

서울서부지방법원 2023. 6. 13 선고 2020가단298207 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 가람

담당변호사 김효연

피 고 B

소송복대리인 변호사 신성윤

소송대리인 법무법인 예현

담당변호사 이홍주

변 론 종 결 2023. 4. 4.

판 결 선 고 2023. 6. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 C과 사이에 충남 당진시 D 임야 3,306㎡ 중 1/2지분에 관하여 2019. 2. 14. 체결한 매매예약을 취소한다. 피고는 소외 C에게 위 토지에 관하여 대전지방법원 당진등기소 2019. 2. 15. 접수 제5897호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4 내지 7호증, 갑 제8호증의 1 내지 6, 갑 제9호증의 1, 2, 을 제1 내지 5호증, 을 제6호증의 1, 2, 을 제7, 8, 9호증, 을 제10호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고의 소외 C1)에 대한 채권의 성립

- 1) 원고는 2010. 4.경 C으로부터 당진시 D 임야 3,306㎡의 매수자금 제공 요청을 받고, 같은 달 19. C과 사이에 “① 위 토지를 C외 1인이 매수하여 등기하되 그 중 C 지분 1/2은 원고 소유로 하고, ② C이 비용을 들여 8월경 가옥 1채를 지어 분양하되 개발이익금은 3대 1의 비율로 나누며, ③ C이 개인적인 불상사가 생길 경우에는 위 토지에 대하여 1억 원의 권리를 원고에게 인정한다.”는 내용의 약정서를 작성하였다. 원고는 위 약정에 따라 C에게 1억 원을 지급하였다.
- 2) C은 2010. 4. 22. E와 공동으로 위 토지를 각 1/2지분씩 각 9,000만 원에 매수하고 같은 달 23. 위 토지 중 1/2지분(이하 ‘이 사건 토지지분’이라 한다)에 관하여 지분소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) C은 위 1)항 기재 약정을 이행하지 못하였고, 원고에게 위 약정에 따른 1억 원 중 2015. 8. 18. 3,000만 원, 2017. 4. 12.부터 2018. 2. 28.까지 사이에 합계 2,000만 원을 변제하였다.
- 4) 원고는 서울남부지방법원 2020가단215159호로 C을 상대로 나머지 5,000만 원(=1억 원 - 5,000만 원)의 지급을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2020. 5. 19. “C은 원고에게 5,000만 원 및 이에 대하여 2020. 3. 5.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 내용의 판결을 하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. 이 사건 매매계약 경위

1) C은 2015년 초경부터 서울 관악구 G에서 ‘H’이라는 상호로 부동산 경매학원을 운영하였다. 피고는 위 학원에서 C의 강의를 수강하던 중 C과 사이에 공동경매투자약정을 체결하고 C에게 2015. 2. 25. 3,010만 원, 같은 해 3. 30. 2,000만 원을 각 송금하였다. 피고는 2015. 5. 12. C과 사이에 “피고가 C에게 1억 원을 투자하면, C은 위 돈을 정읍시 I아파트 신축현장에 투자하여 수익을 창출한다.”는 내용의 투자협정계약을 체결하고 같은 날 C에게 1억 원을 송금하였다. 피고는 2015. 7. 24. C과 사이에 서울 구로구 구로동 아파트신축사업에 1억 원을 투자하면 투자금의 40%에 해당하는 수익금을 지급한다는 내용의 투자약정을 체결하고 같은 해 8. 25. C에게 1억 원을 송금하였다. C은 피고에게 2015. 5. 12. 액면금 1억 원, 지급기일 2015. 10. 30.로 하는 공증인가 법무법인 J 증서 2015년 제153호 약속어음 공정증서를, 같은 해 10. 5. 액면금 1억 5,000만 원, 지급기일 2016. 3. 30.로 하는 공증인가 법무법인 J 증서 2005년 제288호 약속어음 공정증서를 각 작성, 교부하였다.

