

부산지방법원 동부지원 2021. 1. 14 선고 2019가합107127 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 엠케이

담당변호사 문상윤

피 고 B

소송대리인 변호사 백혜랑

변론 종결 2020. 10. 8.

판결 선고 2021. 1. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 5. 31. 체결된 매매계약을 취소한다.

피고는 C에게 별지 목록 1항 기재 토지에 관하여 부산지방법원 동부지원 2019. 6. 3. 접수

제34874호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 대여금채권 및 약정금채권의 성립

1) 원고는 2010. 12. 31. C에게 100,000,000원을 변제기 2011. 1. 31., 이자 연18%, 지연손해금을 연 20%로 각 정하여 대여하였다.

2) 또한, 원고는 2011. 6. 1. C 및 D과, E 및 D이 연대하여 원고에게 부산 연제구F 토지 및 건물에 관한 매매계약 합의해제에 따른 약정금 550,000,000원을 변제기 2013. 12. 31., 이자 월 0.7%, 지연손해금을 연 20%로 각 정하여 지급하기로 약정하였다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산의 처분행위

1) C는 2015. 9. 3. 피고와 C 소유인 'G 유치원'이라는 상호의 유치원 건물 및 부지인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)과 'G 어린이집'이라는 상호의 어린이집 건물 및 부지인 부산 해운대구 H 토지 및 그 지상 건물을 아래와 같이 매매대금 2,550,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 ① 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

이 사건 1 매매계약

1. 부동산 표시

A: 이 사건 각 부동산(G 유치원)

B: 부산 해운대구 H 토지 및 그 지상 건물(G 어린이집)

2. 목적

상기 표시 A, B 부동산의 소유자 C는 매수인 피고에게 A, B 부동산(이하 'G' 이라고 한다)을 일체적으로 매도기로 하며 쌍방은 다음 합의내용 각항을 신의성실로 이행기로 한다.

3. 내용

○ G 매매대금: 2,550,000,000원

계약 금: 100,000,000원, 2015. 9. 3. 지불

1차 중도금: 200,000,000원, 2015. 9. 30. 지불

2차 중도금: 700,000,000원, 2015. 11. 2. 지불

금: 1,550,000,000원 아래 기재한다.

잔

○ C는 2차 중도금을 수령함과 동시에 G(유치원, 어린이집 모두)의 점유 및 운영권에 대한 권리와 의무 일체를 2015. 11. 2. 피고에게 인도한다.

○ 상기 G 어린이집에 설정된 대출금은 매매대금에 포함된 금액이며, 2015. 12.경에 G 어린이집의 매매대금을 책정하여 소유권이전 및 대표자 변경을 하기로 한다.

○ 피고는 잔금 1,550,000,000원을 C에게 아래와 같이 분할 지급키로 한다.

500,000,000원 2016. 2. 28. 지불

200,000,000원 2017. 2. 28. 지불

250,000,000원 2018. 2. 28. 지불

600,000,000원 2019. 2. 28. 지불

○ G 유치원과 어린이집의 총 매매금액(2,050,000,000원), 비품권리금액(500,000,000원)을 분리하여 소유권이전시점에 각각 다시 작성한다.

특약사항

C는 피고가 지정하는 자에게 어린이집과 유치원의 매수자 변경을 하여 주기로 한다.

2) C는 이 사건 ① 매매계약에 따라 2015. 12. 23. 피고가 지정하는 I에게 G 어린이집의 건물 및 부지인 부산 해운대구 H 토지 및 그 지상 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) 그 후, C는 2019. 5. 31. 피고와 이 사건 매매계약의 목적물을 이 사건 각 부동산 및 이 사건 각 부동산 중 별지 목록 1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)지상에 신축된 J동 16.5㎡ 건물로, 매매대금을 이 사건 토지 1,750,000,000원, 이 사건토지 지상의 각 건물 400,000,000원, 합계

2,150,000,000원으로 각 정하는 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 ② 매매계약'이라고 한다)을 체결한 다음, 2019. 6. 3. 피고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 ② 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

이 사건 2 매매계약

1. 부동산 표시

이 사건 각 부동산 및 이 사건 토지 지상 J동 16.5m² 건물

3. 내용

○ G 매매대금: 2,150,000,000원

지불내역: 1,000,000,000원 2015. 11. 10. 지불하였음.

