

서울남부지방법원 2021. 5. 11 선고 2020가단260487 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 백창원, 유연

피 고 B

소송대리인 법무법인 수로

담당변호사 김강연

변 론 종 결 2021. 4. 6.

판 결 선 고 2021. 5. 11.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 22. 체결된 증여계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 2020. 6. 22. 접수 제139175호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D, E, C 등은 2011. 1. 1.부터 서울 관악구 F 외 3필지 지상 건물에서 ‘G’ 및 ‘H’라는 상호로 예식장 및 뷔페식당(이하 통틀어 ‘이 사건 예식장’이라 한다) 사업을 개시하여 2011. 1. 5. C 명의로 예식장에 관한 사업자등록을, 2011. 1. 6. D와 E의 공동명의로 뷔페식당에 관한 사업자등록을 각 마쳤다.

나. I은 이 사건 예식장 내 부대시설인 미용실을 임차하여 2011. 1. 1.경부터 2019. 7. 31.경까지 원고와 함께 미용실 영업을 하였는데, 위 미용실에 관하여 I은 2010. 12. 6. D(계약서상 명칭은 ‘G.H 대표 D’이다)와 임대기간 2011. 1. 1.부터 2012. 12. 31.까지, 임대차보증금 2억 5,000만 원의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 계약금 3,000만 원을 D 명의의 계좌로, 2010. 12. 31. 잔금 2억 2,000만 원(예금거래내역서상 실제 송금액은 2억 2,600만 원¹⁾ 이다)을 C 명의의 계좌로 각 입금하였다.

다. 이후 이 사건 임대차계약이 갱신되면서 임대차보증금이 두 차례 증액됨에 따라 I은 2012. 11. 30. 1억 원을, 2017. 7. 13.부터 2017. 7. 31.까지 합계 3억 원(예금거래내역서상 실제 송금액은 3억 2,000만 원²⁾ 이다)을 각 C 명의의 계좌로 입금하였다. 이에 이 사건 임대차계약에 관하여 2013. 1. 1. J 명의로 임대기간 2013. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지, 임대차보증금 3억 5,000만 원의 임대차계약서가, 2017. 8. 1. A 명의로 임대기간 2017. 8. 1.부터 2019. 7. 31.까지, 임대차보증금 6억 5,000만 원의 임대차계약서가 각 작성되었다.

라. 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료된 이후 I은 임차목적물인 미용실을 반환하였고, 2020. 6. 5. 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 6억 5,000만 원(이하 ‘이 사건 보증금’이라 한다)에 관한 채권을 원고에게 양도하고 같은 날 이를 C, D, E에게 통지하였다.

바. 원고는 2020. 6. 18. C와 E을 상대로 서울남부지방법원에 C가 2009. 2. 13.경부터 피고와 각각 지분 1/2씩을 보유하면서 함께 거주하던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 등에 대한 부동산가압류 신청(2020카단70060호)을 하였으나, C는 2020. 6. 22. 피고에게 2020. 6.

22.자 증여(이하 ‘이 사건 증여계약’이라 한다)를 원인으로 자기의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 원고는 2020. 7. 23. C에 대한 위 가압류 신청을 취하하였다. 사. 한편 D는 2020. 4. 21. C, K, L, M에게 “발신인은 이 사건 예식장의 최대지분을 소지한 공동운영자로서 E(공동지분 20%), C(공동지분 15%), N(공동지분 10%), L(공동지분 10%), M(공동지분 5%)의 참여로 회사를 발전시키고 성장하면서 거액의 배당금을 지급하였으나, 코로나19사태로 인한 위기를 극복하기 위하여 1억 원의 긴급자금을 각자의 지분비율에 따른 운영자금으로 요청한다.”는 내용의 협조문을 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소 청구에 대한 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고

D, E, C 등은 이 사건 예식장 사업에 관하여 공동으로 지분을 보유하면서 이를 운영하는 조합관계에 있으므로, 조합원 전원을 위한 상행위인 이 사건 임대차계약으로 인하여 부담하게 된 보증금반환채무는 조합원들인 C 등이 연대책임을 지게 된다.

그런데 위 보증금반환채무의 이행의무를 부담하는 C가 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 무상으로 양도하는 이 사건 증여계약을 하였는바, 이는 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 그 원상회복으로서 이 사건 부동산의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고

이 사건 부동산은 협의이혼분할에 따른 재산분할로서 피고에게 이전된 것으로 상당한 정도를 벗어난 과도한 것이라고 인정할 특별한 사정이 없으므로, 이 사건 증여행위는 사해행위에 해당하지 않는다. 설령 이 사건 증여행위가 사해행위로 인정되더라도 피고가 이 사건 부동산을 취득한 이후 근저당권채무를 일부 변제하였으므로, 원고가 금전지급을 청구함은 별론으로 하고, 말소등기를 구할 수는 없다.

이 사건 부동산에는 대출금채무로 인한 근저당권설정등기 외에 M의 2020. 4. 29.자 가압류등기도

마쳐져 있으므로 이 사건 증여계약 당시 잔여가치가 존재한다는 점이 입증될 필요도 있다.