2) C은 2018. 7. 19. 피고와 사이에 이 사건 토지지분에 관하여 채권최고액 1억 원, 근저당권자 피고로 하는 근저당권설정계약을 체결하고 같은 달 24. 피고 앞으로 근저당권설정등기를 마쳤다. C은 2019. 2. 14. 이 사건 토지지분에 관하여 피고와 사이에 거래가액 9,000만 원으로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고 같은 달 15. 피고 앞으로 지분소유권이전등기를 마쳤고, 위 근저당권설정등기는 같은 날 해지를 원인으로 말소되었다.

다. C에 대한 형사재판

1) C은 K으로부터 2015. 4. 1. 1억 원, L로부터 2017. 6. 23. 1억 원, M으로부터 2017. 8.경 2억 원을 각 편취하였다는 범죄사실로 이 법원으로부터 2019. 9. 27. 징역 3년을 선고받았다[이 법원 2018고단3658호(2019고단660, 2019고단1297호 각 병합)]. 이에 C이 항소하였으나 2020. 4. 28. 기각되어 그 무렵 위 형이 확정되었다.

2) C은 위 사건 외에도 피해자 N로부터 2018. 6. 19. 합계 100,400,000원, 피해자 O로부터 2012. 10. 26.경 합계 1억 원을, 피해자 P로부터 2015. 5. 7.경 1억 5,000만 원을, 같은 해 8. 19.경 2억 원을, 피해자 Q 등로부터 2019. 7. 3.경 488,600,000원을 편취하였다는 범죄사실로 이

법원으로부터 2021. 1. 13. 징역 2년 6월을 선고받아 그 무렵 확정되었다[이 법원 2020고단1721호(2020고단2691, 2020고단3218, 2020고단3894호 병합)].

라. 이 사건 매매계약(2019. 2. 14.) 당시 C의 재산

1) C은 이 사건 토지지분 외에 당진시 R아파트 S호(이하 ‘당진 아파트’라 한다), 서울 강북구 T아파트 U호(이하 ‘T 아파트’라 한다) 중 1/3지분, 서울 마포구 V아파트, W호(이하 ‘마포 아파트’라 한다)를 각 소유하고 있었다.

2) C은 당진 아파트를 2011. 3. 7. 거래가액 165,876,000원에 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다가 2019. 12. 10. 소외 X와 사이에 거래가액 178,000,000원으로 하는 매매계약을 체결하고 같은 달 11. 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. C은 이 법원 2020가합33360호 사건의 증인으로 출석하여 당진 아파트는 투자금으로 매입한 것인데 당진 아파트의 임차인에게 별도의 매매대금을 지급받지 않고 소유권이전등기를 마쳐 주었다고 진술하였다.

3) C은 2018. 10. 2. 소외 Y, Z와 함께 T 아파트를 강제경매절차에서 낙찰받아 각 1/3지분씩 소유권이전등기를 마쳤다가 2019. 2. 27. 소외 AA에게 4억 6,000만 원에 매도하고 같은 해 3. 7. 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 위 T 아파트에 2018. 10. 2.자로 채권최고액 396,000,000원, 채무자 Y, 근저당권자 AB조합으로 하여 설정되어 있던 근저당권은 위 매도와 함께 해지되었다.

4) C은 2012. 8. 17. 마포 아파트를 소외 AC와 1/2지분씩 경매절차에서 낙찰받았고 2015. 1. 19. AC의 1/2지분을 163,430,000원에 매수하여 그 지분이전등기를 마쳤다. 한편 마포 아파트에는 2015. 6. 2. 채권최고액 352,800,000원, 근저당권자 AD 주식회사로 하는 근저당권이, 2016. 3. 21. 채권최고액 1억 원, 근저당권자 AE로 하는 근저당권이, 2018. 3. 27. 채권최고액 2억 5,000만 원, 근저당권자 AF으로 하는 근저당권이, 2018. 4. 3. 채권최고액 1억 4,000만 원, 근저당권자 AG으로 하는 근저당권이 각 설정되어 있었고(채권최고액 합계 8억 4,280만 원), 그 이후에도 2019. 7. 18. 채권최고액 4,000만 원, 근저당권자 AH로 하는 근저당권이, 2019. 7. 18. 채권최고액 1억 원, 근저당권자 AI로 하는 근저당권이, 2019. 8. 8. 채권최고액 1억 3,000만 원, 근저당권자 피고로 하는 근저당권이 각 설정되었다(채권최고액 합계 2억 7,000만 원). C은 2020. 1. 20. 소외 AJ,

