

수원지방법원 2022. 4. 13 선고 2020가단575143 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A (개명 전 B)

소송대리인 변호사 송민승

피 고 C

소송대리인 법무법인 다움 담당변호사 김현수

변 론 종 결 2022. 3. 23.

판 결 선 고 2022. 4. 13.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 18. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2020. 4. 28. 접수 제107967호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D에게 2017. 6. 29. 200,000,000원을 이자 월 2.3%, 변제기 2017. 9. 29.로 정하여, 2017. 7. 28. 100,000,000원을 이자 월 2.3%, 변제기 2017. 10. 28.로 정하여 각 대여하였다(이하 위 각 대여금을 통틀어 ‘이 사건 대여금’이라 한다).

나. 원고는 2020. 8. 26. D로부터 담보로 제공받은 E 주식회사 소유의 토지 및 건물에 관한 임의경매절차에서 383,070,808원을 배당받았고, 이를 이 사건 대여금 채권의 원리금 합계 553,087,396원에 충당하면 이 사건 대여금 채권은 170,016,558원 및 이에 대한 지연손해금이 남아 있다.

다. 한편 피고는 2019. 7. 1.경부터 2020. 4. 7.경까지 D에게 합계 105,539,000원을 대여하였고, 이를 담보하기 위해 2020. 4. 18. D와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매예약을 한 후(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다) 수원지방법원 화성등기소 2020. 4. 28. 접수 제107967호로 소유권이전등기청구권 가등기를 마쳤으며(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다), 2020. 9. 29.경 D에게 20,000,000원을 추가로 대여하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 갑 제8호증의 12의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

D가 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매예약을 한 것은 일반채권자들의 공동담보를 감소하게 하는 사해행위이므로 취소되어야 하고, 원상회복으로 이 사건 가등기의 말소를 구한다.

나. 피고의 주장

- 1) D는 피고로부터 자금을 융통하여 사업을 정상적으로 운영하고자 이 사건 매매예약을 하고 이 사건 가등기를 마쳐준 것이므로, D에게 사해의사가 없었다.
- 2) 피고는 이 사건 매매예약 당시 D에 대하여 대여금 채권을 가지고 있었고, 위 채권의 담보로 D와 이 사건 매매예약을 하고 이 사건 가등기를 마쳤을 뿐이므로, 선의의 수익자에 해당한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고의 D에 대한 이 사건 대여금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) D의 무자력

가) 갑 제2, 8, 16, 17, 20, 22, 24, 28, 29, 31, 34, 37, 38호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, D가 이 사건 매매예약을 한 2020. 4. 18.경 별지 재산목록 기재와 같이 541,628,825원의 적극재산과 2,883,925,033원의 소극재산을 보유하고 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, D는 이 사건 매매예약 당시 채무초과 상태에 있었다.

나) 원고와 피고의 주장에 대한 판단

(1) 원고는 D가 이 사건 매매예약 당시 F에 대하여 151,470,000원의 공사대금 채무도 부담하고 있었다고 주장하나, 갑 제35, 36호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 피고는 용인시 처인구 G, H 토지상의 각 건물(이하 '리 각 건물'이라 한다)도

D의 적극재산이라고 주장하고, 을 제4호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, I리 각 건물에 대한 재산세가 D에게 부과된 사실을 인정할 수 있으나, 갑 제26, 27호증의 각 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① D가 2013. 10. 13. 용인시 처인구 G, H 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으나, 위 각 토지에 관하여 여러 차례 임의경매절차가 진행되면서 이 사건 매매예약 무렵에는 J 등이 위 각 토지를 소유하고 있었던 점, ② I리 각 건물은 미등기의 무허가 건물로 그 지상 토지 등에 대한 수원지방법원 K 경매절차에서 L이 공사대금 485,000,000원의, M이 44,800,000원의 각 유치권신고를 하는 등 그 소유관계나 담보가치가 불분명한 점 등에 비추어 보면, I리 각 건물이 이 사건 매매예약 당시 D의 적극재산이라고 보기 어렵다. 따라서 이에 대한 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

(3) 피고는 D가 소유한 (차량번호 1 생략), (차량번호 2 생략), (차량번호 3 생략), (차량번호 4 생략)

