

의정부지방법원 고양지원 2021. 10. 28 선고 2021가단75746 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2022. 10. 20 선고 2021나224768 판결

의정부지방법원 고양지원 2021. 10. 28 선고 2021가단75746 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 천대웅

피 고 B

소송대리인 변호사 박주명

소송복대리인 변호사 박준제

변론종결 2021. 9. 30.

판결선고 2021. 10. 28.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2017. 7. 30. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 9. 1. 접수 제108243호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C은 2015. 4. 24. 법무법인 D로 하여금 원고가 C에게 2억 3,500만 원을 변제기 2015. 5. 28., 지연손해금을 연 25%로 정하여 대여하였다는 금전소비대차계약 공정증서를 작성하게 하였다.

나. 한편 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여, C은 피고에게 2017. 7. 30. 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 청구취지 기재 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 C에 대하여 대여금 2억 3,500만 원 및 그 지연손해금 채권을 가지고 있는데, C은 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 건물을 소유하고 아파트관리소장으로 재직하여 월급여 3,286,261원을 받는 외에는 다른 재산이나 수입이 전혀 없었다. 따라서, C이 유일한 부동산인 이 사건 건물을 채권자 중의 한사람인 피고에게 매매한 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 잘 알고 있었던 악의의 수익자이므로 이 사건 매매계약을 취소하고, 위 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 제척기간 도과 여부

(1) 피고는, 원고가 C을 고소하였으나 검사가 C에 대하여 불기소처분을 하고 이를 원고에게 통지한 2018. 10. 22.경 원고는 이 사건 매매계약이 있었고 그 매매계약이 사해행위에 해당한다는 사실을 알게 되었으나, 그로부터 1년이 지나 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 제척기간 1년을 도과하여 부적법하다고 주장한다.

(2) 사해행위취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년, 법률행위 있는 날로부터 5년 내에 제기하여야 하는데(민법 제406조 제2항), C이 피고에게 2017. 7. 30.자 이 사건 매매계약을 원인으로 위 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 위에서 본 바와 같고, 원고가 이 사건 소를 2021. 2. 16. 제기한 사실은 기록상 분명하다.

나아가 을 7, 8호증의 각 기재에 의하면, 원고는 2018년 C이 이 사건 건물을 2억 8,000만 원에 매수한 뒤 이 사건 건물의 건축주 명의를 이전받았음에도 잔금 2억 3,500만 원을 지급하지 아니하였다는 이유로 C을 사기 혐의로 고소하였으나, 검사가 2018. 10. 18. C에 대하여 혐의 없음(증거불충분)을 이유로 불기소처분을 하였고, 2018. 10. 22.경 원고에게 이를 통지한 사실을 인정할 수 있다.

그러나, 그러한 사정만으로는 원고가 위 불기소처분을 통지받을 무렵 이 사건 매매계약이 체결되었으며 그 매매계약이 원고를 해하는 행위라는 것을 알았다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 사해행위 여부

(1) 인정사실

(가) 원고는 2015. 4. 24. C에게 고양시 덕양구 E 지상의 미등기건물(2005. 5. 13. 건축허가가 되어 이미 완공된 건물로 19가구가 점유, 사용하고 있는데, 뒤에 이 사건 건물로 등기되었다)을 2억 8,000만 원에 매도하였다. C은 원고에게 위 계약 당일 계약금 4,500만 원을 지급하였고, 나머지 잔금 2억 3,500만 원의 지급을 위하여 원고로부터 2억 3,500만 원을 변제기 2015. 5. 28.,

자연손해금률 연 25%로 정하여 차용하였다는 금전소비대차계약 공정증서를 작성해 주었다.

(나) 한편, 고양시 덕양구 E 대 384㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2016. 1. 5. 피고 명의로 소유이전등기가 마쳐졌는데, 피고는 C 등을 상대로 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지 일부의 점유로 인한 부당이득반환 등을 구하는 소(이 법원 2016가단1161)를 제기하여 2016. 8. 11. 이 사건 건물에는 관습상의 법정지상권이 성립하지 않는다는 이유로 전부 승소판결을 받았는데, 그 뒤 C의 항소가 기각되어 위 승소판결이 확정되었다.

(다) 피고는 위 승소판결에 기초한 부당이득반환 채권의 집행을 위하여 이 사건 건물에 대하여 강제경매(이 법원 F)를 신청하여 2017. 1. 25. 개시결정이 발령되었고, 위 개시결정 등기를 위하여 2017. 1. 31. 이 사건 건물이 C 명의로 소유권보존등기가 되었다.