AK에게 마포 아파트를 899,900,000원에 매도하고 같은 달 21. 위 소외인들에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

5) 소외 AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU은 이 법원 2020가합33360호로 마포 아파트의 근저당권자인 AG, AH, AI, 피고와 매수인인 AJ, AK을 상대로 사해행위를 원인으로 하여 위 각 근저당권설정계약 및 매매계약을 취소하고 그 말소등기절차의 이행하라는 소를 제기하였다. AJ, AK은 위 소송과정에서, 매매대금 899,900,000원 중 852,211,715원으로 마포 아파트의 근저당권자인 AD 주식회사(286,211,715원), AE(6,500만 원), AI(9,500만 원), AG(135,000,000원), 피고(115,000,000원), AV(45,000,000원), 임차인 AW(30,000,000원), AH(36,000,000원), 임차인 AX(40,000,000원)에 대한 채무를 변제하기로 하고 마포 아파트를 매수하였다고 진술하였다. 위 소송은 AG, AH, AI, 피고에 대한 청구는 포기하고, AJ, AK에 대한 소는 취하하여 종료되었다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약 당시 C은 무자력 상태였다. 그러한 상태에서 체결된 이 사건 토지지분에 관한 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다. C의 사해의사는 인정되고 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 이 사건 매매계약 전에 C과 피고 사이에 2018. 7. 19.자로 체결된 근저당권설정계약도 사해행위에 해당한다.

나. 피고의 주장

C은 무자력 상태가 아니었다. 피고는 C이 무자력인 사실을 알지 못하였고, 피고의 C에 대한 채권의 대물변제 명목으로 이 사건 토지지분을 이전받은 것으로 피고는 사해의사가 없다.

3. 판단

가. 채권자취소권의 대상이 되는 채무자의 법률행위는 채권자를 해하는 것이어야 한다. 여기서 채권자를 해한다는 것은 채무자의 재산처분행위에 의하여 일반재산이 감소되어 채권의 공동담보에

부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전히 만족시킬 수 없게 되는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아지거나 그 부족정도가 심화되는 것을 말한다. 사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이고, 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결, 대법원 2001. 10. 12. 선고 2001다15613 판결 등 참조).

나. 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 토지지분의 이 사건 매매계약 당시 가액이 9,000만 원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 매매계약 이전인 2018. 7. 19. 이 사건 토지지분에 관하여 이 사건 토지지분의 가액을 초과하는 채권최고액 1억 원의 근저당권이 설정되어 있었고, 피고가 C에 대하여 가지고 있는 채권액도 위 1억 원이 넘는 사실은 앞에서 본 바와 같다. 따라서 설령 이 사건 매매계약 당시 C이 무자력이었다고 하더라도 이 사건 매매계약을 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

다. 이에 대하여 원고는, 2018. 7. 19.자 근저당권설정계약도 사해행위에 해당하므로 위 근저당권과 상관없이 이 사건 토지지분은 책임재산이 될 수 있다는 취지로 주장한다. 사해행위 취소의 소는 목적물의 반환에 필요한 범위 내에서 그 상대방에 대한 관계에서만 상대적, 형성적 효력이 있고, 원칙적으로 재산반환과 함께 사해행위 취소를 함께 청구하여야 한다. 위 근저당권설정계약에 대한 사해행위취소의 소를 제기하지 아니한 채 이 사건 사해행위취소의 소의 선결 문제로서 주장한다고 하더라도 그것만으로 위 근저당권설정계약이 사해행위로서 당연히 취소되어야 하고 그리하여 이 사건 토지지분 전체가 책임재산이 된다고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없다.

판사 최은주

1) 2012년경 F에서 C으로 개명하였다. 이하 개명 전후를 가리지 아니하고 'C'이라 한다.