

부산지방법원 동부지원 2024. 4. 18 선고 2023가단108182 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 테헤란

담당변호사 이해민, 백인화

피 고 B

소송대리인 법무법인 하늘

담당변호사 우종진, 이태훈

변 론 종 결 2024. 2. 29.

판 결 선 고 2024. 4. 18.

주 문

1. C과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 1. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 동부지원 2022. 8.
4. 접수 제50804호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

갑 제1호증부터 갑 제7호증, 갑 제12호증의 각 기재, 을 제5호증의 기재, 이 법원의 D, E조합, F조합에 대한 각 제출명령 회신, 이 법원의 법원행정처 정보시스템운영과에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실을 인정할 수 있다.

피고와 G는 C의 딸이고, H(개명전 이름: I)은 C과 사실혼 관계에 있다. 주식회사 J(이하 ‘J’라 한다)는 부동산 개발업 등을 하는 회사로서 C은 대표이사로 등기되어 있고, K은 사내이사로 등기되어 있다. C은 2020. 9. 22. 원고에게 다음과 같은 내용의 차용증(갑 제1호증, 이하 ‘이 사건 차용증’이라 한다)을 작성해 주었다.

m 차용금 세부내역: 2019. 8. 14. 8,000만 원, 2019. 9. 22. 1,000만 원, 2020. 4. 1. 5,000만 원, 2020. 9. 22. 6,000만 원 등 합계 2억 원

m 차용금 상환 약속기일: 2020. 10. 31. 6,000만 원, 2020. 12. 31. 1억 4,000만 원
m 차용금리: 이자는 상환 약속기일까지 없는 것으로 하되, 기일 경과 시에는 연 10%로 계산하여 지급하기로 한다.

이 사건 차용증에는 차용인으로 J와 C, 보증인으로 H, 채권자로 원고가 기재되어 있다.

C은 2020. 11. 6. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매수하여 소유권이전등기를 하였고, 2021. 9. 16. F조합에 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 6억 6,000만 원인 근저당권설정등기(이하 위 근저당권을 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)를 해주었다.

C은 2022. 8. 1. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 체결하였고, 2022. 8. 4. 피고에게 주문 제2항 기재 가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 해주었다.

C은 이 사건 매매예약 당시 적극재산으로 이 사건 부동산 외에 부산 동구 L아파트, 제1층

제조표M(N동, 이하 ‘L 아파트’라 한다)가 있었다. 그러나 C은 이 사건 매매예약을 체결한 2022. 8. 1. G에게 L 아파트에 관하여 증여를 등기원인으로 한 소유권이전등기를 해주었고, 원고에 대한 채무 외에 F조합, E조합, O, P 등에 대한 채무로 이미 채무초과 상태였다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존부

1) 처분문서의 경우 진정 성립이 인정되면, 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고 수증할 수 있는 반증이 없는 이상 법원은 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다.

이 사건 차용증은 처분문서에 해당하고, 그 진정 성립이 인정되는 이상 이 사건 차용증에 기재되어 있는 문언대로 C은 원고에게 차용금 2억 원을 지급할 채무를 부담하고, C은 이 사건 차용증에 따른 책임이 인정된다고 보아야 한다. 원고의 C에 대한 이 사건 차용증에 기초한 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

2) 피고는 다음과 같이 주장한다. 이 사건 차용증에 기재된 2019. 8. 14. 자 8,000만 원과 2019. 9. 22. 자 1,000만 원은 당시 J가 진행 중이던 안골만 개발 사업과 관련하여 K이 원고로부터 차용한 돈이다. 2020. 4. 1. 자 5,000만 원은 K이 H, C에게 전혀 알리지 않고 원고로부터 차용한 돈이다. 2020. 9. 22. 자 6,000만 원은 H이 원고로부터 차용한 돈이다. 원고는 이러한 사실을 잘 알고 있으면서도 H에게 이 사건 차용증의 작성을 요구하였고, H은 이 사건 차용증에 J 및 C의 인감을 날인해 주었다. 원고는 K으로부터 1억 원을 지급받았고, 이후 추가적으로 4,000만 원을 더 지급받은 것으로 알고 있다. C은 명의만 제공하였을 뿐 H이 했던 사업을 모두 믿고 맡겼을 뿐이다.

갑 제12호증의 기재, 을 제1, 5, 6호증, 을 제7, 8호증의 각 1, 2, 을 제9호증의 각 기재를 살펴보아도 그것만으로 이 사건 차용증의 기재 내용을 부인하기에 부족하고, 달리 이 사건 차용증의 기재 내용을 부인할 만한 분명하고 수증할 수 있는 반증을 찾기 어렵다.