600,000,000원 2016. 1. 15. 지불하였음.

200,000,000원 2016. 4. 12. 지불하였음.

200,000,000원 2017. 1. 17. 지불하였음.

70,000,000원 2017. 7. 4. 지불하였음.

30,000,000원 2017. 9. 25. 지불하였음.

50,000,000원 2019. 5. 31. 지불한다.

○ 피고가 C에게 모든 대금을 지급하면 C는 2020. 2. ~ 3. 말까지 C의 책임으로 G을 폐원하여 피고에게 소유권을 이전하여야 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제3, 4호증의 각 1, 2, 을 제1호증의 1, 을 제14호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 항변 요지

원고가 이 사건 ② 매매계약이 사해행위로서 취소되어야 한다고 주장함에 대하여, 피고는, 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약은 2015. 9. 3.자 이 사건 ① 매매계약이라고 할 것이고, 원고가 이 사건 ① 매매계약이 체결될 무렵 위 매매계약이 체결된 사실을 알았음에도, 그로부터 1년이 지나 이 사건 소를

제기하였으므로, 이 사건 소는 제척기간이 경과하여 부적법하다고 항변한다.

나. 판 단

1) 채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안날'이라 함은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된날을 의미한다. 이는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 한 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요하며, 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소의 원인을 알았다고 추정할 수는 없다. 한편 그 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결, 대법원 2009. 10.29. 선고 2009다47852 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 을 제25호증의 기재에 의하면, 원고가 이 사건 1매매계약이 체결될 무렵 위 매매계약이 체결된 사실을 알았던 사실은 인정되나, 그와 같은 사실만으로는 원고가 이 사건 ① 매매계약이 사해행위에 해당한다거나, C에게 사해의 의사가 있었다는 사실을 알고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 원고의 주장

C는 이 사건 ② 매매계약을 체결할 당시 원고에 대한 채무 등 다수의 채무를 부담하고 있는 상태에서 피고와 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 ② 매매계약을 체결하고 그에 따라 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 줌으로써 채무초과 상태에 이르게 되었으므로, 이 사건 ② 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로서 원고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할의무가 있다.

4. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 체결 시기에 관한 판단

법률행위의 사해행위 해당 여부, 피보전채권의 성립시기, 채무자의 무자력 여부, 사해의사의 유무 등은 채권자취소의 대상이 되는 법률행위가 있을 때를 기준으로 판단하여야 하므로, 먼저 이 사건에서 채권자취소의 대상이 되는 법률행위가 어느 시점에서 이루어졌는지 여부에 관하여 본다.

사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을

표준으로 판정하여야 하므로, 등기부상에 등기원인일자의 기재가 있더라도 위원인일자에 사해행위가 이루어졌다고는 볼 수 없고 오히려 이와 다른 시기에 사해행위가 이루어졌다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 경우에는 등기부상의 등기원인일자가 아닌 실제로 그 행위가 이루어진 날을 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다86546 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 바와 같거나, 을 제4 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 ②

매매계약은 이 사건 ① 매매계약의 목적물을 이 사건 각 부동산과 부산 해운대구 H 토지 및 그 지상 건물에서 이 사건 각 부동산 및 이 사건 1매매계약 이후에 이 사건 토지 지상에 신축된 J동 건물로, 매매대금을 G 유치원에 관한 대표자 명의변경이 어려워 G 어린이집을 폐원하기로 한 점을 감안하면 종전 매매금액 2,050,000,000원, 권리금액 500,000,000원, 합계 2,550,000,000원에서 이 사건 토지 1,750,000,000원, 이 사건 토지 지상의 각 건물 400,000,000원, 합계 2,150,000,000원으로 변경하는 내용의 것인 점, ② C는 이 사건 ① 매매계약에 따라 2015. 9. 4.경부터 2017. 9.

