

부산지방법원 동부지원 2021. 1. 19 선고 2018가단216812 판결 [사해행위취소]

재판경과

부산지방법원 2021. 11. 10 선고 2021나42085 판결

부산지방법원 동부지원 2021. 1. 19 선고 2018가단216812 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김종엽, 김범지

피 고 B

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 이무훈

변론종결 2020. 7. 21.

판결선고 2021. 1. 19.

주문

1. 가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 4. 28. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 동부지원 남부산등기소 2018. 5. 2. 접수 제19896호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 5. 11.부터 2017. 12. 26.까지 C에게 투자원금으로 합계 355,900,000원을 지급하였다.

나. C은 원고로부터 투자원금과 수익금 반환을 계속 요구받자 2018년 초 ‘투자수익 및 레전드 입주계획’이라는 문서를 촬영한 사진파일을 송부하면서 ‘이래 정리하고 서로 맘 편히 가자’라는 카카오톡 메시지를 송부하였다. 위 문서에는 ‘현재까지 수익: 164,400,000원이고, 현재까지 미지급금: 320,000,000원’이라고 기재되어 있다.

다. C은 2018. 4. 30. 원고에게 현실적인 서류를 주겠다면서 ‘투자원금 및 투자수익 환수’라는 문서를 송부하였다. 위 문서상 C이 반환할 투자원금 및 수익금의 액수가 특정되어 있지는 않지만, ‘2018. 5. 4. 일시 지급함을 원칙으로 하며, 정해진 일시에 해당 내용이 이행되지 않을 시 모든 내용은 차용관계로 전환하며 차용 시에는 담보 및 처분권을 넘기기로 한다’라고 기재되어 있고, 담보제공 물건으로 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 등이 기재되어 있다.

라. 그 후 원고가 C에게 ‘3억 2천만 원이라는 돈이 쉽게 나올 수 있는 부분도 아니고 어떻게 마련해 줄 건지, 차용증 등 서류는 서류일 뿐이고 그거 써서 지켜진 게 하나도 없고, 그래서 담보대출 준비해서 선처리해 달라는 겁니다’라는 카카오톡 메시지를 보내자, C은 원고에게 ‘담보 관련 서류는 내일 볼 수

있다. 이유는 타인명의로 해 났기 때문이다'라는 메시지를 보냈다.

마. 그 후 원고가 2018. 8. 6. 다시 C에게, '저한테 얼마를 주실 생각입니까? 앞전에 얘기했듯이 3억 2천 다 주는거 맞죠?'라는 카카오톡 메시지를 보내자 이에 대해 C이 원고에게 '3억 2천 다 줘야지'라는 답장을 보냈다.

바. C은 지속적으로 원고에게 '힘들게 해서 미안하다. 곧 입금 완료한다'는 카카오톡 메시지를 보냈다. 특히 C은 '나는 돈 해결을 가장 우선으로 본다. 이달 안에는 마무리를 짓고자 하니 그때까지 못 기다리겠고 불안한 마음이 많이 든다면 우선 송사부터 걸고 기다려 보거라. 미안하다는 말만 수없이 하고 있지만 돈부터 해결한 다음 만나서 미안하다고 진심 어리게 얘기하도록 할게'라는 메시지를 보내기도 하였다.

사. 원고는 2018. 9. 7. 부산지방법원 서부지원 2018가합102619호로 C을 상대로 'C에게 투자원금으로 합계 355,900,000원을 지급하였고, 수익금으로 186,100,000원이 발생하였음에도 C으로부터 205,000,000원을 지급받았을 뿐이므로, C은 원고에게 337,000,000원(= (355,900,000원 + 186,100,000원) - 205,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다'라고 주장하면서 약정금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2020. 1. 16. 'C은 원고에게 320,000,000원과 이에 대하여 2018. 9. 18.부터 2020. 1. 16.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'라는 판결을 선고하였다(이하 '이 사건 약정금채권'이라 한다).

