그 중 원금

350,000,000원에 대하여 2020. 2. 1.부터 2020. 3. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라는 제1심 판결(이하 ‘대여금 판결’이라 한다)을

선고받았고, 대여금 판결은 2021. 9. 4. 그대로 확정되었다.

나. 한편, C은 피고와 사이에 피고에게 C 소유의 별지 부동산의 표시 기재 토지(이하 ‘이 사건

토지’라고 합니다)를 매매대금 340,000,000원에 매도하는 2021. 10. 1.자 매매(이하 ‘이 사건

매매’라 한다)계약을 체결하고, 위 매매계약을 원인으로 하여 춘천지방법원 2021. 11. 1. 접수

제49641호로 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증,

을 제1호증(특별히 표시하지 않는 경우 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태

앞서 든 증거들과 갑 제3, 5호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 D, E조합, F조합에 대한 각

사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래 사실이 인정된다.

1) 적극재산

이 사건 매매계약 당시 C이 보유하고 있던 적극재산은 ① 이 사건 토지(거래가액 350,000,000원), ② 춘천시 G아파트 H호(시가 384,000,000원), ③ 춘천시 I아파트 J호 중 1/2 지분(시가 150,000,000원) 합계 884,000,000원(= 350,000,000원 + 384,000,000원 + 150,000,000원)이다.

피고는, C이 2019. 4. 30. 원고로부터 350,000,000원을 빌려 같은 날 C 자신이 대표자로 있던 주식회사 K에 350,000,000원을 지급하고 주식회사 K가 L에게 이를 지급하였는바, C은 위 350,000,000원을 주식회사 K 또는 L로부터 지급받아야 하는 것 이외에도 L로부터 총 500,000,000원을 지급받아야 하므로 ㉠ C의 주식회사 K에 대한 대여금, 투자금 내지 구상금 채권 350,000,000원 또는 ㉡ C의 L에 대한 채권 500,000,000원이 C의 적극재산에 포함되어야 한다고 주장한다.

적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 이를 제외하여야 할 것이고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것이다(대법원 2001. 10. 12. 선고 2001다32533 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제1, 12호증, 을 제3, 4호증의 각 기재에 의하면, C은 주식회사 K(이하 '주식회사'인 경우, 두 번째로 칭할 때부터는 '주식회사'를 생략한다)를 대표하여 주식회사 M을 대표한 L와 사이에 K가 M에 470,000,000원을 지급하기로 하는 내용의 2019. 4. 29.자 부동산 컨설팅 계약을 체결하였고, C이 원고로부터 350,000,000원을 빌리고 K가 그 돈을 재원의 일부로 하여 위 계약에 따라 2019. 4. 30. M에 470,000,000원을 지급한 사실, 원고가 위 350,000,000원을 제 때 회수하지 못하자 K의 대표 C과 M의 대표 L는 2019. 11. 11. 원고에게 투자금반환확약서를 작성하여 주었으나 원고가 위 350,000,000원을 회수하지 못한 사실, K는 2020. 12. 15. M을 상대로 하여 위 470,000,000원의 반환에 컨설팅 대가 등을 포함하여 총 520,000,000원을

청구하는 소송을 제기하였으나 2022. 12. 16. 선고된 항소심[서울고등법원 (춘천)2022나1140] 판결은 K가 M에게 위 2019. 4. 29.자 부동산 컨설팅 계약에 따른 대여금 지급의무가 없다는 이유 등으로 K의 청구를 기각한 사실(이에 대하여 K가 상고하여 현재 상고심 계속 중이다), 현재까지 K는 위 470,000,000원을 회수하지 못하였고 원고도 350,000,000원을 회수하지 못한 사실이 인정되는바, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 C이 원고로부터 자금을 빌렸고, K(대표자 C)가 위 자금을 재원으로 하여 M에 금원을 지급한 것 자체로 곧바로 C의 K에 대한 채권이 성립하는 것인지 불분명하고, K가 M을 상대로 위 소송을 제기하였을 뿐이므로 C(K의 대표자)이 L(M의 대표자)에 대하여 채권을 가지고 있는지도 불분명하며, 설령 위 채권들이 있다고 하더라도 이에 관하여 물적 담보가 설정되었음을 인정할 자료가 없어, 피고가 주장하는 위 채권들은 그 채권을 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있는 것이라고 보기 어려우므로 C의 적극재산에 포함시킬 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 소극재산

이 사건 매매계약 당시 C의 소극재산 가액은 아래 ① 내지 ⑤의 합계액 967,600,827원(= 160,000,000원 + 139,315,513원 + 19,359,288원 + 200,000,000원 + 448,926,026원)이다.