차량도 D의 적극재산이라고 주장하나, 갑 제25호증의 1, 2, 을 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① (차량번호 1 생략) 차량과 관련하여 이 사건 매매예약 이후인 2020. 10.경 D에게 등록면허세가 부과되었으나, 2019년에는 과세사실이 없는 점, ② D는 2015. 9. 9.경 (차량번호 2 생략) 차량을 N단체에 양도한 점, ③ D 소유의 (차량번호 3 생략) 차량은 2001. 10. 17. 자동차세 체납으로 영치된 점, ④ D 소유의 (차량번호 4 생략) 차량은 2012. 4. 29. 멸실인정된 점 등에 비추어 보면, 위 차량들을 이 사건 매매예약 당시 D의 적극재산으로 보기 어려우므로, 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 사해행위의 성립과 사해의사

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하는바(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조), 위와 같이 채무초과상태에 있던 D가 피고에 대한 채무를 담보하기 위해 피고와 이 사건 매매예약을 하고 이 사건 가등기를 마쳐주어 이 사건 각 부동산을 담보로 제공한 것은 원고를 비롯한 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고, D의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이에 대하여 피고는 D가 사업을 정상적으로 운영하고자 이 사건 매매예약을 하고 이 사건 가등기를 마쳐준 것이어서 D에게 사해의사가 없었다는 취지의 주장도 하나, 갑 제17호증, 을 제1호증의 1 내지 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① D는 2019. 7.

1.경부터 이 사건 매매예약을 한 2020. 4. 18.까지 피고로부터 이미 105,539,000원을 차용하였고, 이를 담보하기 위해 이 사건 매매예약을 하고 피고에게 이 사건 가등기를 마쳐준 점, ② D가 진행하던 화성시 O 외 2필지 지상 원룸건물 신축공사는 2014년 무렵부터 중단되어 있었고, 이 사건 매매예약과 이 사건 가등기 후 피고로부터 추가로 차용한 20,000,000원이 D의 원룸건물 신축공사 재개나 변제자력 회복을 위해 사용되었음을 인정할 증거자료도 없는 점 등에 비추어 보면, D는 이 사건 매매예약과 이 사건 가등기 당시 그로 인하여 원고 등 일반 일반채권자의 공동담보가 부족해진다는 점을 알고 있었던 것으로 보이므로, 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 피고의 선의 여부

채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 2003. 6. 13. 선고 2003다12526 판결 등 참조).

갑 제23호증, 제24호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 D의 지인으로 2020. 4.경부터 2020. 8.경까지 D의 채무를 담보하기 위해 피고 소유의 부동산을 담보로 제공하기도 한 점, ② D는 이 사건 매매예약을 체결하고 얼마 지나지 아니한 2020. 4. 28. 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복(수원지방법원 2018가합25024호)을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 피고에게 이 사건 매매예약에 기한 이 사건 가등기를 마쳐준 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 뒤집어 피고가 이 사건 매매예약 당시 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 피고와 D 사이의 이 사건 매매예약은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 김정운

별지

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

경기도 화성시 동

철근콘크리트구조 평스타브지붕 3층 다세대주택

1층 169.36㎡

2층 169.36㎡

3층 169.36㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 화성시

2. 경기도 화성시

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 78.47㎡, 끝,

별지

재산 목록

	순번	내역	가액(단위 : 원)
적극재산	1	원룸건물 12개 호실	541,628,825
		합계	541,628,825
소극재산	1	원룸건물 중 10개 호실에 대한 의 근저당권 채무	300,000,000
	2	원고에 대한 2017. 6. 29자 채무	356,545,753
	3	원고에 대한 2017. 7. 28자 채무	176,056,164
	4	피고에 대한 2019. 7. 1자 채무	40,000,000
	5	피고에 대한 2020. 1. 23자 채무	40,000,000
	6	피고에 대한 2020. 2. 3자 채무	2,000,000
	7	피고에 대한 2020. 4. 7자 채무	23,539,000
	9	채납 양도소득세	698,745,310
	10	화성시에 대한 채납 조세	87,832,000
	11	용인시에 대한 채납 조세	12,093,000
	12	수원지방법원에 대한 2019. 6. 25.자 채무	20,000,000
	13	수원지방법원에 대한 2019. 4. 30.자 채무	6,554,000
	14	에 대한 채무	390,000,000
	15	주식회사에 대한 채무	516,158,904
	16	주식회사에 대한 채무	214,400,902
		합계	2,883,925,033

