서울중앙지방법원 2020. 12. 1 선고 2019나81669 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 12. 1 선고 2019나81669 판결

서울중앙지방법원 2019. 10. 22 선고 2019가단5133427 판결

전 문

원고, 피항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍

담당변호사 송명근

피고, 항소인C

변론 종결2020. 11. 3.

판결 선고2020. 12. 1.

제1심판결서울중앙지방법원 2019. 10. 22. 선고 2019가단5133427 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

제1심 공동피고 B(이하 'B'라 한다)와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 10. 25. 체결된 매매예약을 각 취소한다. 피고는 B에게 별지 목록 제1 부동산에 관하여는 부산지방법원 2016. 10. 31. 접수 제68544호로, 별지 목록 제2 부동산에 관하여는 같은 법원 같은 날 접수 제68545호로 각 마친 소유권이전청구권 가등기의 각 말소등기절차를 이행하라(원고의 B에 대한 청구는 제1심에서 원고가 전부 승소하고 B가 항소하지 아니하여 분리, 확정되었다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. D 주식회사(이하 'D'이라 한다)는 2016. 9. 7. B로부터 별지 목록 제1 부동산(이하 별지 기재 순번에 따라 '이 사건 제○ 부동산'이라 하고, 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 임대차보증금 155,000,000원, 기간 2016. 9. 22.부터 2019. 3. 21.까지로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, B에게 위 임대차보증금 155,000,000원을 지급하였다.

나. 원고는 2016. 9. 22. D과, 이 사건 임대차계약에 따른 B의 임대차보증금 반환채무를 원고가 보증하는 내용의 전세금보장신용보험약정을 보험금액 155,000,000원, 보험기간 2016. 9. 22.부터 2019. 4. 20.까지로 정하여 체결하였다(이하 '이 사건 보험약정'이라 한다).

다. D은 이 사건 임대차계약의 기간이 종료되어 B에게 임대차보증금의 반환을 구하였으나 이를 지급받지 못하자, 원고에게 이 사건 보험약정에 기한 보험금의 지급을 청구하였고, 원고는 2019. 4. 30. D에 155,000,000원을 지급하였다.

라. B는 2016. 10. 25. 피고와 이 사건 각 부동산에 관한 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하였고, 2016. 10. 31. 위 매매예약을 원인으로 하여 이 사건 제1 부동산에 관하여는 부산지방법원 제68544호로, 이 사건 제2 부동산에 관하여는 제68545호로 각 소유권이전청구권 가등기(이하 '이 사건 각 소유권이전청구권 가등기'라 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

B는 그의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 그 소유권이전청구권 가등기를 마쳐주었고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 따라서 피고와 B 사이의 매매예약은 사해행위에 해당하고 B와 피고의 사해의사도 인정되므로, 위 매매예약은 취소되어야 하고 피고는 사해행위취소에 따른 원상회복으로 피고 명의의 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 각 부동산은 E 주식회사의 F 주식회사(이하 'F'이라 한다)에 대한 공사대금의 대물변제 명목으로 F에 지급된 것인데, 다만 그 명의만 F의 직원인 B의 것으로 한 것이다. 따라서 이 사건 각 부동산은 F이 B에게 명의신탁한 것이므로 B의 일반 채권자들을 위한 책임재산으로 볼 수 없고, 따라서 이 사건 매매예약을 체결한 행위는 사해행위에 해당하지 않는다.

또한 피고가 이 사건 각 소유권이전청구권 가등기를 마칠 당시 이 사건 각 부동산에는 임대차기간이 존속 중이어서 임대차보증금을 변제받을 수 없었으므로, 원고의 구상금 채권은 가등기를 마칠 당시에는 아직 성립하지 아니한 채권이었다.

