

수원지방법원 2021. 5. 28 선고 2020가단519631 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 엘앤엘

담당변호사 송일균

피 고 B

소송대리인 변호사 박찬력

변 론 종 결 2021. 4. 23.

판 결 선 고 2021. 5. 28.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 9. 19. 체결된 매매계약을 80,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 80,000,000원 및 이에 대한 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 3/10은 원고가 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 110,000,000원 및 이에 대한 이 사건 판결확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권의 발생

1) 원고는 'D'이라는 상호의 부동산 개발 및 공급업체를 운영하는 사람으로, 2015. 11. 1. C와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 개별 부동산은 '이 사건 번 부동산'이라 한다)을 분양금액 750,000,000원에 분양하되, 그중 1차 계약금 75,000,000원은 2015. 11. 1.에, 2차 계약금 75,000,000원은 2015. 12. 1.에, 1차 중도금 150,000,000원은 2016. 3. 1.에, 2차 중도금 150,000,000원은 2016. 6. 1.에, 3차 중도금 150,000,000원은 2016. 9. 1.에, 잔금 150,000,000원은 입주예정일(2016. 12. 30.) 내지 준공시에 각 지급받기로 하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다) 및 이 사건 각 부동산이 포함된 용인시 기흥구 E 인테리어공사에 관한 감리업무를 계약금액 150,000,000원에 위임하기로 하는 내용의 감리계약(이하 '이 사건 감리계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 2019. 10. 19. C와 사이에, 150,000,00원을 변제기 2020. 10. 18.로 정하여 대여하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(공증인가 법무법인 F 증서 2019년 제361호, 이하 '이 사건 공정증서'라고 하고, 이에 따른 채권을 '이 사건 채권'이라 한다)를 작성하였고, 이어 같은 달 25. 이 사건 채권 150,000,000원은 이 사건 분양계약에 따른 미지급 분양대금과 이 사건 감리계약과 관련한 손해배상금(C에게 소속된 G이 현장에서 발생시킨 손해분)을 합산한 정산금액임을 확인하고, C은 원고에게 위 150,000,000원을 2019. 12. 30.까지 50,000,000원, 2020. 1.부터 매달

10,000,000원씩 분할하여 상환하기로 하는 내용의 정산합의서를 작성하였다.

나. C과 피고 간 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약의 체결

C은 위 분양계약에 따라 2018. 12. 24. 이 사건 1 내지 3번 부동산에 관한 각 소유권이전등기를, 2019. 5. 3. 이 사건 4번 부동산에 관한 소유권보존등기를 마친 다음, 2019. 9. 19. 피고와 사이에 이 사건 각 부동산을 매매대금 800,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 이에 따라 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 9. 24. 피고 명의의 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 각 부동산에 관한 제3자 명의의 소유권이전등기의 경로

피고는 ① 2019. 9. 24. 주식회사 H와 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 신탁계약을 체결하고, 같은 날 주식회사 H 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다가, ② 2020. 4. 29. I, J와 사이에 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분을 매매대금 720,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 이에 따라 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2020. 5. 22. I, J 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었으며, ③ I, J는 2020. 5. 22. K 주식회사와 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 신탁계약을 체결하고, 같은 날 K 주식회사 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 인정되는 부분

가) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기초하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의

개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 공정증서가 이 사건 매매계약 이후인 2019. 10. 19. 작성되기는 하였으나, 그에 따른 채권(이 사건 채권)의 실질은 이 사건 분양계약에 따른 미지급 분양대금과 이 사건 감리계약에 따른 손해배상채권이라 할 것인바, 이 사건 분양계약의 체결시기(2015. 11. 1.)나 용인시 기흥구 E 인테리어공사가 완료된 시기(정확한 시기는 확인되지 않으나, 위 E에 포함된 이 사건 4번 부동산에 관한 공사가 완료되어 소유권보존등기가 마쳐진 2019. 5. 3. 무렵일 것으로 보인다)를 고려하여 볼 때, 원고는 이 사건 매매계약 당시(2019. 9. 19.) 이미 C에 대하여 이 사건 분양계약에 따른 분양대금채권 및 이 사건 감리계약에 따른 손해배상채권을 보유하고 있었고, 그렇지 않다고 하더라도 이 사건 매매계약 당시 이미 위 각 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생하여 가까운 장래에 그 법률관계에 기초하여 위 각 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고 실제로 그로부터 얼마 지나지 않아 그 개연성이 현실화되어 위 각 채권을 정산한 이 사건 채권이 성립되었으므로, 원고의 C에 대한 이 사건 채권(150,000,000원)은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다) 그런데 원고는 C으로부터 2019. 12. 30. 이 사건 채권 중 10,000,000원, 2020. 1. 13. 10,000,000원, 2020. 6. 22. 50,000,000원 합계 70,000,000원을 변제받은 사실을 자인하고 있으므로, 결국 채권자취소권의 피보전채권이 되는 이 사건 채권의 액수는 80,000,000원(= 150,000,000원 - 70,000,000원)이 된다.

