

인천지방법원 2024. 11. 29 선고 2022가단10032 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박종후

피 고 B

변 론 종 결 2024. 10. 11.

판 결 선 고 2024. 11. 29.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2021. 10. 25. 체결된 매매계약을 142,923,646원의 한도 내에서 취소한다.1) 피고는 원고에게 142,923,646원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 판결금채권의 발생

- 1) 원고와 C은 2008. 12.경부터 사실혼관계를 유지하다가 2015. 6. 13.경 이를 해소하였다. 위 사실혼 기간 동안 원고는 별지 목록 기재 각 부동산을 취득하였다.
- 2) C은 2015. 6. 19. 원고를 상대로 사실상혼인관계존부확인 등 청구의 소(광주가정법원 해남지원 2015드단5123호, 2015. 7. 8. 같은 법원 2015드합5045호로 재배당되었다)를 제기하였다.
- 3) 원고와 C은 위 사건 계속 중인 2016. 5. 20. 위 사건과 관련하여 C은 원고에게 200,000,000원을 지급하고, 원고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하기로 하며, 위 각 의무를 위반하는 경우 위반자는 상대방에게 300,000,000원을 위약금으로 지급하기로 하는 등의 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 하였고, C은 2016. 5. 30. 위 소를 취하하였다.
- 4) 원고는 2020. 5. 8. C을 상대로 이 사건 약정 위반을 원인으로 하여 위약금 300,000,000원의 지급을 구하는 소(인천지방법원 2020가합687호)를 제기하였고, 위 법원은 2021. 10. 15. 'C은 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 2021. 10. 15.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 주문의 판결을 선고하였다. C은 2021. 10. 28. 항소하였으나, 2022. 5. 4. 항소를 취하하였고, 이에 위 판결은 2021. 11. 4.로 소급하여 확정되었다(이하 위 확정판결을 '이 사건 확정판결'이라 하고, 이 사건 확정판결에 따라 원고가 C에 대하여 보유하게 된 채권을 '이 사건 판결금채권'이라 한다).

나. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 법률관계

- 1) 원고는 이 사건 약정에 따라 2016. 5. 26.부터 2016. 5. 30.까지 C이 지정한 D에게 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. D는 2017. 12. 27. C에게 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) C과 피고는 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 대금 100,000,000원의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고는 C에게 대금 100,000,000원(= 2020. 10. 21. 20,000,000원 + 2021. 2. 18. 10,000,000원 + 2021. 3. 19. 70,000,000원)을 모두 지급하였다. C은 2021. 10. 25. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2021. 10. 25.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 한편 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 부동산에 관하여는 2021. 10. 25. E에게 2021. 10. 25.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 별지 목록 제7항 기재 부동산에 관하여는 2021. 10. 5. F에게 2021. 9. 28.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 별지 목록 제8, 9항 기재 각 부동산은 2019. 10. 4. 임의경매로 인하여 매각되었다.

4) C은 2021. 10. 25. G조합 완도지점에 110,569,589원을 지급하여 이 사건 각 부동산에 설정된 채권최고액 143,000,000원, 채무자 H, 근저당권자 G조합의 근저당권을 모두 말소하였다.

5) I중양회는 2022. 5. 31. 피고를 상대로 이 사건 매매계약의 취소 등을 구하는 소(광주지방법원 해남지원 2022가단202204호)를 제기하였으나, 2022. 7. 6. 위 소를 취하하였다. J조합은 2023. 7. 14.경 피고와 E을 상대로 이 사건 매매계약의 취소 등을 구하는 소(광주지방법원 해남지원 2023가단202669호)를 제기하였으나, 2023. 11. 22.경 위 소를 모두 취하하였다.

6) 피고는 2022. 10. 19. K에게 이 사건 각 부동산을 120,000,000원에 매도하고, 다음 날 K에게 이 사건 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 일부 다툼 없음, 갑 제1 내지 3, 6, 9호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 3, 4, 6 내지 8, 11 내지 13, 15 내지 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 C에 대하여 2024. 10. 11. 기준 142,923,646원 상당의 판결금채권을 보유하고 있다.

