

수원지방법원 2022. 11. 15 선고 2021나95119 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 이석우

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 혜

담당변호사 조은혜

변 론 종 결 2022. 10. 25.

판 결 선 고 2022. 11. 15.

제1 심판결 수원지방법원 2021. 10. 14. 선고 2021가단501279 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 4. 체결한 증여계약을 취소한다.
나. 피고는 원고에게 위 가.항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2020. 12. 4. 접수 제267421호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 2. 3. 소외 C으로부터 2020. 2. 29.까지 10,000,000원, 2020. 3. 31.까지 10,000,000원, 2020. 4. 30.까지 78,900,000원, 2020. 6. 30.까지 56,510,000원, 합계 155,410,000원 상당의 공사대금을 변제받기로 하는 공사대금 지불서약서를 작성받고, 2020. 3. 17. 같은 내용으로 공정증서를 작성받았다(공증인가 법무법인 G 증서 2020년 제30호).

나. 원고는 C으로부터 2020. 2. 29. 10,000,000원, 2020. 4. 경 7,000,000원, 합계 17,000,000원을 지급받았다.

다. 한편, C은 2020. 12. 4. 대한주택공사 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 ‘2020. 12. 4.자 매매’를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 자신의 배우자인 피고에게 ‘2020. 12. 4.자 증여’(이하 ‘이 사건 증여계약’이라 한다)를 원인으로 하는 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다. 피고는 같은 날 채무자 피고, 근저당권자 D조합, 채권최고액 264,000,000원으로 된 근저당권설정등기도 마쳤다.

라. C은 이 사건 증여계약 당시 이 사건 부동산이 유일한 재산인 반면 2020. 12. 1.부터 같은 달 31.경까지의 과세체납 누계액이 46,194,900원에 이르는 등 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 당심 법원의 국토교통부에 대한 사실조회회신결과 및 서초세무서에 대한 과세정보제출명령회신결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 위 공사대금채권은 이 사건 증여계약에 대한 사해행위최소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

(1) 채무자가 채무초과 상태에서 자신의 재산을 타인에게 증여하였다면 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위에 해당하는바(대법원 1988. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조), C이 채무초과 상태에서 자신의 배우자인 피고에게 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 증여계약을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 것은 일반채권자에 대한 공동담보의 감소를 초래하는 사해행위에 해당한다. 따라서 C의 사해의사가 인정되고, 수익자인 피고의 악의가 각 추정된다.

(2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 증여계약이 당시 한국토지주택공사로부터 임대분양전환계약을 통해 이 사건 부동산을 분양받을 수 있는 수분양자의 지위에 있었으나 국세체납 등 채무초과 상태에 있어 임대분양전환계약상 잔금을 지급할 능력이 없는 C을 대신하여, 이 사건 부동산을 담보로 대출받아 임대분양전환계약상 잔금 등을 모두 지급하고 형식적으로 수분양자인 C 명의로 소유권이전등기를 마친 직후 이 사건 소유권이전등기를 마친 것일 뿐 C의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 각 증거들에 을 제1 내지 11호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① C은 한국토지주택공사로부터 이 사건 부동산을 임차한 2011년부터 피고와 함께 그 곳에 계속해서 거주해 온 사실, ② C은 2020. 12. 1.경부터 같은 달 31.까지 사이에 국세체납 누계액이 46,194,900원에 이르고, 2020. 11. 5. 당시 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금반환채권 64,764,000원 중 58,799,000원은 E조합에 양도되고, 47,630,000원은 주식회사 F에 의한 채권압류 및 추심명령의 대상이 되는 등으로 C의 이 사건 보증금에 대한 권리가 제한된 상태에 있었던 사실, ③ 피고가 2020. 12. 4.에 이르러 D조합으로부터 이 사건 부동산을 담보로 하여 220,000,000원을 대출받게 되자, C은 2020. 12. 4. 한국토지주택공사 임대분양전환계약을 체결하고 분양전환계약금 64,764,000원은 임대차보증금으로 대체하고, 잔금 133,644,420원은 같은 날 피고가 위와 같이 대출받은 금원으로 한국토지주택공사에 지급한 사실, ④ 또한 피고가 2020. 12. 4. 위 대출금으로 E조합에 합계 36,056,012원을 송금하여 C의 임대차보증금반환채권 중

58,799,000원에 대한 E조합의 채권양도를 해제한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 한편, 위 각 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 앞서 인정한 사실 및 피고 주장의 사정만으로 위 인정을 뒤집고 이 사건 부동산이 C의 책임재산이 아니라거나 이 사건 증여계약이 원고를 비롯한 C의 일반채권자들에 대한 사해행위에 해당하지 않는다고 볼 수 없다.