2) 인정되지 않는 부분

가) 원고는, 2019. 4. 17. C에게 그가 운영하던 L 주식회사(2019. 4. 17. 'M 주식회사'로, 2019. 4. 30. N 주식회사로 명칭이 변경되었다. 이하 '이 사건 회사'라고 한다)를 양도대금 200,000,000원에 양도하였으나 C으로부터 40,000,000원만을 지급받았고, 이후 C은 위 양도계약을 이행하지 못한 것에 관하여 미안함을 표시하면서 30,000,000원을 지급하기로 약정하고 30,000,000원의 약속어음 공정증서를 작성하여 주었으므로 위 약속어음 공정증서에 따른 채권도 채권자취소권의 피보전채권에 포함된다는 취지로 주장한다.

나) 갑 제9 내지 12호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2019. 4. 17. C에게 이 사건 회사를 양도하였고, 같은 날 이 사건 회사의 대표이사가 원고에서 C으로 변경된 사실, 한편 C이 2019. 12. 10. 원고에게 액면금 30,000,000원의 약속어음을 발행하고 같은 날 약속어음 공정증서(공증인가 법무법인 F 증서 2019년 제454호)가 작성된 사실, C은 2019. 12. 11. 이 사건 회사의 대표자 사내이사에서 사임하고 원고가 다시 취임한 사실은 인정되나, 위 약속어음 공정증서에 첨부된 확인서에는 '2019. 12. 10.을 시점으로 이 사건 회사의 대표이사를 원고로 전환한다. 법인등기부 등본상의 대표이사 변경, 세무사업자의 대표자 변경, 기타 이 사건 회사의 대표이사로서 모든 권리와 책임을 부여받기로 한다. 이를 수락하며 향후 이 사건 회사 관련 모든 부분은 원고가 처리키로 한다. 이에 대해 손실 부분은 금 30,000,000원으로 합의한다'고 되어 있는 사실을 인정할 수 있고, 원고와 C 간에 2019. 4. 17. 작성된 협의각서에는 양도대금에 관한 특별한 언급이 없는 점을 고려하여 보면 원고가 제출한 증거들 내지 앞서 본 인정사실만으로는 위 30,000,000원이 최초 양도계약에 따른 양도대금채무의 불이행에 따라 지급하기로 한 금원이라고 보기 어렵고, 오히려 이는 확인서의 내용에 비추어 C이 이 사건 회사를 운영하는 과정에서 발생한 손실 관련 보전금의 성격을 지니는 것으로 보이는데, 해당 손실이 무엇인지를 확인할 수 있는 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 위 30,000,000원의 채권이 이 사건 매매계약 이전에 발생한 것이라거나, 이 사건 매매계약 당시 이미 위 각 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생하여 가까운 장래에 그 법률관계에 기초하여 위 각 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고 실제로 그로부터 얼마 지나지 않아 그 개연성이 현실화되었다고 보기도 어려우므로, 이는 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 사해행위의 성립

1) 관련 법리

채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 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, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있는 것이고, 부동산 등 재산을 시가보다 싸게 매각하는 행위는 채무자의 총재산의 감소를 초래하는 범위 내에서 사해행위에 해당하며, 상당한 가격으로 매각하는 행위 또한 그것이 채무를 면탈할 의도로 수익자와 통모하여 이루어진 것인 경우에는 사해행위에 해당하고(대법원 1964. 4. 14. 선고 63다827 판결 참조), 나아가 채무자의 법률행위가 통정허위표시인 경우도 사해행위로서 채권자취소권의 대상이 될 수 있는 것이다(대법원 1998. 2. 27. 선고 97다50985 판결, 대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결 참조).

2) 구체적인 판단

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제4, 8호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 이 법원의 감정인 O에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① C과 피고 간에 2019. 9. 19. 이 사건 각 부동산을 매매대금 800,000,000원에 매도하되, 계약금 150,000,000원은 계약시에, 잔금 650,000,000원은 2019. 9. 24.에 각 지급받기로 하는 매매계약서가 작성되기는 하였으나, 실제로는 매매대금이 전혀 지급되지 않은 채 2019. 9. 24. 이 사건 각 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 점, ② 원고는 2020. 4. 4. 피고를 상대로 하여 ‘이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 원고가 전해 듣기로 피고는 정상적으로 매매대금을 지급하고 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전받은 것이 아니라, 채무를 면탈할 목적을 가진 C과 통모하여 단순히 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기 명의만을 이전받았다고 한다’는 취지로 주장하면서 이 사건 소를 제기하였고, 피고는 이 사건 소장 부분을 송달받은 2020. 4.