그런데 C은 무자력 상태임에도 불구하고 강제집행을 면탈할 목적으로 이 사건 매매계약을

체결하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 피고는 위와 같은 사정을 잘 알면서도 C와 통모하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 악의의 수익자이다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 피보전채권의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액반환으로 142,923,646원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 피고는 2022. 10. 19. K에게 이 사건 각 부동산을 매도하여 이를 소유하고 있지 않다. 이 사건 각 부동산을 소유하고 있지 않은 피고를 상대로 한 원고의 이 사건 소는 소의 이익이 없으므로 각하되어야 한다.

2) 이 사건 매매계약은 정상적인 거래였으므로 사해행위에 해당하지 아니한다.

3) 가사 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고는 실제로 매매대금을 치르고 이 사건 각 부동산을 매수한 선의의 수익자이다.

3. 피고의 본안전항변에 관한 판단

채권자가 사해행위의 취소와 함께 책임재산의 회복을 구하는 소에 있어서는 수익자 또는 전득자에게 피고적격이 있다. 그리고 수익자가 전득자에게 사해행위의 목적물을 처분하더라도 수익자로서의 지위는 소멸하지 아니한다. 따라서 원고가 피고를 사해행위의 수익자로 지목한 이상 피고에게 피고적격이 있고, 피고가 K에게 이 사건 각 부동산을 처분하여 소유권을 상실하였다는 사실만으로 피고에게 피고적격이 없게 되는 것은 아니다.

또한 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복의무를 부담하고, 이는 수익자가 전득자에게 사해행위의 목적물을 처분하여 등기까지 마쳐준 경우에도 마찬가지이다(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결, 대법원 2015. 5. 21. 선고 2012다952 전원합의체 판결 등 참조). 이에 피고가 L에게 이 사건 각 부동산을 처분하여 소유권을 상실하였다는 사실만으로 원고의 청구가 권리보호이익이 없게 되는 것도 아니다.

그렇다면 피고의 본안전항변은 그 자체로 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

기초사실에 의하면 원고는 C에 대하여 이 사건 판결금채권을 보유하고, 이 사건 판결금채권은 이 사건 매매계약 이전에 이 사건 약정에 따라 발생한 위약금채권과 동일성이 있으므로, 위 채권은 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

나. 이 사건 매매계약의 사해행위 해당 여부

1) 관련 법리

채권자취소권 행사의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이요, 금전의 증여 등 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다82360 판결 등 참조). 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 참조), 사해행위 당시에 채무자가 채무초과 상태에 있었거나 채무자의 법률행위로 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실은 이를 주장하는 취소채권자가 주장·증명하여야 한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결, 대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조).

한편 채무자가 연속하여 수개의 재산 행위를 한 경우에는 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이고, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에만 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단할 수 있다(대법원 2006. 9. 14. 선고 2005다74900 판결, 대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 등 참조).

2) 사해행위 여부 판단 기준

기초사실에서 든 각 증거들, 을 제 9, 10, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는

다음의 사실 또는 사정들을 종합하면 이 사건 매매계약이 2020. 10. 21. 이루어졌음을 알 수 있다. 가) 피고는 2020. 10. 21.부터 2021. 3. 19.까지 C에게 매매대금을 지급하였다. 매매에 대한 의사 합치 이전에 대금이 지급되는 상황은 특별한 사정이 없는 한 상정할 수 없으므로, 등기부의 기재에도 불구하고 이 사건 매매계약은 2020. 10. 21. 이전에 체결되었다고 봄이 합당하다. 또한 매매계약 체결일을 2021. 10. 25.로 하여 작성된 부동산 매매계약서(을 제13호증)는 매매대금이 모두 지급된 후에 작성되었으므로 매매계약의 체결을 위하여 작성되었다고 보기 어렵고, 다만 등기를 이전하기 위하여 새로이 작성되었다고 여겨진다.

