

서울동부지방법원 2021. 11. 4 선고 2020가합100510 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박정호

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이지은

피고들 소송복대리인 변호사 송재철, 노아라

변 론 종 결 2021. 10. 7.

판 결 선 고 2021. 11. 4.

주 문

1. 가. 피고 C와 피고 B 사이에 ‘서울특별시 강동구 D아파트, E호’ 조합원 분양권에 관하여 2019. 5. 30. 체결한 매매계약을 270,000,000원의 범위 내에서 취소하고,
나. 피고 B는 원고에게 270,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 C는 원고에게 270,000,000원 및 이에 대하여 2016. 1. 1.부터 2020. 2. 11.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 C의 동생이고, 피고 B은 피고 C의 사위이다.

나. 원고는 2013. 11. 22.부터 2014. 9. 26.까지 피고 C에게 합계 270,000,000원을 대여해 주었고, 피고 C는 원고에게 위 대여금을 2015. 12. 31.까지 변제하기로 약속하였다.

다. 피고 C는 ‘서울 강동구 F아파트, G호’를 소유하고 있었는데, 위 부동산에는 채무자 H 주식회사(대표이사 피고 C), 근저당권 주식회사 I(답십리지점), 채권최고액 합계 420,000,000원의 근저당권 2건이 설정되어 있었다. F아파트에 관한 재건축이 진행됨에 따라 위 부동산에 관하여 2015. 7. 30. F아파트주택재건축정비사업조합 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이후 위 부동산은 재건축사업으로 인하여 2016. 6. 3. 멸실되었다.

라. 피고 C는 2019. 7. 25. 자신의 사위인 피고 B에게 위 F아파트의 재건축으로 인하여 취득한 ‘서울 강동구 D아파트, E호’(이하 ‘이 사건 아파트’이라 한다)의 조합원 입주권(분양권)을 매매대금 850,000,000원에 매도하는 내용의 분양권 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

이 사건 매매계약에 의하면, 위 매매대금 850,000,000원은 분양금액 488,100,000원(= 권리가격

275,297,000원 + 분담금액 212,803,000원) 및 프리미엄 361,900,000원의 합계액으로 ‘이주비대출, 이사비, 중도금대출, 분담금 등의 모든 채무를 매수인이 승계하며 매매금액에 포함된 것’이고, 특약사항으로 ‘피고 B은 아파트 입주시 매수인이 납부할 금액을 승계하여 납부하고 금액을 정산하여 잔액을 매도인에게 지급한다.’, ‘은행 담십리지점 근저당권 2건이 존재하고 잔금대출 받아 동시 상환 및 말소한다’ 등이 명시되어 있다.

마. 이후 이 사건 아파트가 준공되어 피고 B은 이 사건 아파트에 관하여 서울동부지방법원 등기국 2019. 12. 10. 접수 제187916호로 자신의 명의로 소유권보전등기를 마쳤고, 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 서울동부지방법원 등기국 2019. 12. 10. 접수 제188875호로 이 사건 아파트에 관하여 채무자 피고 B, 근저당권자 주식회사 J, 채권최고액 390,500,000원인 근저당권설등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고는 2013. 11. 22.부터 2014. 9. 26.까지 수차례에 걸쳐 피고 C에게 합계 270,000,000원을 대여한 사실, 피고 C는 원고에게 위 대여금을 2015. 12. 31.까지 변제하기로 약속한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 인정사실에 의하면 피고 C는 원고에게 대여금 270,000,000원 및 이에 대하여 변제기 다음 날인 2016. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 2. 11.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

피고 C는 채무초과상태에서 피고 B과 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 원고는 피고 C의 채권자로서 피고 B에게 사해행위인 이 사건 각 매매계약을 취소하고 그 원상회복을 구한다.

2) 피고들의 주장

피고 C는 논산시 K 토지 및 그 지상건물 등 다수의 부동산, L 주식회사의 주식의 46% 및 H 주식회사 발행주식의 49%를 보유하고 있는 등 채무초과상태가 아니었다.

설령 그렇지 않더라도 피고 B은 선의의 수익자이므로, 원고의 피고 B에 대한 청구는 부당하다.

나. 사해행위취소권의 발생

1) 피보전채권 존부

앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 270,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 상당의 대여금 채권이 있으므로, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위의 성립 및 사해의사

가) 피고 C의 무자력 여부

(1) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총 재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아지거나 채무초과상태가 심화되어야 하는 것이다. 이러한 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조), 이에 관하여는 당해 법률행위가 사해행위임을 주장하는 채권자가 그 증명책임을 부담한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결 참조).

한편 사해행위 소송에서 재산 가액의 평가는 사해행위로 문제된 법률행위 당시의 시가에 의하여야 할 것인데, 당해 재산의 시가는 반드시 감정가, 낙찰가, 공시지가, 과세표준액 중 특정한 하나에 의하여 결정하여야 한다는 일반적 법리가 있는 것은 아니고, 당해 소송에서 양 당사자가 제출한 증거에 의하여 인정되는 제반사정에 비추어 여러 가격 자료 중 당시의 시가를 가장 잘 반영하는 가격에 의하여 결정하여야 한다(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다8615 판결 참조).