설령 사해행위로 인정된다고 하더라도 피고는 선의의 수익자에 해당하며, 제1부동산의 시가는 약 1억 8,000만 원 정도이므로 원고는 제1부동산만으로도 B에 대한 구상금채권 전액을 변제받을 수 있고, 따라서 원고는 제1부동산에 대한 소유권이전청구권 가등기에 대해서만 말소를 구할 수 있다.

3. 판단

가. 사해행위 여부

1) 피보전채권의 존재 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생된 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, B와 피고가 이 사건 매매예약을 체결한 2016. 10. 25. 당시에는 비록 원고의 B에 대한 구상금 채권이 현실적으로 발생하지 아니하였으나, 위 구상금 채권 성립의 기초가 되는 원고와 D 사이의 이 사건 보험약정 및 D과 B 사이의 이 사건 임대차계약이 이 사건 매매예약 전에 이미 체결되어 있었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 가까운 장래에 구상금 채권이 발생하리라는 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 B가 이 사건 임대차계약 기간이 종료된 후에도 D에 임대차보증금을 반환하지 아니하여 보험사고가 발생함으로써 그 개연성이 현실화되어 B는 원고에게 구상금 채무를 부담하게 되었으므로, 원고의 B에 대한 구상금 155,000,000원 및 그에 대한 지연손해금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 및 사해의사 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 증거들, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, B는 이 사건 임대차계약이 종료되면 D에 임대차보증금 155,000,000원을 변제할 의무가 있었던 사실, B가 이 사건 매매예약이 체결된 2016. 10. 25.부터 현재까지 이 사건 각 부동산 이외에는 다른 부동산을 보유하고 있지 않았던 사실, B가 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 통하여 피고에게 소유권이전청구권 가등기를 마쳐준 사실을 인정할 수 있는바, 이와 같은 처분행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되며, 채무자인 B의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

피고는, 이 사건 각 부동산은 B가 F로부터 명의신탁 받은 것이라고 주장하므로 이에 관하여 살피건대,

부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있고(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결 등 참조), 어떤 사람이 타인을 통하여 부동산을 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 그 타인 명의로 하기로 한 경우에, 이와 같은 매수인 및 등기 명의의 신탁관계는 그들 사이의 내부적인 관계에 불과하므로, 상대방이 명의신탁자를 매매당사자로 이해하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 대외적으로는 계약명의자인 타인을 매매당사자로 보아야 한다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다909 판결, 대법원 2016. 7. 22. 선고 2016다207928 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, B는 임대인으로서 D과 이 사건 임대차계약을 체결하였을 뿐만 아니라, 2016. 5. 13. 이 사건 각 부동산을 담보로 근저당권을 설정하였다가 2016. 5. 20. 또는 2016. 9. 23. 해지한 후 근저당권을 말소하기도 한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로 F과 B 사이에 명의신탁약정이 있었다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

3) 피고가 선의의 수익자인지 여부 피고는 자신이 선의였다고 주장하나, 앞서 본 바와 같은 악의의 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 매매예약 당시 선의였음을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 사해행위취소의 범위와 원상회복

채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수는 없지만, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다64547 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 변론종결 시까지 발생한 원고의 B에 대한 구상금 채권액은 계산상 179,570,684원[= 원금 155,000,000원 + 지연손해금 24,570,684원{= (155,000,000 × 0.05 × 70/365) + (155,000,000 × 0.12 × 453/365), 원 미만 버림}]이고, 피고가 제출한 증거에 의하더라도 이 사건 매매예약이 체결된 시점에 이 사건 각 부동산과 같은 건물에 위치한 다른

오피스텔이 위 구상금 채권액보다 낮은 금액으로 거래되기도 한 점에 비추어 보면, 원고의 위 피보전채권액이 이 사건 제1 부동산의 가액을 초과한다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 채권액을 보전하기 위해서는 이 사건 제1 부동산뿐 아니라 이 사건 제2 부동산에 대한 매매예약도 취소되어야 한다. 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

결국 B와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 수익자인 피고는 B에게 이 사건 각 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것이다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김창현

판사김용한

판사노태헌

별지