25.경까지 총 13회에 걸쳐 합계 2,100,000,000원을 매매대금으로 피고로부터 지급받은 후, 피고와 매매대금 2,150,000,000원으로 된 이 사건 ② 매매계약을 체결하면서 위와 같이 기 지급된 매매대금 2,100,000,000원을 제외한 나머지 50,000,000원을 추가로 지급받기로 약정한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 ② 매매계약은 이 사건 1매매계약의 목적물 및 매매대금 등을 변경하는 내용의 매매변경계약에 불과하다고 할 것이어서, 이 사건에서 채권자취소의 대상이 되는 법률행위는 이 사건 ① 매매계약이라 고 봄이 상당하다.

5. 피보전채권의 존부 및 사해행위 해당 여부에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 사실에 의하면, C는 원고에게 위 대여금 및 약정금의 합계 650,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것인데, 원고가 C로부터 2018. 4.경까지의 약정 이자와 원금 60,000,000원을 지급받은 사실은 자인하고 있으므로, C는 원고에게 위 대여금 및 약정금 합계 590,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고의 피고에 대한 위 채권은 이

사건 ① 매매계약 체결 당시 이미 성립되어 있었으므로, 이는 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 채무자의 재산처분행위가 채권자에 대한 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 책임재산의 감소가 초래되어 일반 채권자의 공동담보에 부족이 생기거나, 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되어야 한다. 그런데, 앞서 본 바와 같거나, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6, 7호증, 을 제2, 3호증의 각 1, 을 제18, 19호증의 각 1, 2, 을 제26호증, 을 제27호증의 1 내지 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, C는 이 사건 매매계약 체결 당시 소극재산으로는 원고에 대한 위 차용금 및 약정금 650,000,000원의 채무와, K에 대한 차용금 150,000,000원의 채무가 있었던 반면, 적극재산으로는 부산 연제구 L 지상 M스포츠센터 N호중 1/2 지분과 같은 O호 중 1/2 지분, 부산 해운대구 P아파트 Q호 중 3/5 지분과 같은 R호 3/5 지분, 남원시 S건물 T호 중 3/100 지분을 가지고 있었는데, M스포츠센터N호, O호에는 주식회사 U 명의의 채권최고액 720,000,000원의 근저당권이 설정되어있었던 사실, 또한, C가 2012. 8. 16. 부산 동래구 V 토지 및 그 지상 건물에 있는 'W유치원'의 운영권을 대금 2,200,000,000원에 매수하면서 매도인에게 계약금 및 중도금으로 1,500,000,000원 상당을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 ① 매매계약이 사해행위에 해당한다고 인정하기 위해서는 적극재산인 위 각 부동산의 지분과 위 유치원의 운영권에 관한 이 사건 ① 매매계약 당시의 가액이 입증되어 소극재산이 적극재산을 초과한다는 점이 입증되어야 할 것인데, 그에 관한 입증이 없어 위 각 적극재산의 가액을 산정할 수 없으므로, 이 사건 ① 매매계약으로 인하여 채권의 공동담보에 부족이 생겨 이 사건 ① 매매계약이 사해행위가 된다고 단정하기 어렵다.

2) 나아가, 채무자가 채권자 중 한 사람과 통모하여 그 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 부동산을 매각하였거나 매각의 대상이 채무자의 유일한 재산인 부동산이라는 등의 특별한 사정이 없다면, 채무자가 부동산을 적정가격에 매각한 행위는 재산의 소유형태가 부동산에서 금전으로 바뀔 뿐 총재산의 가액에는 변동이 없으므로 사해행위에 해당된다고 보기 어려운바, 앞서 본

바와 같이 이 사건 ① 매매계약의 목적물인 이 사건 각 부동산이 C의 사실상 유일한 부동산이라고 볼 수도 없는데다가, 이 사건 ① 매매계약이 부당히 염가로 이루어졌다거나, 피고와 C 사이에 통모가 있었다고 볼 만한 증거도 없으므로, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

3) 따라서, 이 사건 ① 매매계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한 다.

재판장 판사 서정현, 판사 최해진, 판사 박나라

목 록

1. 부산 해운대구 X 대 980.8㎡

2. 부산 해운대구 X 지상

 조표 Y 철근콘크리트구조 스라브지붕 3층 교육연구시설(유치원) 및 단독주택

 1층 315.06㎡

 2층 249.78㎡

 3층 43.20㎡

 지하 108.75㎡ 끝.