

서울동부지방법원 2021. 9. 16 선고 2019가합113725 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 문광운

소송대리인 법무법인 테미스

담당변호사 김태훈, 박승재

피 고 B

소송대리인 법무법인 흥인

담당변호사 장준태

변 론 종 결 2021. 7. 22.

판 결 선 고 2021. 9. 16.

주 문

1. 피고와 C 사이에,

가. 별지 목록 기재 각 부동산 중 순번 1 내지 9번, 11, 12번 각 부동산에 관하여 2018. 7. 20.

체결된 매매예약과 별지 목록 기재 각 부동산 중 순번 10번 부동산에 관하여 2018. 9. 20. 체결된
매매예약을 각 취소하고,

나. 별지 목록 기재 각 부동산 중 순번 11번 부동산에 관하여 2021. 3. 15. 체결된 매매계약을
취소한다.

2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 순번 11번 부동산에 관하여 서울동부지방법원 등기국

2018. 8. 10. 접수 제123484호로 마쳐진 소유권이전청구권가등기 및 2021. 3. 26. 접수 제52088호로 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2000. 11. 18. 학교법인 D 및 E에게 이자 월 2%(2015. 11. 19.부터는 월 3%)로 정하여 3억 원을 대여해 주었는데, C은 위 차용금채무를 연대보증하였다. 원고 등은 위 채무에 관하여 C 등을 상대로 2016. 12. 6. 인천지방법원 부천지원 2016가합103407호로 대여금 청구의 소를 제기하여 2018. 2. 9. 패소 판결을 선고받았으나, 위 판결에 대하여 원고 등이 서울고등법원 2018나2014739호로 항소하였고, 서울고등법원은 2019. 10. 11. ‘C 등은 연대하여 원고에게 3억 원 및 이에 대하여 2000. 11. 18.부터 2015. 11. 18.까지는 연 24%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 25%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.’는 내용의 판결을 선고하였다. 이에 대하여 C 등이 대법원 2019다278563호로 상고하였으나, 2020. 1. 30. 심리불속행 기각되어 그 무렵 위 항소심판결이 그대로 확정되었다(이하 위 확정판결에 기한 채권을 ‘이 사건 제1 판결금채권’이라 한다).

나. 원고는 이와 별도로 2006. 1. 18. 이자 월 3%로 정하여 C에게 30,000,000원을 대여해 주었는데, 2017. 4. 26. C을 상대로 서울북부지방법원 2017가단9562호로 대여금 청구의 소를 제기하였고, 서울북부지방법원은 2020. 7. 9. ‘C은 원고에게 60,000,000원 및 그 중 30,000,000원에 대하여는 2011. 7. 16.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을, 나머지

30,000,000원에 대하여는 2011. 7. 17.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 기급하라.’는 내용의 가집행 선고부 판결을 선고하였다(이하 위 판결에 기한 채권을 ‘이 사건 제2 판결금채권’이라 한다). 위 판결에 대하여 C이 2020. 7. 31. 항소하여 현재 항소심 진행 중이다. 다. C은 2018. 7. 20. 딸인 피고와 사이에 C 소유의 별지 목록 기재 각 부동산들(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 하고, 구분하여 표시할 경우 별지 목록 기재 순번으로 특정하여 ‘이 사건 제○번 부동산’이라 한다) 중 이 사건 제1 내지 9, 11, 12번 각 부동산에 관하여 매매예약을 체결하였고, 피고에게 서울동부지방법원 등기국 2018. 8. 10. 접수 제123484호로 위 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었고, 나아가 2021. 3. 15. 이 사건 제11번 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 다음 피고에게 같은 등기국 2021. 3. 26. 접수 제52088호로 2021. 3. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. C은 2018. 9. 20. 딸인 피고와 사이에 C 소유의 이 사건 제10번 부동산에 관하여 매매예약을 체결하였고, 피고에게 서울동부지방법원 등기국 2018. 9. 21. 접수 제143743호로 위 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

마. 원고는 2019. 10. 16. 이 사건 각 부동산에 대하여 서울동부지방법원 F로 부동산강제경매를 신청하였고, 2019. 10. 18. 부동산강제경매절차가 개시되었다. 다만 2020. 7. 27. 이 사건 제11번 부동산에 대한 강제경매개시결정은 취소되었다.