(라) 위 경매절차에서 원고는 채권신고를 하지 아니하였고, C은 위 경매절차가 그대로 진행되는 것을 내버려두는 대신 2017. 7. 30. 피고에게 이 사건 건물을 1억 8,000만 원에 매도하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 피고는 2017. 7. 29. C에게 계약금으로 4,000만 원을 지급하고, 2017. 8. 30.까지 5,500만 원을 추가로 지급하였으며, 나머지 매매대금은 위 승소판결에 따른 부당이득금반환 채권, 위 승소판결 관련 소송비용, 위 경매비용과 상계 또는 공제하는 등으로 모두 변제한 뒤 2017. 9. 1. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

(마) C은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 건물을 소유하고 아파트관리소장으로 재직하여 월급여 3,286,261원을 받는 외에는 다른 재산이나 수입이 전혀 없었고, 원고에 대한 이 사건 건물의 매매잔금 2억 3,500만 원 채무, 피고에 대한 이 사건 건물 철거 및 부당이득반환 채무, 이 사건 건물 임차인들에 대한 임차보증금반환 채무 등을 부담하고 있어 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을 1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

(2) 판단

(가) 사해행위 해당 여부

일반 채권자의 공동담보가 되는 채무자의 책임재산이 채무초과상태로 되거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 더욱 심화시키는 경우 사해행위가 성립한다. 그런데, C은 위 승소판결에 따라 피고에

대하여 이 사건 건물의 철거의무를 부담하고 있는바, C이 그 철거의무를 이행하거나 피고가 철거집행을 하는 경우 이 사건 건물의 재산적 가치는 전혀 없고 오히려 그 철거비용만 채무가 되어 더 늘어나게 되므로, 원고가 이 사건 건물의 대지 소유자들과 큰 분쟁이 없는 상태에서 C에게 매매할 당시의 가격인 2억 8,000만 원 상당의 재산적 가치를 지닌다고 보기는 어렵다.

피고의 신청으로 이 사건 건물에 강제경매가 진행되었으나 철거를 명하는 위 승소판결이 있어 피고를 제외한 다른 사람들은 이를 낙찰받을 실익이 없었고, 그대로 경매가 진행될 경우 피고가 매수한 가격보다 훨씬 더 저가에 낙찰될 가능성이 전혀 없다고 할 수 없다. C 역시 피고에게 이 사건 건물을 1억 8,000만 원에 매도함에 따라 C의 피고에 대한 부당이득반환 채무, 소송비용, 경매비용 채무 등이 모두 상계, 공제되는 외에 추가로 9,500만 원 상당을 지급받았고, 이 사건 건물의 임차인에 대한 임차보증금반환 채무까지 면하게 되었다.

따라서, C로서는 이 사건 건물에 대하여 피고로 하여금 철거집행을 하도록 하거나 위 경매절차를 그대로 진행하도록 하는 것보다는 피고에게 매도하는 것이 이 사건 건물을 최대한의 가격으로 매도하여 채무를 최대한 감소시키는 최선의 방법이라 할 것이므로, 이 사건 매매계약으로 피고와 임차인들에 대한 채무만 변제 또는 면제되더라도 사해행위에 해당한다고 보기 어렵다(원고는 위 경매절차에서 채권신고를 하지 아니하여 위 경매절차가 그대로 진행되더라도 낙찰대금에서 배당받을 수 없고, 또 아주 저가에 낙찰될 가능성 등을 고려하면 그 매각대금에 여유가 있어 C이 남은 매각대금을 수령하여 원고의 채권까지 변제할 수 있을지 여부는 불분명하다).

(나) 피고의 악의 여부

설령, 이 사건 매매계약으로 원고의 채권은 전혀 변제되지 아니하여 이를 두고 사해행위에 해당한다고 하더라도, 위에서 본 바와 같이 피고는 C에 대하여 위 승소판결을 받고 이 사건 건물에 대하여 경매신청을 하였다가 경매절차 진행 대신 이 사건 건물을 매수한 것에 불과하여, 이 사건 매매계약 당시 위 경매절차에 참가하지도 아니한 원고를 해하는 결과가 발생할 것을 알고 있었거나 이를 알 수 있었다고 보기도 어려우므로, 피고가 악의였다고 할 수 없다.

따라서, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하고, 피고가 악의였음을 전제로 그 취소 및 원상회복을 구하는 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이균철

부동산 목록

고양시 덕양구 E, G 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택(다가구주택 19가구) 1동

지하층 154.95㎡

1층, 2층 각 164.11㎡

3층 134.11㎡

옥탑 19.5㎡. 끝.

