

수원지방법원 2021. 6. 3 선고 2020가합34113 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원고(선정당사자) A

소송대리인 변호사 박명원

피 고 B

소송대리인 법무법인 세인

담당변호사 강동필

변 론 종 결 2021. 5. 13.

판 결 선 고 2021. 6. 3.

주 문

1. 이 사건 소 중 주위적 청구 부분을 각하한다.
2. 원고(선정당사자)의 예비적 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 B와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2015. 4. 16. 체결된 매매계약을 399,360,000원의 한도 내에서 이를 취소한다. 피고 B는 원고(선정당사자) 및 선정자 D에게 각

199,680,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

예비적으로, 피고 B는 원고(선정당사자) 및 선정자 D에게 각 184,704,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고가 2015. 4. 16. C으로부터 서울 성동구 E 대 797.9㎡ 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다, 매매계약서에는 F로 기재되어 있는데, 이는 오키로 보인다)을 6,000,000,000원에 매수한다는 내용의 매매계약서가 작성되었는데, 위 매매계약서에는 피고와 C의 날인이 존재하지 않는다.

나. 피고는 2015. 4. 17. C으로부터 이 사건 부동산을 5,400,000,000원에 매수한다는 내용의 매매계약서에 대하여 공증인가 법무법인(유한) G 등부 2015년 제360호로 인증을 받았는데, 위 매매계약서에는 아래와 같은 특약사항이 기재되어 있다.

m

매매계약에 따른 명도내용

1) 실 매매 총 대금은 현 임대보증금 포함 금 54억 원으로 한다.

<4층 임대보증금 일억 원(100,000,000원)>

2) 유치권 포기 및 해지 서류를 첨부한다.

-유치권에 대한 그 어떤 이해관계도 매매에 대한 영향을 끼치지 않게 한다.

-(주)H(일십칠억원₩1,700,000,000원), (주)I(오억사천만원₩540,000,000원)의 유치권포기

각서를 매도인이 책임지고 해지 처리한다.

3) 현 등기부등본에 근거당 설정된 채무 관계에 따른 세금 및 공과금 등의 모든 근거당

설정을 매도자가 전체 해지한다.

4) 해당 건물 1층~6층에 대하여 매도인은 매매잔금 시점 또는 2015년 5월 30일까지 매수인에게 명도 완료한다.

m

명도 후 각 층 임대관계

1) ~ 2) (생략)

3) 5층 C 사장 사용예정

-5층 임대보증금과 월 임대료는 3년간 무상 임대한다(단 매도자의 과실 발생 시 즉시 매수자에게 조건 없이 건물 명도한다).

4) 6층 전부는 매수자가 사용한다.

5) 5층을 제외한 나머지 층의 임대 건은 매수자가 일임하여 처리한다.

(이하 생략)

m

명도 전후 현 건물 수리 및 법적 이해관계 해결문제

(생략)

m

매매 3년 후 이전 시 관계 범위·내용(환매 시)

1) 총 매매금액은 61억 원으로 한다.

-매매금액 54억 원

-투자이익금 4억 원

-등기비 3억 원

-공사비 일억 원과 3년간의 제세공과금은 별도로 지급한다.

-매수인은 매매 후 3년 이내에는 본 건물을 타인에게 매매하지 아니한다.

-특약사항을 위반할 경우 매수인이 임의로 처리할 수 있다.

2) 세금, 공사, 건물 사용에 따른 기타 금액은 1억 원을 한도로 하되, 초과 시 C 사장과

협의 후 결정한다.

3) 위에 명시된 금액 외 기타 사유로 합의된 금액도 재환매시 매매가액에 추가한다(영수증으로 확인된 금액만 인정).

4) 기타 추후 임대보증금은 현등기자가 일괄 처리한다.

(이하 생략)

다. 피고는 2015. 4. 24. 이 사건 부동산에 관하여 2015. 4. 16.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제4 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고(선정당사자)

1) 원고(선정당사자) 및 선정자 D는 C에 대하여 각 대여금 채권 199,680,000원(각 원금 49,920,000원, 2011. 1. 11.부터 2021. 1. 11.까지 발생한 연 30%의 지연손해금 149,760,000원)이 있고, C은 채무 초과 상태에서 피고에게 자신 소유의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 매각하였으므로 C과 피고 사이의 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 또한, 위 사해행위 이후 이 사건 부동산에 관하여 선의의 제3자 명의의 근저당권설정등기가 경료되었으므로, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 원물반환 대신 가액 상당을 배상해야 한다.

2) 피고는 C의 채권자들로부터 이 사건 부동산을 은닉하기 위하여 C과 공모하여 매매금액, 계약체결일, 특약사항을 사실과 다르게 기재한 매매계약서를 관할등기소 및 구청에 제출함으로써 강제집행면탈, 사문서위조, 위조사문서행사의 범행을 저질렀으므로, 위 불법행위로 인하여 원고(선정당사자) 및 선정자 D가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 피고

1) 원고(선정당사자) 및 선정자 D는 2018. 10. 18.경 이전부터 C이 채무 초과 상태에서 피고에게 이

사건 부동산을 매매하였음을 알고 있었고 그로부터 1년이 경과하여 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소 중 사해행위취소를 구하는 부분은 제척기간을 도과하여 부적법하다.

