

수원지방법원 성남지원 2021. 7. 1 선고 2020가합409741 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 에이스

담당변호사 이종걸

피고1. B

2. C

변론 종결2021. 6. 3.

판결 선고2021. 7. 1.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B와 D 사이에, 경기 양평군 E 임야 1,880㎡(이하 'E 토지'라 한다)에 관하여 2017. 2. 27. 체결된 매매예약을 254,728,709원의 한도 내에서 취소하고, F 과수원 271㎡(이하 'F 토지'라 하고, E 토지와 합하여 'G 토지들'이라 한다)에 관하여 2017. 5. 19. 체결된 매매예약을 254,728,709원의 한도 내에서 취소한다. 피고들은 각자 원고에게 254,728,709원 및 이에 대한 이 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 D의 매매계약 체결 등

1) 원고는 2016. 2. 18. D과 사이에, 원고가 D에게 경기 양평군 H 임야 12,537m² 및 I 임야 3,407m²(이하 합하여 'J 토지들'이라 한다)를 매매대금 950,000,000원에 매도하되, 계약금 30,000,000원은 계약 시, 중도금 70,000,000원은 2016. 3. 17., 잔금 850,000,000원은 2016. 5. 17. 각 지급받기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 D으로부터 계약금 30,000,000원을 지급받았다.

2) 원고는 D으로부터 이 사건 매매계약에 따른 매매대금(위 계약금 포함)으로 합계 600,000,000원1)

만을

지급받은 상황에서, 2017. 7. 11.경 D으로부터 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 나머지 잔금 380,000,000원을 2개월 이내에 지급하기로 하는 이행각서를 작성받았고, K와 L는 D의 위 이행각서에 따른 채무에 대하여 연대보증을 하였으나, 원고는 그로부터 2개월 이내에 위 380,000,000원을 전혀 지급받지 못하였다.

3) 이에 원고는 D과 K 및 L를 상대로 서울서부지방법원 2019가합32545호로 매매대금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 2019. 6. 13. 위 법원으로부터 'D과 K 및 L는 연대하여 원고에게 380,000,000원 및 이에 대하여 2019. 4. 5.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 일부승소판결(무변론)을 선고받았고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

4) D은 2020. 2. 5. 인천지방법원에서 '2017. 7. 11.경 J 토지들을 담보로 제공하고 대출받아 2개월 안에 나머지 잔금을 모두 지급하겠다고 원고를 기망하여 이에 속은 원고로부터 담보 대출에 필요한 서류를 교부받아 J 토지들을 담보로 10억 원의 대출을 받았음에도 원고에게 잔금 350,000,000원을

지급하지 않아 동액 상당의 재산상 이익을 취득하였다.'는 범죄사실로 징역 1년의 유죄판결을 선고받았다(2019고단5994호).2)

나. G 토지들에 관한 등기 관계

- 1) M은 2015. 10. 12. G 토지들에 관하여 2015. 8. 28. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 피고 B는 2016. 7. 18. M에게 260,000,000원을 지급하여 M의 N조합에 대한 같은 금액 상당의 대출금채무를 상환하도록 하였고, M은 피고 B에 대한 위 채무를 담보하기 위하여 2016. 7. 18. G 토지들에 관하여 같은 날 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 선행 가등기'라 한다)를 피고 B 앞으로 마쳐주었다.
- 3) E 토지에 관한 이 사건 선행 가등기는 2017. 2. 28. 해제를 원인으로 말소되었다.
- 4) D은 2017. 2. 28. E 토지 등에 관하여 2017. 2. 23. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 E 토지에 관하여 2017. 2. 27. 매매예약(이하 '이 사건 제1 매매예약'이라 한다)을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제1 후행 가등기'라 한다)를 피고 B 앞으로 마쳐주었다.
- 5) F 토지에 관한 이 사건 선행 가등기는 2017. 5. 19. 해제를 원인으로 말소되었다.
- 6) D은 2017. 5. 19. F 토지에 관하여 2017. 2. 23. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마치고, 2017. 5. 19. F 토지에 관하여 같은 날 매매예약(이하 '이 사건 제2 매매예약'이라 한다)을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제2 후행 가등기'라 한다)를 피고 B 앞으로 마쳐주었다.
- 7) 피고 C은 2020. 3. 4. 이 사건 제1, 2 후행 가등기에 관하여 2020. 2. 3. 양도를 원인으로 하는 가등기 이전의 부기등기를 마쳤다.
- 8) 피고 C은 2020. 3. 4. 이 사건 제1 가등기에 기하여 2020. 2. 3. 매매를 원인으로 하는 소유권이전의 본등기를, 2020. 7. 24. 이 사건 제2 가등기에 기하여 2020. 2. 3. 매매를 원인으로 하는 소유권이전의 본등기를 각 마쳤다.
- 9) 피고 C은 2020. 4. 13. E 토지 등에 관하여 같은 날 설정계약을 원인으로 하여 채무자 피고 C,