아. 한편 C은 2018. 4. 28. 자신의 소유인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 매매대금을 220,000,000원으로 하되, 그 중 160,000,000원의 지급은 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 반환의무를 승계하는 것으로 같음하고, 계약금 20,000,000원 및 잔금 40,000,000원을 같은 날 지급하는 내용의 매매계약을 체결하였으며, 2018. 5. 2. 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3, 6~12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 5호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

앞서 보았듯이 원고는 C에 대하여 이 사건 약정금채권을 가지므로, 사해행위취소를 위한 피보전채권이 존재한다.

나. 무자력

갑 6, 15~18, 20호증, 을 10호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 주식회사 D, 기업은행, 주식회사 E, 주식회사 F에 대한 각 금융거래정보 제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있었던 것으로 인정된다.

① 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 적극재산으로는 이 사건 부동산 시가 220,000,000원 상당 외에는 별다른 재산이 없었다.

② 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 소극재산으로는 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 반환채무 160,000,000원, G에 대한 차용금채무 120,000,000원, H에 대한 차용금 등 채무 68,000,000원, 이 사건 약정금채무 320,000,000원 합계 668,000,000원이 있었다. 여기에 C이 이 법원 2019고단900호로 기소된 별지 기재와 같은 공소사실 제1항의 내용 등에 비추어, C의 소극재산은 실제로는 이보다 더 거액이었던 것으로 보인다.

③ I 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌던 부산 남구 J 외 1필지 K아파트 L호(이하 ‘이 사건 K아파트’라 한다)는 2018. 10. 16. M에게 740,000,000원에 매각되었는데, 피고는 이 사건 K아파트는 C이 I에게 명의신탁한 것으로 C의 적극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 그러나 설령 명의신탁 관계가 종료된 경우 C의 I에 대한 이 사건 K아파트에 관한 소유권이전등기청구권이 C의 적극재산으로 인정된다고 하더라도, C이 이 사건 K아파트가 매각된 이후인 2019. 5. 22. 원고에 대한 사기 혐의로 검찰조사를 받으면서 한 진술에 의하면 원고를 제외한 나머지 투자자들의 채무도 여전히 30% 정도 남아있다는 것이어서(갑 20호증의 26/31면), C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다고 인정된다. C은 같은 날 검찰조사에서 ‘비트코인에 대한 투자금은 대부분 손실을 보았다’라는 취지로 진술하기도 하였다.

다. 사해행위 및 사해의사

- 1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것이지만, 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사가 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다40063 판결 등 참조).
- 2) 이 사건을 위 법리에 비추어 본다. 앞서 보았듯이 이 사건 매매계약상 매매대금은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 시가 상당액이고, 을 11, 13, 15호증의 각 기재 또는 영상에 의하면 H이 C에게 계약금 명목으로 지급한 20,000,000원 및 아래 ③항에서 보는 대여금 40,000,000원 중 일부가 C에 대한 투자자인 N 등에 대한 채무변제 용도로 사용된 것으로 보이기는 한다. 그러나 앞서 보았듯이 C은 이 사건 매매계약 체결 당시 무자력이었고, 여기에 갑 20~23호증, 갑 3호증의 1, 12, 13, 16, 을 3, 5~9, 13호증, 을 2호증의 1, 을 4호증의 1, 2의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 피고, H과 C의 관계, 이 사건 매매계약의 체결경위, 매매대금 지급방법 등을 보태어 보면, 이 사건 매매계약의 경우 정당한 변제가 이루어졌다고 인정되지 아니하므로 사해행위의 성립이 인정되고, 채무자인 C과 수익자인 피고의 사해의사도 모두 추정된다.
- ① 피고의 오빠인 H은 2017. 12. 4.부터 2018. 4. 24.까지 C에게 투자금 또는 대여금 명목으로 금원을 교부하고 변제를 받는 거래를 하였다.
- ② H은 C과 거래 중이던 2018. 3. 29. C으로부터 이 사건 부동산을 대금 220,000,000원에 매수하면서 그 중 160,000,000원의 지급은 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 반환의무를 승계하는 것으로 같음하고, 계약금 20,000,000원은 같은 날 지급하며, 잔금 40,000,000원은 2018. 4. 28. 지급하되, '잔금기간은 쌍방협의 후 조정할 수 있고, 향후 매수인의 사정으로 매수명의인을 변경할 수 있다'라는 특약이 포함된 매매계약(이하 '이 사건 선행 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.
- ③ H은 2018. 4. 2. C에게 40,000,000원을 대여하였다.
- ④ H은 이 사건 선행 매매계약의 잔금지급일인 2018. 4. 28.이 도래하였지만 임대주택인 O아파트

