

서울중앙지방법원 2024. 5. 10 선고 2023나38563 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 5. 10 선고 2023나38563 판결

서울중앙지방법원 2023. 6. 12 선고 2022가단5257491 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 자유라이프

담당변호사 유재민, 김선인

피고, 항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 박기동

변론 종결 2024. 3. 8.

판결 선고 2024. 5. 10.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 6. 12. 선고 2022가단5257491 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

별지 목록 기재 부동산에 관하여 주식회사 D와 피고 B 사이에 2021. 7. 5. 체결된 매매계약을 취소한다. 주식회사 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 B은 서울중앙지방법원 2021. 7. 7. 접수 제134445호로 마친 소유권이전등기의, 피고 C은 같은 법원 2021. 11. 11. 접수 제219601호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D(이하 'D'라고 한다)는 주식회사 I(이하 'I저축은행'이라고 한다)과 아래 표와 같이 2차례의 대출계약을 맺고, 약정한 대출금에서 취급수수료와 선이자를 제외한 금액을 대출받았다. 그 후 1번 대출금 채무의 변제기는 2006. 7. 13.으로, 2번 대출금 채무의 변제기는 2006. 12. 11.로 각각 연장되었다.

1	2005. 12. 13.	21억 원	2006. 5. 13.	연 10%	연 22%
2	2006. 5. 11.	20억 원	2006. 8. 11.	연 10%	연 22%

나. 원고는 2007. 7. 20. I저축은행으로부터 위 각 대출금의 원리금채권을 양수 받은 다음, D를 상대로 양수금 청구의 소를 제기하여(서울중앙지방법원 2009가합112249호) 2010. 5. 28. 'D는 원고에게 41억 원 및 그중 21억 원에 대하여는 2006. 7. 14.부터, 20억 원에 대하여는 2006. 12. 12.부터 각 다 갚는 날까지 연 22%의 비율에 의한 돈을 지급하라'는 원고 승소판결을 받았고, 위

판결은 2010. 6. 24. 확정되었다.

다. D는 서울 강남구 E, G 지상에 지하 3층, 지상 6층 규모의 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하였고, 그 중 제5층 F호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 D 외에 L 등의 공유자 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌으나, D의 채권자인 J은 D를 대위하여 서울중앙지방법원 등기국 2021. 3. 31. 접수 제58108호로 D의 단독 명의로 하는 위 소유권보존등기의 경정등기를 마쳤다. 라. D는 이 사건 부동산에 관하여 J이 신청한 강제경매(서울중앙지방법원 K)가 진행 중이던 2021. 7. 5. 피고 B과 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 맺고 서울중앙지방법원 등기국 2021. 7. 7. 접수 제134445호로 피고 B 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤고, 피고 B은 2021. 11. 10. 피고 C과 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 맺고 같은 등기국 2021. 11. 11. 접수 제219601호로 피고 C 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립과 피고들의 원상회복의무

가. 사해행위의 성립

1) 원고의 D에 대한 피보전채권 원고가 D에 대하여 위 각 대출금의 양수금채권을 보유하고 있음은 앞서 본 바와 같고, 갑 3호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약일 기준 위 각 양수금채권의 원리금 합계액은 9,545,725,714원에 이른다.

2) D의 무자력 상태 갑 4호증의 기재와 제1심의 법원행정처장에 대한 사실조회 회신에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 D는 ① 집합건물인 이 사건 건물(서울 강남구 E 외 1필지 지상 건물)의 제1층 M호 철근콘크리트조 73.60㎡, ② 이 사건 건물의 제3층 N호 철근콘크리트조 122.46㎡, ③ 이 사건 부동산(제5층 F호) 등 3개의 구분건물을 소유하고 있었고, 같은 시점 기준 각 시가가 ①건물 1,308,000,000원(대지권이 포함되어 있지 않을 경우 916,000,000원), ②건물 1,895,000,000원(대지권이 포함되어 있지 않을 경우 758,000,000원), ③건물 1,967,000,000원(대지권이 포함되어 있지 않을 경우 787,000,000원)으로 평가되어, 대지권을 포함한 위 3개 구분건물의 시가를 더하여 보더라도 합계 5,170,000,000원으로 같은 시점 기준

원고의 양수금채권 원리금 합계액에 크게 미치지 못한다. 따라서 D는 이 사건 매매계약 전에 이미 무자력 상태에 빠져 있었음이 넉넉히 인정된다. 이와 달리 D가 이 사건 매매계약 당시 무자력상태에 있지 않았다는 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 피고들의 악의 피고들은 피고 B이 수표로 매매대금 3억 원을 전부 지급하는 등 정상적인 절차에 따라 매매계약을 체결하고 매매대금을 모두 지급한 뒤에 소유권이전등기를 마친 것이고, 피고 B의 입장에서 D가 무자력상태에 있었음을 의심할 만한 사정이 없었으며, 이는 피고 C의 경우도 마찬가지이므로, 선의의 수익자 또는 전득자인 피고들을 상대로 사해행위의 취소를 구할 수 없다고 주장한다.

채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와의 법률행위의 취소를 구함과 아울러 전득자를 상대로도 전득행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의라 함은 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미한다. 한편 사해행위취소 소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결, 대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 살펴보면, 피고들 주장의 사정이나 을 5호증 내지 7호증만으로는 피고들이 이 사건 매매계약 및 이 사건 매매예약 당시 D가 원고 등에 대하여 채무를 부담하여 D가 소유하는 재산의 가치가 D의 채무액에 미치지 못하여 무자력 상태에 있음을 몰랐다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 2, 3호증, 을 5호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 및 이 사건 매매예약 전에 이미 이 사건 부동산에 관하여 강제경매가

신청되어 그 기입등기가 마쳐져 있던 사실, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산의 시가는 대지권을 포함하지 않을 때에도 758,000,000원으로 평가되는데 피고 B은 불과 300,000,000원에 이 사건 부동산을 매수한 사실, 이 사건 매매계약이 공인중개사의 중개 없이 체결되었고, 피고 B과 D가 통상적인 부동산 매매의 경우와는 달리 매매계약 당일에 매매대금 전액을 수수하기로 합의한 사실을 알 수 있을 뿐이다. 피고들이 선의의 수익자 또는 전득자라고 하는 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고들의 원상회복의무

원고가 이 사건 소로 채권자취소권을 행사함에 따라 이 사건 매매계약은 취소되었으므로, 그에 따른 원상회복으로서 D에게, 이 사건 매매계약의 수익자인 피고 B은 이 사건 소유권이전등기의, 그 전득자인 피고 C은 이 사건 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 받아들여야 한다. 이와 결론을 같이하는 제1심판결은 정당하므로, 피고들의 항소를 모두 기각한다.

재판장판사이중민

판사김소영

판사장창국

별지