22.에서야 비로소 I, J에게 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분을 720,000,000원(계약금 70,000,000원, 잔금 650,000,000원)에 매도하는 내용의 매매계약을 체결한 점, ③ 피고의 주장에 따르면 피고는 C으로부터 이 사건 각 부동산을 진정으로 매수한 것이 아니라, ‘이 사건 각 부동산이 경매로 헐값에 넘어갈 위기에 있으니 이 사건 각 부동산에 관한 등기 명의를 피고에게 이전한 다음 이를 처분하여 채무를 정리하도록 도와 달라’는 부탁을 받고 이에 응하였다는 것인바, 위 주장 자체에

의하더라도 C와 피고 간의 이 사건 매매계약은 실제로 그에 따른 법률효과를 발생시킬 의도 없이 C의 채권자들에 의한 이 사건 각 부동산에 관한 강제집행을 피하기 위하여 이루어진 것으로 보이는 점, ④ 또한 피고는 이 사건 소장 부분을 송달받기 전까지 이 사건 각 부동산을 그대로 보유하고 있었고, 그 이전부터 이 사건 각 부동산을 매도하기 위한 노력을 기울였다고 볼 만한 자료도 없으며, 피고가 C에게 위 각 부동산의 매매대금으로 송금한 금원의 액수(2020. 4. 22.부터 23.까지 50,000,000원, 2020. 5. 22. 12,000,000원, 2020. 6. 5. 74,000,000원 합계 136,000,000원에 불과함)나 그 자금출처의 불명확성(피고가 실제로 I, J로부터 매매대금을 지급받아 그 금원을 C에게 송금한 것인지 여부를 확인할 만한 자료가 없음) 등에 비추어 C와 피고 간에 단순히 채권자들의 강제집행을 면탈할 목적을 넘어서, 당초부터 이 사건 각 부동산을 적정한 가격으로 매도하여 채권자들에 대한 변제를 하려는 목적이 있었다고 보기는 어려운 점, ⑤ 이 사건 매매계약 이후 C의 적극재산으로는 시가 합계 56,803,789원 상당의 원주시 P 임야 20,374㎡, 원주시 Q 임야 2,901㎡, R 임야 4,534㎡ 중 각 일부 지분과 당진시 S 답 737㎡만이 남게 되는 반면, 소극재산으로는 원고에 대한 채무만도 110,000,000원¹⁾만이 남게 되므로 C은 이 사건 매매계약으로 인하여 채무초과 상태에 빠지게 되는 점, ⑥ 비록 C이 이 사건 매매계약 이후 원고를 비롯한 일부 채권자들에게 추가로 금원을 변제한 것으로 보이기는 하나, 앞서 본 것과 같이 이 사건 소제기 이후에야 이 사건 부동산의 실제 처분행위가 이루어진 점이나 피고나 C이 채권자들에게 송금한 금원의 출처가 확인되지 않는 점에 비추어 당초부터 이 사건 매매계약이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이라거나, 그 대금을 실제 채권자에 대한 변제에 사용하였다고 단정하기 어려운 점(오히려 C은 강제집행을 면탈하기 위하여 피고 명의로 소유권을 이전하여 두었다가 원고가 이 사건 소를 제기하자 원고를 비롯한 일부 채권자들에게 일부 채권을 변제한 것으로 볼 여지도 있는바, 이와 같은 사후적인 사정은 이 사건 매매계약의 사해성 여부 판단에 고려하여서는 안 될 것으로 판단된다) 등을 두루 고려하여 보면, C과 피고 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 해당하거나, 적어도 C의 책임재산을 감소시켜 일반 채권자의 공동담보에 부족이 생기게 하는 행위로서 원고를 비롯한 다른 채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, C은 당시 이로 인하여 일반채권자들을 해할 것임을 알고 있었다고 할 것이며, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 원상회복의 방법 및 범위에 관한 판단

따라서 C과 피고 사이에 2019. 9. 19. 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 취소되어야 할 것인바, 현재 이 사건 각 부동산에 관하여 K 주식회사 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 피고가 이를 원물로 반환하는 것은 불가능하게 되었다. 따라서 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 하는바, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 원고의 이 사건 채권액(80,000,000원)이 이 사건 각 부동산 중 공동담보에 제공되는 부분의 가액보다 적은 사실은 당사자 사이에 명확한 다툼이 없으므로, 원고는 그중 적은 금액인 80,000,000원을 한도로 이 사건 매매계약을 취소할 수 있고, 피고가 원고에게 가액배상으로 반환해야 할 금원 역시 80,000,000원이 된다.

라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 80,000,000원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 가액배상으로서 피고는 원고에게 80,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조서영

[별지]

부동산의 표시

1. 토지의 목록

- 1) 경기도 용인시 기흥구 도로 299㎡에 대한 299분의 1 지분
- 2) 경기도 용인시 기흥구 도로 2,298㎡에 대한 2,298분의 82 지분
- 3) 경기도 용인시 기흥구 대 320㎡

2. 건물의 목록

경기도 용인시 기흥구 동
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트방 2층 단독주택 및 제2종근린생활시설
 지1층 82.63㎡
 1층 57.49㎡
 2층 57.49㎡
 옥탑 1층 22.04㎡(연면적 제외)

끝.

1) 당시를 기준으로 하면 이 사건 채권은 110,000,000원에 이르고, 이후 일부 변제된 부분을 감안하더라도 적극재산을 초과하는 80,000,000원이다.