P호의 무주택자인 임차인으로 분양전환 자격을 갖추기 위해 이 사건 선행 매매계약상 특약에 따라 C에게 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐줄 것을 요구하는 한편, 위 ③항에서 본 대여금채권으로 C의 잔금채권과 상계할 것을 요구하였다. C은 H의 요구를 받아들여 같은 날 이 사건 선행 매매계약서에 'H으로부터 2018. 4. 2. 합계 40,000,000원을 지급받았다'라는 내용을 수기로 기재하는 한편 1) 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다.

⑤ C은 원고 등 투자자들에 대한 채무 관련하여 이 사건 매매계약 직후인 2018. 4. 30. 원고에게 이미 매도된 이 사건 부동산을 담보로 제공하겠다는 무리한 제안을 하거나, 2018. 5. 초순경 투자자들과 메시지를 주고받으면서 스스로를 “죄인”이라고 표현하거나 자신의 상태를 “심장이 너무 아프다, 허파 뒤집어지겠다”라고 묘사하는(갑 3호증의 1, 12, 13, 16의 각 영상) 등 강한 심리적 압박감을 느끼고 있었던 것을 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 C이 투자자들에 대한 투자원금 또는 수익금 지급의무를 제대로 이행하지 못한 기간이 짧지 않고, 미지급금도 상당한 액수에 이르렀던 것으로 보인다. H은 C에 대한 투자자 중 1인이고, C과 같은 직장에서 근무하기도 하였으며, C이 2018. 4.경 투자자들과 채무에 관하여 논의하기 위해 개설한 카카오톡 대화방에 참여하였을 뿐만 아니라, 2018. 5. 11.에는 C이 투자자들에 대한 채무변제를 모색하는 자리에 동행하거나 C을 대신하여 투자자들에게 C이 채무변제를 위해 취한 조치 등을 알리기도 하였다. 즉, 위와 같이 상계약정을 할 당시에 H은 C의 투자자들에 대한 채무불이행을 비롯한 경제적 상황을 잘 알고 있었던 것으로 보인다.

3) 피고는 'C으로부터 이 사건 부동산을 시가에 매수하였고, 이 사건 매매계약 당시 C이 부동산업에 종사하면서 다수의 부동산을 소유하는 등 상당한 재력을 갖춘 것으로 알고 있어 이 사건 매매계약으로 인해 일반채권자인 원고를 해한다는 사실을 몰랐던 선의의 수익자이므로 원고의 청구에 응할 수 없다'라고 주장한다. 앞서 보았듯이 이 사건 매매계약상 매매대금이 이 사건 부동산의 시가 상당액이기는 하나, 위 2)항에서 본 제반사정에 비추어 그것만으로는 악의의 추정을 반복하여 피고를 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구2)는 이유 있으므로 인용하기로 한다.

판사 엄성환

목 록

(1등의 건물의 표시)

부산광역시 남구 주건축물 동

[도로명주소]

부산광역시 남구

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 7층 업무시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 부산광역시 남구 대 672㎡

(전유부분의 건물 표시)

제2층 호 철근콘크리트구조 61.54㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 106727분의 6154

끝.

공 소 사 실

피고인은 2015. 4.경 지인을 통해 피해자 A를 소개받고, 부동산 중개보조원으로 근무하였던 경형을 바탕으로 위 피해자에게 재개발 추진 중인 Q 내에 있는 주택을 소개해 주어 위 주택을 매수한 피해자가 시세 차익을 얻을 수 있도록 도와주는 등 피해자에게 부동산 거래 관련 투자를 하면 수익금을 주겠다고 말하여 금원을 교부받은 다음 이를 암호화폐 투자에 사용하기로 마음먹었다.