나) 처분문서인 부동산 매매계약서(을 제11호증)가 매매계약 체결일을 2020. 10. 21.로 하여 작성되었고 달리 이를 부정할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 특별한 사정은 보이지 않는다(대법원 1970. 12. 24. 선고 70다1630 전원합의체 판결 참조). 원고는 ① 위 매매계약서(을 제11호증)가 공인중개사 사무실을 운영하고 있는 M협회 개설회원만 내려 받을 수 있는 양식으로 작성되었는데 공인중개사란이 공란으로 작성되어 있고, ② 당사자들의 전체 주민등록번호조차 제대로 기재되어 있지 않으며, ③ 계약금, 중도금, 잔금의 비율이 이례적이어서 진위여부가 문제된다고 다룬다. 그러나 ① 위 양식은 부동산 매매계약에서 공인중개사의 개입 여부와 무관하게 널리 사용되고 있고, ② 부동산 매매계약의 체결을 위하여 계약서에 주민등록번호를 기재하는 것이 요구되지도 아니하며, ③ 위 매매계약서(을 제11호증)에서 정한 계약금, 중도금, 잔금은 각 20,000,000원, 10,000,000원, 70,000,000원으로 그 비율이 특별히 이례적이라고 보이지도 않을 뿐만 아니라 계약금, 중도금, 잔금의 비율은 당사자가 자유로이 정하는 것이다. 원고가 주장하는 사실만으로 위 매매계약서(을 제11호증)의 신빙성을 배척할 만한 특별한 사정이 있다고 할 수는 없다.

다) 피고는 2021. 3. 4. 아들 N에게 인천 연수구 O아파트 P호에 관하여 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이에 비추어 피고는 다만 '1가구 3주택 과세'를 회피하기 위하여 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 미루고 있었다고 사료된다.

이 사건 매매계약은 C와 피고 사이에 2020. 10. 21. 이 사건 각 부동산에 관하여 체결된 것으로서, C와 E 사이에 2021. 10. 25. 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 부동산에 관하여 체결된 매매계약 및 C와 F 사이에 2021. 9. 28. 별지 목록 제7항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약과 당사자,

체결일, 목적물을 모두 달리한다. 또한 위 각 매매계약을 하나의 행위로 볼 특별한 사정도 보이지 않는다. 그렇다면 각 매매계약 별로 사해성을 판단해야 하는바, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하기 위해서는 이 사건 매매계약이 그 자체로 C의 채무초과 상태를 초래하거나 심화하였어야 한다.

3) 구체적 판단

이 사건 매매계약이 체결된 2020. 10. 21. C은 이 사건 각 부동산 외에도 별지 목록 제3 내지 7항 기재 각 부동산을 보유하고 있었다. 따라서 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 이 법원의 완도군청에 대한 과세정보제출명령 회신결과, 이 법원의 사단법인 Q에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과만으로는 이 사건 매매계약이 C의 채무초과 상태를 초래하였거나 심화하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고는 이 사건 매매계약이 부당히 염가로 이루어져 사해행위에 해당한다는 취지로도 주장하고 있다. 그러나 채무자가 부동산을 시가보다 낮게 처분하였더라도 채무부족상태를 초래하거나 심화하였다는 등의 특별한 사정이 존재하지 않는다면 이를 쉽사리 사해행위로 보아서는 안 된다. 매매대금은 매매계약의 당사자와 목적물의 구체적 상황에 따라 결정되기에 시가와 다를 수 있는데, 단순히 매매대금이 시가보다 낮다는 이유로 사해행위로 본다면, 채무자의 소유권 행사에 대한 부당한 간섭이 되고, 채무자가 정상적인 경제적 활동을 영위한 기간 동안에 한 재산처분행위까지 소급적으로 사해행위가 되어 거래의 질서가 심히 위축될 위험이 크기 때문이다. 따라서 원고의 주장처럼 이 사건 각 부동산이 부당히 염가로 매각되었다고 하더라도 그 사실만으로 곧바로 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하게 되는 것은 아니다(나아가 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 각 부동산이 염가에 매각되었다고 보기도 어렵다).

4) 소결

결국 증명책임을 부담하는 취소채권자 원고의 불이익으로 판단할 수밖에 없다. 이 사건 각 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

다. C의 사해의사 인부

채권자취소권의 주관적 요건인 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이고, 여기서 ‘안다’고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조). 그리고 사해행위취소소송에 있어서 채무자에게 사해의사가 있었다는 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 참조).