2) C은 2009. 12.경 J은행으로부터 대출을 받아 원고들에게 대여금 채무를 전액 변제하였음에도, 원고(선정당사자) 및 선정자 D는 일부 이자가 남아있다는 이유로 추가 공증을 요구하여 C으로 하여금 위 대여금 채무에 관한 공정증서를 작성하게 하였다. 또한, 원고(선정당사자)와 선정자 D가 각각 C에게 4,992만 원을 대여한 것이 아니라 그들이 대여한 금원의 총액이 49,920,000원이다.

원고(선정당사자)는 2010. 2. 17. 자기계약 또는 쌍방대리에 의해 위 대여금 채무에 관한 공정증서를 작성하였으므로 그 효력이 없다.

3) 원고(선정당사자) 및 선정자 D는 C의 무자력 상태를 알고 있음에도 이 사건 부동산에 관하여 설정한 가압류를 해제해 주었으므로 이 사건 부동산의 매매가 이들에 대한 사해행위로 성립될 수 없다. 피고는 C과 사이에서 정당하게 매매계약을 체결한바, 선의의 취득자에 해당한다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

채권자취소권 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다고 할 것이므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것 즉, 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다고 할 것이나, 그렇다고 하여 채권자가 수익자나 전득자의 악의까지 알아야 하는 것은 아니고, 또 채권자가 채무자의 재산상태를 조사한 결과 자신의 채권 총액과 비교하여 채무자 소유의 부동산의 가액이 그에 미치지 못하는 것을 이미 파악하고 있었던 상태에서 채무자의 재산에 대하여 가압류를 하는 과정에서 그 중 일부 부동산에 관하여 제3자 명의의 가등기가 경로된 사실을 확인하였다면, 다른 특별한 사정이 없는 한 채권자는 그 가압류 무렵에는 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 한 사실을 알았다고 봄이 상당하다(대법원 2005. 3. 25. 선고 2004다66490 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 을 2, 4, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의

사정들, 즉 원고(선정당사자) 및 선정자 D는 2019. 10. 18. C을 대위하여 피고를 상대로 이 사건 부동산이 양도담보로 제공되었음을 전제로 청산금을 구하는 소송(수원지방법원 2018가합2649)을 제기하였는데, 그 소장에 ‘C은 이 사건 부동산을 제외하고는 특별한 재산이 없습니다’라고 기재하고 이 사건 부동산에 관한 등기사항전부증명서를 증거로 제출한 점, 위 등기사항전부증명서에는 2015. 4. 16.자 매매를 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기가 경료되어 있었던 점, 2015. 4. 16. 무렵 이 사건 부동산에 관하여 채권자 K 주식회사(청구금액 22,036, 034원), 채권자 L, M(청구금액 12,183,309원), 채권자 N(청구금액 37,25 0,000원)의 각 가압류 등기, 성동세무서 및 서울특별시 성동구의 압류 등기, J은행 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 56억 원), O 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 112,800,000원)가 각 경료되어 있었고, 원고(선정당사자) 및 선정자 D는 위 등기사항전부증명서를 통하여 위와 같은 사실을 알았을 것으로 보이는 점에 비추어 보면, 원고(선정당사자) 및 선정자 D는 최소한 위 소장을 제출한 2019. 10. 18.에는 C이 피고에게 자신 소유의 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료해 주었을 뿐만 아니라, C이 채무초과 상태에 있었거나 이 사건 부동산의 매매로 인하여 채무초과 상태에 이르게 되어서 그에게 사해의사가 있었음을 알았다고 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 소 중 주위적 청구인 사해행위취소 청구 부분은 원고(선정당사자) 및 선정자 D가 C의 사해행위 및 사해의사를 알게 된 2019. 10. 18.로부터 민법 제406조 제2항에 규정된 제척기간인 1년이 경과한 2020. 1. 16. 제기된 것으로서 부적법하다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

살피건대, 갑 제5호증, 을 제5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음의 사정들, 즉 피고는 C으로부터 이 사건 부동산을 매수한 이후 이 사건 부동산에 설정된 가압류를 해제하기 위하여 C의 채권자인 성동세무서, 성동구에게 그 채무를 변제한 점, 사문서의 위조는 작성권한 없는 자가 타인 명의를 모용하여 문서를 작성하는 것을 말하는 것인데, 설령 위 매매계약서에 실제 거래한 금액과 다르게 매매대금을 기재하였더라도 이는 피고와 C이 각자 본인의 명의로 작성한 것이어서 사문서의 위조에 해당하지 않는 점에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 C과 공모하여 강제집행면탈, 사문서위조 및 위조사문서행사죄를 저지른 불법행위를 하였다고

인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

5. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 원고(선정당사자)의 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 안승호, 판사 김보현, 판사 전지은

선 정 자 명 단

1. A(선정당사자)
2. D. 끝.

별지

목록

1. 토지

서울 성동구 E 대 797.9㎡

2. 건물

서울 성동구 E 지상 일반철골구조 기타지붕 6층 정비공장(소형정비업) 및 주차장

1층 476.57㎡

2층 478.33㎡

3층 478.33㎡

4층 478.33㎡

5층 478.33㎡

6층 254.61㎡. 끝.