① C은 2011. 10. 28. 임대주택인 이 사건 부동산을 한국토지주택공사로부터 임차보증금 56,106,000원(이하 ‘이 사건 보증금’이라 한다), 월임대료 446,770원에 임차한 후 이 사건 부동산에서 계속 거주함으로써 분양전환계약을 체결할 수 있는 수분양자의 지위에 있었다.

② 이 사건 부동산은 공공건설임대주택으로서 통상의 주택 매매와는 달리 공공주택 특별법에 따라 무주택자, 일정기간 의무 거주 등으로 그 매수 자격요건이 제한되어 있는 주택이고, C은 위 특별법이 요구하는 조건 등을 충족함으로써 수분양자의 지위를 취득한 것으로 보일 뿐, 단순히 자금 투입만을 이유로 이 사건 부동산의 소유권을 취득할 수 있는 것은 아니다.

③ C은 위 임대차계약 이후 이 사건 부동산에 거주하면서 여러 차례에 걸쳐 위 계약을 갱신함으로써, 이 사건 증여계약 당시에는 임차보증금이 64,764,000원(이하 ‘이 사건 보증금’이라 한다)으로 증액되어 있었다.

④ 2020. 11. 5. 당시 이 사건 보증금 64,764,000원 중 47,630,000원은 주식회사 F에 의한 채권압류 및 추심명령의 대상이 되어 있었으나, 2020. 11. 24. 입금자를 ‘주식회사 H 대표 C’으로 하여 34,300,000원을 입금하여 위 채권압류 및 추심명령이 해제되었는바, 피고가 자신의 비용을 들여 위 돈을 입금하였다고 인정할 증거가 없다.

⑤ 피고가 이 사건 부동산에 대한 분양전환계약상 잔금으로 지급한 자금은 자신의 비용으로 지출한 것이 아니라 이 사건 부동산을 담보로 한 대출금이다.

⑥ 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 보증금이나 이 사건 부동산에 관한 관리비도 전액 피고가 부담하였다거나 피고가 C과 별도의 자체 수입원을 가지고 있었다고 인정하기에 부족하다.

다. 피고의 선의 주장에 대한 판단

피고는 증여의 형식을 취하였을 뿐 그 대가를 모두 지급하고 이 사건 부동산을 이전받은 점을 고려하면 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자라고 주장한다.

살피건대, 사해의사란 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이다. 여기서 ‘안다’고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조). 사해행위 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있는 바, 피고가 제출한 증거들이나 피고 주장의 사정만으로는 수익자인 피고의 악의추정을 깨뜨리고 피고가 선의라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원물반환

채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되는데, 앞서 본 바와 같이 사해행위인 이 사건 소유권이전등기 이후 그 목적물인 이 사건 부동산에 관하여 제3자인 D조합이 저당권을 취득한 경우에는 수익자인 피고가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고는 피고를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수도 있다고 할 것이나, 원고가 스스로 위험이나 불이익을 감수하면서 원상회복 방법으로 가액배상 대신 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 이 사건에서 피고는 원고의 청구에 따라 사해행위취소로 인한 원상회복으로서, 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 참조).

마. 소결

따라서 C과 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2020. 12. 4.자로 체결된 이 사건 증여계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 C에게 이 사건 소유권이전등기의

말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고, 위와 같이 이 사건 증여계약을 취소하고 피고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 유재광, 판사 이명선, 판사 이나경

목 록

1동의 건물의 표시

경기도 화성시 아파트 동

[도로명주소] 경기도 화성시

철근콘크리트구조 철골조경사지붕 23층 공동주택(아파트)

1층 233.570㎡
 2층 218.750㎡
 3층 300.560㎡
 4층 300.560㎡
 5층 300.560㎡
 6층 300.560㎡
 7층 300.560㎡
 8층 300.560㎡
 9층 300.560㎡
 10층 300.560㎡
 11층 300.560㎡
 12층 300.560㎡
 13층 300.560㎡
 14층 300.560㎡
 15층 300.560㎡
 16층 300.560㎡
 17층 300.560㎡
 18층 300.560㎡
 19층 300.560㎡
 20층 300.560㎡
 21층 300.560㎡
 22층 300.560㎡
 23층 300.560㎡

대지권의 목적업 토지의 표시

1. 경기도 화성시 대 44556.7㎡

전유부분의 건물의 표시

제13층 호 철근콘크리트구조 74.66㎡

대지권의 표시

1. 소유권대지권 44556.7분의 83.30