이 사건 매매계약은 C이 자기 소유 유일한 재산을 처분한 것도 아니고, 앞서 본 바와 같이 사해행위의 객관적 요건을 충족하는 것도 아니므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 C에게 사해의사가 있었다고 추정할 여지가 없다. 그리고 기초사실에서 든 각 증거들, 을 제20호증의 기재, 이 법원의 G조합에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 사단법인 Q, G조합에 대한 각 금융거래제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 또는 사정 등에 비추어 보면, 갑 제1 내지 3, 6호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 R에 대한 감정촉탁 결과만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 이 사건 매매계약으로 인하여 원고 등 일반채권자의 공동담보에 부족이 생겨 일반채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다고 인식하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) C은 2020. 10. 6. S 주식회사에 대한 대출금 192,000원, 2020. 10. 23. T조합에 대한 대출금 중 1,700,000원, 2020. 10. 26. U은행에 대출금 중 416,000원을 각 변제하는 등 이 사건 매매계약 체결일 무렵 정상적인 경제활동을 영위하고 있었고, 2021. 12. 27.에는 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하기도 하였다. 이 사건 매매계약 역시 C이 정상적인 경제활동 와중에 변제 또는 변제자력을 얻기 위하여 체결하였다고 봄이 자연스럽고, 위 인정사실에 비추어 보아도 C은 피고로부터 수령한 매매대금을 다른 채무의 변제에 사용하였을 개연성이 크다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 C은 이 사건 각 부동산 외에도 별지 목록 제3 내지 7항 기재 각 부동산을 소유하고 있었다. C이 이 사건 매매계약의 체결로 일반채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될

위험이 생긴다고 인식하였다고 보기에는 무리가 있다.

3) C이 이 사건 매매계약 체결일로부터 1년 이상 경과한 2021. 10. 25. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주는 하였고, 원고가 C 상대로 제기한 소(인천지방법원 2020가합687호)에서 원고에 대하여 위약금의 지급을 명하는 판결이 선고되자 서둘러 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 볼 여지도 있다. 그러나 가사 그렇다고 하더라도 이 사건 매매계약 체결 당시로 소급하여 C이 이 사건 확정판결에 따른 강제집행을 면탈하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수는 없다.

4) 이 법원의 감정인 R에 대한 감정촉탁 결과에 의하면 이 사건 각 부동산의 2021. 10. 25. 당시 기준 시가가 314,109,440원이었던 사실이 인정되고, 이 사건 매매계약 체결 당시에도 크게 다르지 않았을 것이라고 추인되기는 한다. 그러나 C은 2017. 12. 22. G조합 완도지점으로부터 이 사건 각 부동산의 가액이 167,840,000원(= 토지 12,636,000원 + 건물 155,204,000원)이라는 간이감정을 받았기에, 이 사건 각 부동산의 시가를 167,840,000원 정도로 인식하였다고 사료된다. 여기에 C이 이 사건 각 부동산을 급히 처분하고자 하였다는 점, 이 사건 각 부동산이 도심과 같은 인구밀집지역으로부터 매우 멀리 위치하고 있다는 점, 이 사건 각 부동산 중 건물 1층의 적법 여부가 문제되고 있었다는 점 등을 종합하면 이 사건 매매계약의 매매대금 100,000,000원이 부당히 낮게 책정되었다고 보기는 어렵다.

5) 원고는 C이 토지 매입가격 60,000,000원과 건물 공사비 250,000,000원을 지출하였고, 원고가 이 사건 각 부동산을 소유하던 2015년경 이 사건 부동산을 330,000,000원에 매도하려고 하였으며, 원고에게 300,000,000원에 매도할 것을 권유하는 전화가 걸려오기도 하였다고 주장하나 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 또한 원고는 피고가 C에게 지급한 100,000,000원이 다른 원인으로 지급되었다고 주장하나 이 역시도 인정할 아무런 증거가 없다. 나아가 원고는 이 사건 매매계약이 중개사무소를 통하지 않고 당사자 간 합의만으로 이루어졌고, 계약금, 중도금, 잔금의 비율이 이례적이라는 점 또한 지적하고 있으나 이는 C의 사해의사를 뒷받침할 근거가 되기에는 턱없이 부족하다.

라. 소결론

그렇다면 원고의 사해행위취소 및 원상회복청구는 모두 이유 없다(이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 않고 C의 사해의사도 인정되지 않으므로, 피고의 선의의 수익자 항변에 관하여는 나아가 살파지 아니한다).

5. 결 론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사 김성대

별지

1) 피고와 C이 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 날짜에 대하여 당사자 사이에 다툼이 있으므로, 우선 원고가 소장의 ‘청구취지’란과 청구취지 변경신청서의 ‘변경된 청구취지’란에 기재한 날짜를 옮기어 적는다.