(2) 갑 제6호증의 기재, 이 법원의 M은행에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과, L 주식회사의 문서제출명령 회신결과 및 서인천세무서장에 대한 과세정보제출명령 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 체결일 무렵 피고 C의 적극재산으로는 ① 먼저 아래 표 기재 각

부동산을 소유하고 있었는데, 해당 각 부동산의 가액은 합계 약 160,258,090원(공시지가 기준)이나 그 중 순번 3 내지 10항 기재 각 부동산(공시지가 합계 129,652,990원)에 120,000,000원의 공동근저당이 설정되어 있는 점, 위 순번 3 내지 10항 기재 각 부동산들을 담보로 1억 원의 대출을 실행한 주식회사 M은 그 무렵 위 부동산들의 담보인정가격을 132,964,000원으로 파악한 것으로 보이는 점 등을 고려할 때 위 부동산들의 실질적인 가치가 수천만 원 남짓일 것으로 보이고[피고들은 위 부동산들의 가액이 481,000,000원이라고 주장하나, 부동산시세확인서(을 제1호증)의 기재만으로는 이를 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다], ② 비상장회사인 L 주식회사 및 H 주식회사의 주식을 보유하고 있었는데, 위 회사들에 관한 재무제표에 의하더라도(위 회사들은 외부감사 대상이 아닌 것으로 보이고, 그 재무제표도 기업회계기준에 따라 객관적으로 작성된 것인지도 명확하지 아니하다) 2017년부터 이 사건 사해행위 당시인 2019년까지 부채가 자본보다 많은 채무초과 상태가 지속되고 있었고, 그 기간 동안의 당기순이익이 연간 수백만 원에서 많아도 천여만 원 정도의 소액에 불과하고 해당 연도의 영업이익으로는 이자비용조차 제대로 감당하지 못하는 등 영업활동이 수년간 매우 저조한 상황이었던 것으로 보이는 점, 원고는 위 두 회사가 피고 C의 가족들로만 구성되어 있는 회사로서 사실상 운영되지 않고 있다고 주장함에 대하여 피고들은 위 회사들의 상태나 재산적 가치에 대하여 아무런 반박을 하지 않은 채 단순히 관련 자료를 토대로 법원이 적절히 판단해 달라고만 하고 있는 점 등을 고려할 때, 위 회사들의 비상장주식은 실질적인 재산 가치가 있다고 보기 어렵거나 그 재산적 가치가 매우 미미할 것으로 보이는 반면[피고들은 위 주식의 가액이 합계 846,581,931원이라고 주장하나, 주식시세확인서(을 제2호증)의 기재만으로는 이를 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다], 피고 C의 소극재산으로는 이 사건 대여금채무가 316,047,945원(= 원금 270,000,000원 + 2016. 1. 1.부터 2019. 5. 30.까지 이자 46,047,945원)에 이르는 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 피고 C는 이 사건 매매계약 무렵 채무초과상태에 있었거나 이 사건 매매계약으로 인하여 채무초과상태가 되었다고 봄이 타당하다.

순번	부동산 주소지	면적/공시지가(원)	가액(공시지가)(원)	비고
1	충남논산시 K(대지)	867㎡/35,300	30,605,100	
2	충남논산시 K(건물)	- (공시지가 없음)	-	
3	충남논산시 N	340㎡/38,400	13,056,000	갑 제6호증의 1
4	충남논산시 O	2,301㎡/18,000	41,418,000	갑 제6호증의 2
5	충남논산시 P	581㎡/16,300	9,470,300	갑 제6호증의 3
6	충남논산시 Q	169㎡/19,300원	3,261,700	갑 제6호증의 4
7	충남논산시 R	228㎡/17,200원	3,921,600	갑 제6호증의 5
8	충남논산시 S	1739.1㎡/19,900원	34,608,090	갑 제6호증의 6
9	충남논산시 T	21,743㎡/1,100원	23,917,300	갑 제6호증의 7
10	충남논산시 U	5정9단6무보 (공시지가 없음)	-	갑 제6호증의 8
	합계		160,258,090	

나) 사해행위 해당 여부

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되어 채무자의 사해의 의사가 추정된다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결 등 참조).

피고 C는 이 사건 매매계약을 체결함으로써 소극재산이 적극재산을 초과하거나 채무초과상태가 심화되었는바, 이는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시킨 행위로서 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 C의 사해의사가 인정된다.

3) 선의 항변에 관한 판단

가) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의가 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는 이상, 수익자인 피고 B의 사해의사는 추정되고, 한편 앞서 든 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 원고와 피고 C는 남매지간이고, 피고 B은 피고 C의 사위인 점, ② 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C의 재산상태를 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점 등을 보태어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고 B이 이 사건 매매계약 체결 당시 악의라는 추정을 뒤집기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 항변은 받아들일 수 없다.

다. 사해행위취소 및 원상회복의 방법

1) 원상회복의 방법

사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수도 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).

이 사건 아파트에 관하여 피고 B 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 이후 채권최고액

390,500,000원으로 하는 근저당권자 주식회사 J 명의의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본

바와 같은바, 원고는 피고 B을 상대로 사해행위취소에 따른 원상회복으로 가액배상을 구할 수 있다.

2) 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

피고 C와 피고 B 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 원고가 구하는 바에 따라 270,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고 B은 원고에게 합계 270,000,000원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성창호, 판사 전희숙, 판사 조정용

1) 원고는 이 사건 청구취지에서 조합원 분양권 매매계약 체결일을 부동산등기사항전부증명서상의 소유권보존등기일인 2019. 7. 25.경으로 특정하였으나, 이후 피고들이 2019. 5. 30.자 조합원 입주권 매매계약서(을 제4호증)를 제출하였고, 원고도 2020. 7. 30.자 준비서면에서 위 매매계약서(을 제4호증)를 근거로 위 매매계약의 체결일을 2019. 5. 30.로 주장하고 있으므로, 청구취지상의 매매계약 체결일은 2019. 5. 30.로 봄이 타당하다.