원고는 위 경매절차에서 이 사건 제1 판결금채권과 관련하여 원고의 추심권자 G 유한회사에게 배당된 68,762,203원을 포함하여 합계 1,698,720,662원을 배당받음으로써 2021. 5. 20. 기준 그 채권 잔액이 94,078,798원(= 1,792,799,460원1) - 1,698,720,662원)이 남게 되었고, 이 사건 제2 판결금채권과 관련하여 100,629,409원을 배당받음으로써 2021. 5. 20. 기준 그 채권 잔액이 65,703,741원(= 166,333,150원2) - 100,629,409원)이 남게 되었다.

바. C은 위 각 매매예약 및 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 18, 21 내지 28호증(가지 번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

C이 채무초과 상태에서 2018. 7. 20. 또는 2018. 9. 20. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 각 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 2021. 3. 15. 이 사건 제11번 부동산에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 것은 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 각 매매예약 및 이 사건 매매계약은 취소되어야 하며, 수익자인 피고는 C에게 그 취소에 따른 원상회복으로 이 사건 제11번 부동산에 관하여 마쳐진 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무를 부담한다.

나. 피보전채권의 존재

위 기초사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 매매예약 및 이 사건 매매계약 체결 당시 원고는 C에 대하여 이 사건 제1, 2 판결금채권을 가지고 있었던 점, 이 사건 제1 내지 10, 12번 각 부동산에 대한 위 부동산강제경매절차에서 이 사건 제1, 2 판결금채권 중 일부 금액이 변제된 결과, 2021. 5. 20. 기준 이 사건 제1 판결금채권의 원금 잔액이 94,078,798원, 이 사건 제2 판결금채권의 잔액이 65,703,741원(원금 60,000,000원 + 이자 5,703,741원)이 여전히 남아있는 점을 알 수 있다. 따라서 위 채권은 이 사건 사해행위취소청구의 피보전채권이 될 수 있다. 한편 갑 제29, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 위 부동산강제경매 사건에 관하여 2021. 5. 20. 작성한 배당표 중 C에게 배당된 64,288,969원과 관련하여 배당이의의 소를 제기한 사실이 인정되나, 설령 원고가 위 사건에서 승소하여 위 금원 전액을 추가배당 받게 되더라도, 원고의 C에 대한 피보전채권은 여전히 95,493,570원이 남게 되므로 피보전채권을 인정함에는 아무런 문제가 없다.

다. 사해행위 및 사해의사

C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태에서 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 각 매매예약 및 이 사건 매매계약을 체결함으로써 무자력 상태가 더욱 심화되었는바, 이는 특별한 사정이

없는 한 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시킨 행위로서 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사도 인정된다.

나아가 이처럼 채무자인 C의 사해행위 및 사해의사가 인정되는 이상, 수익자인 피고도 이 사건 증여계약 체결 당시 그로 인하여 채무자의 공동담보에 부족이 생겨 원고 등 일반채권자를 해하게 되리라는 사정을 알았을 것으로 추정된다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

사해행위 취소의 범위는 다른 채권자가 배당요구를 할 것이 명백하거나 목적물이 불가분인 경우와 같이 특별한 사정이 있는 경우에는 취소채권자의 채권액을 넘어서까지도 취소를 구할 수 있다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2008. 7. 24. 선고 2008다3800 판결, 대법원 2014. 1. 16. 선고 2013다52110 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 각 매매예약 및 이 사건 매매계약은 그 목적물이 불가분이어서 일부 취소가 불가능하다고 보이므로, 이 사건 각 부동산의 변론종결일 현재 가액이나 원고의 피보전채권액과 상관없이 이 사건 각 매매예약 및 이 사건 매매계약은 전부 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 수익자인 피고는 채무자인 C에게 이 사건 제11번 부동산에 관하여 마쳐진 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성창호, 판사 전희숙, 판사 조정용

(별지)

목 록(부동산의 표시)

1. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층

근린생활시설 및 주택

1층 236.67㎡

2층 236.67㎡

3층 236.67㎡

4층 52.20㎡

지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 1호

철근콘크리트조 14.91㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡

대지권의 종류 : 3. 소유권

대지권의 비율 : 769분의 13.48

2. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층

근린생활시설 및 주택

1층 236.67㎡
 2층 236.67㎡
 3층 236.67㎡
 4층 52.20㎡
 지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 J호
 철근콘크리트조 22.68㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡
 대지권의 종류 : 3. 소유권
 대지권의 비율 : 769분의 20.51

3. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H
 철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층
 근린생활시설 및 주택
 1층 236.67㎡
 2층 236.67㎡
 3층 236.67㎡
 4층 52.20㎡
 지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 K호
 철근콘크리트조 22.68㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡

대지권의 종류 : 3. 소유권

대지권의 비율 : 769분의 20.51

4. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층

근린생활시설 및 주택

1층 236.67㎡

2층 236.67㎡

3층 236.67㎡

4층 52.20㎡

지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 L호

철근콘크리트조 22.68㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡

대지권의 종류 : 3. 소유권

대지권의 비율 : 769분의 20.51

5. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층

근린생활시설 및 주택

1층 236.67㎡

2층 236.67㎡

3층 236.67㎡

4층 52.20㎡

지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 M호

철근콘크리트조 22.68㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡

대지권의 종류 : 3. 소유권

대지권의 비율 : 769분의 20.51

6. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층

근린생활시설 및 주택

1층 236.67㎡

2층 236.67㎡

3층 236.67㎡

4층 52.20㎡

지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 N호

철근콘크리트조 56.60㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡
대지권의 종류 : 3. 소유권
대지권의 비율 : 769분의 51.2

7. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H
철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층
근린생활시설 및 주택
1층 236.67㎡
2층 236.67㎡
3층 236.67㎡
4층 52.20㎡
지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 O호
철근콘크리트조 37.80㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡
대지권의 종류 : 3. 소유권
대지권의 비율 : 769분의 34.19

8. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H
철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층
근린생활시설 및 주택
1층 236.67㎡
2층 236.67㎡

3층 236.67㎡

4층 52.20㎡

지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 P호

철근콘크리트조 58.04㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡

대지권의 종류 : 3. 소유권

대지권의 비율 : 769분의 52.5

9. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층

근린생활시설 및 주택

1층 236.67㎡

2층 236.67㎡

3층 236.67㎡

4층 52.20㎡

지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 Q호

철근콘크리트조 15.30㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡

대지권의 종류 : 3. 소유권
대지권의 비율 : 769분의 13.83

10. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H
철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층
근린생활시설 및 주택
1층 236.67㎡
2층 236.67㎡
3층 236.67㎡
4층 52.20㎡
지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 R호
철근콘크리트조 22.68㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡
대지권의 종류 : 3. 소유권
대지권의 비율 : 769분의 20.51

11. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H
철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층
근린생활시설 및 주택
1층 236.67㎡
2층 236.67㎡
3층 236.67㎡

4층 52.20㎡
지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 S호
철근콘크리트조 68.04㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡
대지권의 종류 : 3. 소유권
대지권의 비율 : 769분의 61.54

12. 1동의 건물의 표시

서울 광진구 H
철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬라브지붕 4층
근린생활시설 및 주택
1층 236.67㎡
2층 236.67㎡
3층 236.67㎡
4층 52.20㎡
지층 236.67㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 T호
철근콘크리트조 34.20㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 서울 광진구 H 대 769㎡
대지권의 종류 : 3. 소유권
대지권의 비율 : 769분의 30.94. 끝.

1) 2021. 5. 20.까지의 이자 및 지연손해금을 가산한 금액이다.

$3,000,000,000\text{원} + 1,080,196,721\text{원} [= 300,000,000 \times \{15 + 1/366 (= 2000.11.18.부터 2015.11.18.까지)\} \times 24\%] + 412,602,739\text{원} [= 300,000,000 \times \{5 + 183/365 (= 2015.11.19.부터 2021.05.20.까지)\} \times 25\%]$

2) 2021. 5. 20.까지의 이자 및 지연손해금을 가산한 금액

60,000,000원

+

$70,895,342\text{원} [= 30,000,000 \times \{9 + 309/365 (= 2011.07.16.부터 2021.05.20.까지)\} \times 24\%]$

+

$35,437,808\text{원} [= 30,000,000 \times \{9 + 308/365 (= 2011.07.17.부터 2021.05.20.까지)\} \times 12\%]$