

의정부지방법원 2023. 7. 11 선고 2022가단124185 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2024. 11. 21 선고 2023나214437 판결

의정부지방법원 2023. 7. 11 선고 2022가단124185 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 정수인

피 고 B

변론종결 2023. 5. 16.

판결선고 2023. 7. 11.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 2. 3. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2021. 2. 4. 접수 제4839호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 C을 상대로 서울중앙지방법원 2012가소584889 구상금 청구의 소를 제기하여, 2012. 10. 17. ‘C은 원고에게 8,839,579원과 그 중 7,793,321원에 대하여 2010. 12. 30.부터 2012. 10. 13.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.’는 판결이 선고되었고, 2012. 11. 16. 위 판결이 확정되었다(이하 ‘이 사건 판결’이라 한다).

나. C은 2020. 12. 28. D으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매수하여 2021. 1. 26. 소유권이전등기를 하였고, 2021. 2. 3. 피고와 사이에 매매예약을 체결하였으며(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다), 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2021. 2. 4. 접수 제4839호로 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

C은 다액의 채무를 부담하는 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳐 줌으로써 무자력 상태가 되거나 심화되었으므로 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 매매예약 당시 C은 채무초과상태가 아니었고, 피고의 배우자 D이 이 사건 부동산을 C에게 매도하여 소유권을 이전해 주었으나 잔금을 받지 못하여 피고 앞으로 이 사건 매매예약을 원인으로 한 이 사건 가등기를 마친 것이므로 사해행위가 아니며, 피고는 C의 채권자인 원고를 해한다는 사정을 알지 못하였으므로 선의의 수익자이다.

3. 판 단

가. C의 무자력 여부

1) 사해행위취소의 소에서 채무자가 채무초과상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단해야 하는데(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조), 앞서 채택한 증거들, 갑 4, 5, 10 내지 17호증, 을 1호증의 각 기재(가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매예약 당시 C이 보유중인 적극 및 소극재산은 아래와 같다.

2) 적극재산

① 이 사건 부동산 거래가액 65,000,000원(원고는 이 사건 부동산에 피고 명의의 가등기가 있어서 적극재산에서 제외되어야 한다고 주장하나, 원고는 이 사건 가등기가 사해행위임을 주장하고 있으므로 사해행위 대상 재산인 이 사건 부동산을 적극재산에 포함시킨다)

② 양주시 F 전 595㎡ 및 G 대 2,132㎡ 중 각 지분 18분의 1 감정가

68,444,540원(17,752,000원과 50,692,320원의 합계, 피고는, 위 나 및 다.항 부동산의 감정일이 2017. 6. 2. 기준이고 이후 가격이 폭등했다고 주장하나, 부동산의 현황, 지분 소유 비율, 지상 무허가건축물 존재 등 여러 사정에 비추어 보면, 가격 폭등을 인정하기는 어려우므로, 위 감정가대로 가액을 인정한다)

③ 합계 133,444,540원

3) 소극재산

① H기금 31,726,606원(원금 21,442,702원과 이에 대한 2015. 6. 12.부터 2021. 2. 3.까지 연

17%의 비율로 계산한 지연손해금 10,283,904원)

② 이 법원 I 청구채권 26,460,500원(국민건강보험공단 3,009,200원, 역삼세무서 21,764,580원, 양주시 1,141,100원, 광진구청 545,620원)

③ 한국자산관리공사 21,174,000원(7,740,000원, 2,957,000원, 10,477,000원)

④ J 주식회사 11,398,793원

⑤ 이 사건 판결에 기한 원고 채권 22,636,802원(8,839,579원, 2010. 12. 30.부터 2012. 10. 13.까지 연 6% 지연손해금 836,824원, 그 다음날부터 2021. 2. 3.까지 연 20% 지연손해금 12,960,399원)

⑥ 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금반환채무 40,000,000원(C은 이 사건 부동산을 매수하면서 임대차보증금반환채무 40,000,000원을 승계했고, 임대차기간 4년 이상 보장해 주기로 했으므로 임대차보증금반환채무 40,000,000원이 존재함)