원고는 이 사건 소송계속 중인 2023. 7. 28. K으로 1억 원을 지급받은 사실, 위 1억 원이 이 사건 차용증에 기초한 채권금액 중 지연손해금 52,454,794원과 원금 47,545,206원에 충당되어 원금

잔액이 152,454,794원(= 2억 원 - 47,545,206원)인 사실을 자인하면서 C에 대한 채권금액이 152,454,794원과 이에 대하여 2023. 7. 29.부터 계산한 지연손해금이라고 주장하고 있다. 이 사건에서 제출된 증거를 살펴보아도 원고가 자인하고 있는 위 금액을 초과하여 변제됨으로써 원고의 C에 대한 채권이 소멸하였다고 인정할 만한 증거도 없다.

피고의 주장은 받아들이기 어렵다.

나. 사해행위 및 사해의사 인정 여부

1) 위 인정 사실에 따르면, 다음과 같은 결론을 이끌어 낼 수 있다. C은 이미 채무초과 상태에 있는데도 2022. 8. 1. 그녀의 딸인 피고와 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 체결하였고, 2022. 8. 4. 피고에게 이 사건 가등기를 해주었다.

이 사건 가등기 자체만으로 소유권 이전의 효력이 발생하지는 않지만, 후일 본등기를 마치면 가등기 시로 소급하여 소유권 변동의 효력이 발생하고, 그 결과 채권자가 채무자의 재산으로부터 완전한 변제를 받을 수 없게 되어 채권자를 해할 수 있다. 이 사건 가등기의 원인인 이 사건 매매예약은 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정할 수 있으며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고는 다음과 같이 주장한다. 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산에는 이 사건 근저당권이 설정되어 있었다. 이 사건 부동산의 실거래가가 2021년경부터 지속적으로 떨어진 것으로 비추어 볼 때 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산 중 일반 채권자의 공동담보에 제공된 부분이 없을 가능성이 있고, 그러한 경우 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다.

갑 제6, 7호증의 각 기재, 이 법원의 F조합에 대한 제출명령 회신에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실을 인정할 수 있다.

m 이 사건 부동산은 총 27층 규모의 집합건물인 아파트 중 18층에 있는 구분건물이고, 전유부분의 면적은 134.97㎡이다.

m 이 사건 부동산과 동일한 아파트 단지에 전유부분의 면적이 동일한 부동산 중 7층에 있는 아파트는 2022. 4. 8. 7억 5,000만 원에 거래되었고, 이 사건 부동산과 층수가 동일한 18층에 있는 아파트는 2022. 7. 29. 7억 6,300만 원에 거래되었다가 해제된 다음 2022. 10. 26. 7억 6,300만 원에 다시 거래되었다.

m 이 사건 근저당권은 C의 F조합에 대한 대출금채무를 담보하기 위하여 설정된 것으로 채권최고액은 6억 6,000만 원인데, 이 사건 매매예약 당시인 2022. 8. 1.을 기준으로 한 대출원리금은 합계 548,286,390원(= 원금 547,195,000원 + 이자 1,091,390원)이다.

위 인정 사실에 따르면, 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산의 시가는 7억 5,000만 원에서 7억 6,300만 원 사이로 추인할 수 있는데, 이는 이 사건 근저당권의 피담보채무인 대출원리금 금액을 초과한다. 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산 중 일반 채권자의 공동담보에 제공된 부분이 있다고 보아야 하고, 을 제2호증의 기재만으로 이를 뒤집기에 부족하다.

피고의 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 피고가 선의의 수익자에 해당한다는 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 C의 첫째 딸이고, C은 오랜 기간 피고와 피고의 남편인 Q로부터 생활비 또는 사업자금을 빌려왔다. 생활이 넉넉하지 않았던 피고에게 C은 그 대가로 이 사건 부동산에 관한 이 사건 가등기를 해주었다. 피고는 C과 사실혼 관계에 있는 H이 J를 운영하면서 사업을 잘 영위하는 것으로 알았을 뿐이고 실제로 C의 재산상태가 어떤지에 대해서는 알지 못하였다. 피고는 독립하여 C과 따로 살고 있었으므로 C이 경제적으로 부족하지 않게 잘 살고 있다고만 생각하였지, C이 채무초과 상태에 있었는지에 대해 알지 못하였다.

피고는 선의의 수익자에 해당한다.

나. 판단

위에서 보았듯이 이 사건 매매예약은 피고에게 우선권을 부여하여 채권자평등의 원칙에 반하는

것으로 원칙적으로 원고와 같은 다른 채권자에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정할 수 있는 이상, 수익자인 피고의 악의는 추정되므로 피고가 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 피고가 들고 있는 사정과 갑 제6호증의 기재, 을 제3호증의 1, 2, 을 제4, 9호증의 각 기재, 이 법원의 해운대세무서장에 대한 제출명령 회신을 살펴보아도 그것만으로 피고가 악의의 수익자라는 추정을 뒤집고 선의의 수익자에 해당한다고 선뜻 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 주장은 받아들이기 어렵다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 장수영

별지