나. 피보전채권의 존재

조합의 채무는 조합원의 채무로서 특별한 사정이 없는 한 조합채권자는 각 조합원에 대하여 지분의 비율에 따라 또는 균일적으로 변제의 청구를 할 수 있을 뿐이나, 조합채무가 특히 조합원 전원을 위하여 상행위가 되는 행위로 인하여 부담하게 된 것이라면 상법 제57조 제1항을 적용하여 조합원들의 연대책임을 인정함이 상당하다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다6919 판결 등 참조). 위 법리에 따라 살피건대, 앞서 본 인정사실에 의하면, C와 D 등이 상호 출자하여 공동으로 이 사건 예식장 사업을 경영할 것을 약정하면서 민법상 조합계약을 체결하였다고 할 것이고, 이 사건 예식장 사업의 운영을 위하여 이 사건 임대차계약의 체결한 것은 영리사업인 이 사건 예식장 사업과 밀접한 관련이 있어 조합원 전원을 위한 상행위가 되는 행위라고 할 것인바, C는 나머지 조합원들과 연대하여 이 사건 임대차계약으로 인해 부담하게 된 보증금반환채무 전액을 이 사건 보증금반환채권의 양수인인 원고에게 지급할 의무가 있다.

따라서 원고의 C에 대한 보증금반환채권액 6억 5,000만 원 모두 이 사건 증여계약을 사해행위로서 취소하기 위한 피보전채권으로 인정할 수 있다.

다. 사해행위의 성립 여부

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 타인에게 무상으로 증여하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 참조), 이러한 증여행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 증여행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 증여행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 2003. 6. 13. 선고 2003다12526 판결 등 참조).

위 법리에 따라 C의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고에게 무상으로 증여하는 이 사건 증여계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하다.

2) 이에 대하여 피고는 이 사건 증여계약이 협의이혼분할에 따른 재산분할로서 상당한 정도를

벗어나지 않는 범위에서 이루어진 것이어서 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하나, C와 피고가 협의이혼을 한 사실이 없는 이상, 피고의 위 주장에 관하여는 나아가 판단하지 아니한다.

또한 피고는 청구금액 3억 2,000만 원인 M의 가압류를 고려하여 이 사건 증여계약 당시 이 사건 부동산의 잔존가치가 존재함이 입증되어야 한다고 주장하나, 사해행위 당시 어느 부동산이 가압류되어 있다는 사정은 채권자 평등의 원칙상 채권자의 공동담보로서 그 부동산의 가치에 아무런 영향을 미치지 아니하므로(대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다37474 판결 등 참조), 피고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

따라서 C와 피고 사이에 체결된 이 사건 증여계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 근저당권채무를 일부 변제하였음을 이유로 원상회복이 불가능하다고 주장한다. 그러나 근저당권의 피담보채무액은 근저당권의 확정시까지의 채권최고액의 범위 내에서 유동적이므로, 설령 수익자가 취득 후 그 피담보채무의 일부를 대위변제하였더라도, 그 대위변제에 의하여 근저당권이 말소되거나 근저당권의 피담보채무액이 감소하여 확정되는 등의 사정이 없는 한, 사해행위의 취소에 따라 그 부동산 자체의 회복을 명하더라도 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 된다고 할 수 없다(대법원 2002. 12. 6. 선고 2002다39715 판결 등 참조). 따라서 이 사건 증여계약 이후 이 사건 부동산에 존재하던 근저당권이 말소되었다는 점을 인정할 아무런 자료가 없는 이상, 사해행위 대상이 된 이 사건 부동산 자체를 원상회복함이 타당하고, 가액배상만이 가능하다는 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 추진석

[별지]

목 록

(1동 건물의 표시)

서울 양천구 아파트 동[도로명주소] 서울 양천구

철근콘크리트벽식구조 철근콘크리트평지붕 22층 아파트 1층 728.62㎡, 2층 719.51㎡, 3층 719.51㎡, 4층 719.51㎡, 5층 719.51㎡, 6층 719.51㎡, 7층 719.51㎡, 8층 719.51㎡, 9층 719.51㎡, 10층 719.51㎡, 11층 719.51㎡, 12층 719.51㎡, 13층 719.51㎡, 14층 719.50㎡, 15층 719.50㎡, 16층 719.50㎡, 17층 719.50㎡, 18층 719.50㎡, 19층 719.51㎡, 20층 719.51㎡, 21층 719.51㎡, 22층 719.51㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 양천구 대 16770.6㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제9층 호 철근콘크리트벽식구조 114.93㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 16770.60분의 45.72

중 피고의 2분의 1 지분(순위번호 4번 피고가 로부터 이전 받은 피고의 2분의 1 지분). 끝.

1) 원고는 임대차보증금과의 차액 600만 원에 대하여 미용실 물품에 대한 비용을 선지급한 것으로서 보증금과는 무관하다고 밝히고 있다.

2) 원고는 위 차액 2,000만 원에 대하여도 미용실 물품 비용을 선지급한 것으로서 보증금과 무관하다고 밝히고 있다.