⑦ 합계 153,396,701원

4) 채무자의 법률행위에 관하여 그 사해성 유무, 즉 채무자의 그 처분행위로 인하여 무자력상태가 초래되었거나 심화되었는지 여부를 판단하기 위해서는 처분행위 당시의 채무자의 적극재산과 소극재산의 각 총액을 산정하여 채무초과 여부를 가려야 하는바, 사해행위취소의 요건으로서의 무자력이란 채무자의 변제자력이 없음을 뜻하는 것이고 특히 임의 변제를 기대할 수 없는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 고려되어야 하므로, 소극재산이든 적극재산이든 위와 같은 목적에 부합할 수 있는 재산인지 여부가 변제자력 유무 판단의 중요한 고려요소가 되어야 한다(대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 등 참조). 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매예약 당시 C이 이미 채무초과 상태에 있었고, C은 적극재산 중 약 48%에 해당하는 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳐 준 것이어서, 채무자의 적극재산인 부동산에 이미 제3자 명의로 소유권이전청구권보전의 가등기가 마쳐져 있는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 사실상 불가능하므로, 이 사건 가등기로 인해 이 사건 부동산의 강제집행을 통한 변제가 불가능해진 점 등에 비추어 보면, 결국 C은 이 사건 매매예약 및 이 사건 가등기로 인하여 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시켰다고 보는 것이 타당하다.

5) 따라서 C이 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳐준 것은 채권자인 원고에 대한 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사 역시 추정된다.

나. 피고의 선의 주장에 대한 판단

1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 채택한 증거들 및 갑 6 내지 9호증, 을 2, 3호증의 각 기재(가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거나 주장만으로는 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

가) 피고는 배우자 D이 C과 이 사건 부동산의 매매계약을 체결하고 소유권이전을 해 준 뒤에도 잔금을 받지 못해 가등기를 해 둔 것이라고 주장하나, 매매계약서를 공인중개사 없이 체결한 점이나 잔금을 지급받지 않고도 부동산의 소유권이전등기를 해 주는 등 매매계약의 체결 및 이행 과정이 이례적이어서 정상적인 거래관계인지 의심이 든다.

나) 원고는 이 사건 판결 정본에 기초하여 채무자 C이 제3채무자 피고에 대하여 가지는 이 사건 매매예약대금 청구채권에 대하여 서울동부지방법원 2022타채52777호로 채권압류 및 추심명령을 신청하여, 2022. 2. 16. 인용결정을 받았고, 그 절차에서 피고는 2022. 2. 23.경 제3채무자 진술서를 통해 ‘피고는 오래전부터 몇 해 전까지 C에게 대여한 금액과 2021. 5.경 전세보증금반환으로 인하여 C에게 더 이상 지급할 금액이 없다.’라고 밝힌 바 있으므로, 이 사건에서 피고가 주장하는 계약 경위나 C을 알게 된 경위와 다르고 C과 오래 전부터 채권채무관계가 있었다는

것이어서 이 사건 부동산에 관한 매매계약이나 이 사건 매매예약 및 가등기에 관하여 피고가 주장하는 내용을 그대로 믿기 어렵다.

다) 원고는 이 사건 소를 제기하기 이전에 C에 대한 채권을 보전하기 위하여 C을 대위하여 피고의 누나 E를 상대로 이 법원 2021가단128760호로 E가 C 소유의 양주시 F 전 595㎡ 및 G 대 2,132㎡ 중 각 18분의 1 지분에 관하여 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라는 소를 제기하여 2022. 12. 9. 승소판결을 받은 바 있는데, 위 나.항에서 본 바와 같이 피고 자신과 C 사이에 채권채무관계가 있을 뿐만 아니라 피고 누나도 C과 채권채무관계가 있다는 것이어서, 이 사건 부동산 매도를 위해 직장동료를 통해 C을 소개받아 알게 되었을 뿐 전혀 모르는 사이였다는 주장을 그대로 믿기 어렵다.

다. 소결론

따라서 피고와 C 사이의 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 C에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이현경

별지 목록

【집합건물】 경기도 포천시 [] [] 아파트
[] 호

(1동의 건물의 표시)

경기도 포천시 [] [] 아파트 [] 동

【도로명주소】

경기도 포천시 []

철근콘크리트조 정사지붕 14층 아파트

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 포천시 [] 대 25452㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제13층 [] 호 철근콘크리트조 53.008㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 25452분의 42.92