1. 숙박 단기 렌탈 투자금 관련 사기

피고인은 2017. 5.경 장소를 알 수 없는 곳에서 피해자에게 전화하여 “내가 매년 여름철에 송정이나 해운대에 있는 오피스텔을 여러 채 단기 임차한 후에 숙박을 원하는 사람들에게 렌탈하여 주는 방법으로 상당한 수익을 얻고 있다, 1채에 180만 원, 2채에 340만 원, 3채에 500만 원 이런 식으로 투자를 하면 그 돈으로 오피스텔을 임차하여 숙박을 돌린 다음 3~4달 후에 투자금을 반환하고, 수익금을 정산하여 주겠다”라고 거짓말을 하였다.

그러나 사실 피고인은 피해자로부터 투자 받은 금원을 암호화폐 투자, 생활비 등으로 사용할 생각이었고, 피해자를 비롯한 다수의 투자자들로부터 함께 5억 원 상당의 투자금을 교부받았음에도 그 투자금에 상응하는 오피스텔을 임차하지 못하는 등 정상적으로 숙박 단기 렌탈 사업을 운영하지 아니하였으므로 피해자에게 약속대로 수익금을 지급하거나 원금을 변제할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 피고인 명의 R은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 2017. 5. 23. 500만 원, 2017. 5. 24. 480만 원, 2017. 6. 12. 160만 원, 2017. 7. 28. 3,150만 원, 2017. 10. 10. 4,800만 원 합계 9,090만 원을 숙박 단기 렌탈 투자금 명목으로 송금받아 편취하였다.

2. 특별공급 분양권 투자금 관련 사기

피고인은 2017. 8. 31.경 장소를 알 수 없는 곳에서 피해자에게 “특별공급 대상자에 해당되는 사람들의 청약통장을 매수하여 분양을 받은 다음 이를 전매하면 상당한 수익을 얻을 수 있다, 청약통장을 확보해 놓았으니 1개당 1,000만 원을 투자하라, 분양 당첨이 되지 않으면 투자금을 반환하겠다”라고 거짓말을 하였다.

그러나 사실 피고인은 피해자로부터 투자받은 금원을 그 용도대로 사용하지 아니하고 암호화폐 투자, 생활비 등으로 사용할 생각이었고, 별다른 수입이나 재산이 없어 피해자에게 약속대로 원금을 반환할 의사나 능력이 없었다.

피고인은 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 같은 날 S 아파트 특별공급 분양권 투자금 명목으로 1,000만 원, 2017. 11. 3.경 T 아파트 특별공급 분양권 투자금 명목

으로 1,000만 원 합계 2,000만 원을 피고인 명의 R은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 송금받아 편취하였다.

3. 부동산 거래 투자금 관련 사기

피고인은 2017. 12. 초순경 장소를 알 수 없는 곳에서 피해자에게 “Q 내에 있는 국유지 지상 주택을 매수하였다가 전매하거나 부동산 관련 겹투자를 통해 수익을 얻을 수 있는 방법이 있다. 3,300만 원을 투자하면 부동산 거래를 통해 수익을 내어 5,000만 원을 만들어 주겠다. 아버지에게 돈을 빌려서 투자를 하면 수익을 내어 돌려주겠다”라고 거짓말을 하였다.

그러나 사실 피고인은 당시 별다른 수입이나 재산이 없는 상태에서 Q 내에 있는 부동산 거래를 통해 수익을 얻을 수 있을 것이라는 막연한 기대를 가지고 있었던 것에 불과하고, 이와 관련된 구체적인 계획이 없었으며, 피해자로부터 투자받은 금원을 암호화폐 투자, 생활비 등으로 사용할 생각이었을 뿐 약속대로 부동산 거래에 투자하여 피해자에게 수익금을 지급하여 줄 의사나 능력이 없었다.

피고인은 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 피고인 명의 R은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 2017. 12. 9.경 3,300만 원, 2017. 12. 26. 1억 4,000만 원을 각 부동산 거래 투자금 명목으로 송금받고, 2017. 12. 20.경 피고인이 피해자를 대신하여 U로부터 송금받은 금원 중 4,000만 원을 같은 명목으로 교부받아 편취하였다.

1) 피고의 2018. 12. 3.자 준비서면 4/8면 참조

2) 원고의 사해행위취소 및 원상회복청구를 받아들이므로 이와 선택적 관계에 있는 통정허위표시

주장에 대하여는 따로 판단하지 않는다.