채권최고액 600,000,000원의 근저당권설정등기를 ○ 주식회사(이하 'O'이라 한다) 앞으로
마쳐주었고, 2020. 7. 24. O 사이에 F 토지를 공동담보로 추가하는 내용의 추가근저당권설정계약을
체결하고, 같은 날 F 토지에 관하여 ○ 앞으로 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함,
이하 같다)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매잔대금채권 중 일부를 변제받아 D에 대하여 254,728,709원(=
나머지 잔금 380,000,000원 - 93,284,932원 - 31,986,359원) 및 이에 대한 2020. 7. 25.부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 채권을 가지고 있다.

D은 채무초과 상태에서 2017. 2. 27. 피고 B와 이 사건 제1 매매예약을, 2017. 5. 19. 피고 B와 이
사건 제2 매매예약을 각 체결하였으므로, 이 사건 제1, 2 매매예약은 사해행위에 해당하고, 피고 B는
악의의 수익자, 피고 C의 악의의 전득자이다.

따라서 이 사건 제1, 2 매매예약은 사해행위로서 원고의 채권액인 254,728,709원의 한도 내에서
취소되어야 하고, 이 사건 제1, 2 매매예약을 원인으로 하는 이 사건 제1, 2 가등기에 기하여
소유권이전의 본등기가 피고 C 앞으로 각각 마쳐진 다음, O 명의의 근저당권설정등기가 마쳐져서
원물반환이 불가능하므로, 그에 따른 원상회복(가액배상)으로 피고들은 각자 원고에게
254,728,709원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의
공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을
차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가
제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을
매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수
없는 경우에는 그 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와
담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한

사정이 없는 한 그 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 그 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다272261 판결 참조). 채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위의 상대방의 동일성, 각 재산행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기획의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 참조).

나. 위 법리에 비추어 이 사건 제1, 2 매매예약이 사해행위에 해당하는지에 대하여 살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 제1, 2 매매예약이 사해행위에 해당한다고 보기는 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 피고들에 대한 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) G 토지들에 관한 매매예약을 원인으로 하는 이 사건 선행 가등기가 말소되자마자 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐지고, 같은 날 G 토지들에 관하여 이 사건 제1, 2 매매예약을 원인으로 하는 이 사건 제1, 2 후행 가등기가 마쳐진 점, 비록 이 사건 제1, 2 매매예약의 일자가 다르지만, G 토지들에 관하여 D 명의로 마쳐진 각 소유권이전등기의 등기원인이 '2017. 2. 23. 매매'로 동일한 점 등을 고려하면, D이 M으로부터 G 토지들을 매수하면서 M의 피고 B에 대한 채무를 담보하기 위한 담보가등기인 이 사건 선행 가등기의 부담을 그대로 인수하기로 하는 일련의 과정에서 이 사건 선행 가등기가 말소된 다음 D이 피고 B와 이 사건 제1, 2 매매예약을 체결하고 이를 원인으로 하는 이 사건 제1, 2 후행 가등기를 피고 B 앞으로 마쳐줬다고 봄이 타당하다.

2) 이와 같이 D이 M으로부터 G 토지들을 취득하면서 이 사건 선행 가등기의 부담을 그대로 인수하기로 하는 일련의 과정에서 이 사건 제1, 2 매매예약이 체결되었으므로, 이 사건 제1, 2 매매예약만을 분리하여 D의 재산을 감소하는 행위라고 평가하기는 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사곽정환

판사서지원

판사한승진

- 1) 600,000,000원 중 30,000,000원은 이자 명목으로 지급되었다.
- 2) D이 위 제1심판결에 대하여 항소하였고, 항소심 법원은 2020. 7. 21. 다른 원심판결과의 병합을 이유로 위 제1심판결을 파기하고 형을 따로 정하는 판결을 선고하였다[서울고등법원 2020노318, 631(병합)호]. D은 위 항소심 판결에 대하여 상고하였으나, 2020. 10. 15. 상고기각판결을 받았다(대법원 2020도10798호).