① E조합 대출금채무 160,000,000원

② D 대출금채무 139,315,513원

③ F조합 피담보채무 19,359,288원

물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이고, 물상보증인 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액에서 위와 같은 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액을 제외한 나머지라고 봄이 상당하고, 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2016. 8. 18. 선고 2013다90402 판결 등 참조). C은 위 1) 적극재산 중 ③ 기재 J호에 관하여 1/2 지분을 가지고 있으면서, 나머지 1/2 지분을 가진 N의 채무(채권자 F조합, 채권최고액 204,000,000원)를 위하여

물상보증인이 된 것이고, C이 N에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없으므로, 위 채무에 관한 피담보채권액 169,359,288원에서 N가 가지는 지분(1/2)의 가액 150,000,000원(C의 지분인 1/2의 가액과 동일할 것으로 보인다)을 제외한 나머지 금액인 19,359,288원(= 169,359,288원 - 150,000,000원)이 C이 가지는 지분이 부담하는 피담보채권액이라 할 것이다.

④ 임차보증금반환채무 200,000,000원(위 1) 적극재산 중 ② 기재 H호에 관한 채무)

⑤ 원고에 대한 대여금 판결 채무 448,926,026원{= 380,000,000원 + 2020. 2. 1.부터 2020. 3. 19.까지 지연손해금 2,301,369원(= 원금 350,000,000원 × 48일/365일 × 5%, 원 미만 버림, 이하 같다) + 2020. 3. 20.부터 2021. 10. 1.까지 지연손해금 66,624,657원[= 원금 350,000,000원 × (1년 + 214일/365일) × 12%]}

원고는 C의 O단체에 대한 대출금채무 19,864,000원 및 49,210,000원도 소극재산에 포함되어 한다고 주장하나, 갑 제6호증의 기재만으로 이 사건 매매계약 당시 원고가 주장하는 금액 상당의 대출금채무가 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약 당시 C은 소극재산 가액 967,600,827원이 적극재산 가액 884,000,000원을 83,600,827원(= 967,600,827원 - 884,000,000원) 초과하는 채무초과상태에 있었다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사의 존재

채무초과상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 참조).

앞서 본 사실을 위 법리에 비추어 보면, C이 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 일반채권자들의 공동담보에 속하는 책임재산을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸어 무자력 상태를 심화시키는 것으로서 사해행위에 해당하고, 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 이 사건 매매계약 당시 C의 무자력 정도, 이 사건 매매계약이 C 소유의 다른 부동산들에

대한 가압류 또는 경매절차 개시에 임박하여 이루어진 점 등에 비추어 보면, 채무자인 C의 사해의사 또한 넉넉히 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로서 피고는 이 사건 토지에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 대한 판단

피고는 이 사건 매매계약이 원고 등 일반채권자를 해하는 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자라고 항변한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우에 수익자의 악의는 추정되므로, 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 사실을 증명할 책임이 있는바(대법원 2015. 5. 28. 선고 2015다2553 판결 등 참조), 앞서 든 증거들과 갑 제1, 3, 4, 8, 11호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

㉠ 피고는 2008. 7. 14. C이 거주하고 있던 C 소유의 춘천시 G아파트 H호로 전입하였다. C은 2013. 7.경 및 2015. 4.경 D과 대출약정을 체결하면서 D에 주택임대차관계 사실확인서들과 주민등록표 등본들을 제출하였는데, 그 주택임대차관계 사실확인서들에는 모두 위 H호에 임차인이 없는 것으로 기재되어 있고, 주민등록표 등본들에는 피고가 C(세대주)의 언니로 기재되어 있다.

㉡ 이 사건 매매계약서(을 제1호증)에는 매매계약 체결일인 2021. 10. 1.보다 3년 전인 2018. 4.경부터 2018. 8. 8.까지 4회에 걸쳐 계약금 123,160,000원이 지급된 것으로 기재되어 있고, 피고의 주장에 의하더라도 매매대금 총 340,000,000원을 모두 지급하기 전에 소유권이전등기를 마쳤다는 것인데, 이와 같은 계약금의 지급 경위 및 계약금이 매매대금에서 차지하는 비중과 소유권이전등기의 경위가 이례적인 것으로 보인다.

㉔ 앞서 본 바와 같이 원고는 C을 상대로 춘천지방법원 2020가합50297호로 대여금 청구의 소송을 제기하여 위 법원으로부터 ‘C은 원고에게 대여금 원리금을 지급하라’는 대여금 판결을 선고받아 위 판결이 그대로 확정되었는데, C은 위 소송에서 원고와 사이에 작성한 대여약정이 통정허위표시로서 무효라고 주장하였고, 피고도 C의 위 주장에 부합하는 사실확인서를 제출하였으나 위 판결은 이를 배척하였는바, 위 ㉑에서 본 사정 및 피고가 위 대여금 판결이 선고된 때로부터 불과 1개월 후에 C과 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 사정까지 더하여 보면 피고는 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태를 알 수 있을 정도로 가까운 사이였던 것으로 보인다.

4. 결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로서 피고는 이 사건 토지에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 피고 명의로 마쳐진 주문 기재 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 진원두

별지