

의정부지방법원 고양지원 2021. 2. 16 선고 2020가합70642 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 하승규, 황우리

피고1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 정지웅

피고들 소송복대리인 변호사 이지혜

변론 종결2021. 1. 22.

판결 선고2021. 2. 16.

주 문

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

N

청 구 취 지

1. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 관하여 피고 B과 D 사이에 2018. 12. 31. 체결된 매매예약을 6억 원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고들은 각자 원고에게 6억 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 E은 2017. 8. 16. D, 주식회사 F 및 주식회사 G과 고양시 덕양구 H 대 1474.4m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 도시형생활주택을 건축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)과 관련하여 다음과 같은 내용의 투자약정(이하 '이 사건 제1약정'이라 한다)을 체결하였다.

1. "원고, E"은 이 사건 토지에 대한 도시형생활주택의 건축에 대한 사업자금으로 원고는 금 14억 원을, E은 금 7억 원을 각 투자하되, 투자의 시기는 이하와 같다.

가. 2017. 8. 16.에 원고는 6억 5,000만 원, E은 3억 5,000만 원을 지급한다.

나. 2층 골조 마감 시에 원고는 4억 원, E은 2억 원을 지급한다.

다. 5층 골조 마감 시에 원고는 3억 5,000만 원, E은 1억 5,000만 원을 지급한다.

2. 위 투자금에 대하여 D, 주식회사 F, 주식회사 G은 사업성패와 관계없이 원고에게 금 20억 원, E에게 금 10억 원을 2018. 4. 15.까지 변제하여야 한다.

3. 위 제2항에 대한 담보로 D, 주식회사 F, 주식회사 G은 이 사건 토지에 대하여 원고에게 채권최고액 금 20억 원, E에게 금 10억 원의 근저당권설정등기를 각 경료한다.

4. 위 제3항의 각 근저당권설정등기는 이 사건 토지의 갑구 순위 6, 10, 11, 13, 14, 15번의 압류, 가등기, 가압류가 해지한 후 경료한다.

5. 만약, 채무가 전액 변제되지 않은 상태에서 분양승인을 받기 위하여 근저당권설정등기를 해지할 경우 D, 주식회사 F, 주식회사 G은 이 사건 토지에 대한 도시형생활주택 18평형 30가구를 원고, E에 대한 채무변제를 위하여 대물변제를 하는 조건으로 위 근저당권설정등기를 해지할 수 있다.

6. 위 1항 가, 나, 다에서 투자금 일부가 지급된 상황에서 공사가 중지된 경우에 D, 주식회사 F, 주식회사 G은 투자금에 대비하여 수익금을 지급하여야 한다.

7. 만약, D, 주식회사 F, 주식회사 G이 변제기에 위 채무를 변제하지 않을 경우 원고, E은 언제든지

담보권실행을 할 수 있으며, D, 주식회사 F, 주식회사 G은 이에 대하여 부당이득금, 배당이의, 손해배상 등의 민사소송을 제기할 수가 없으며, 이 내용은 부제소특약이므로 달리 다투지 않기로 한다.

나. 이 사건 제1약정의 연장으로 원고는 D과 5억 원을 추가 투자하고 2억 원의 수익금을 포함한 총 7억 원을 상환받기로 하는 약정(이하 '이 사건 제2약정'이라 한다)을 하였다. 이에 D은 2018. 1. 29. 원고에게 다음과 같은 내용의 현금보관증을 작성하여 주었다.

이 사건 토지에 대한 현금 보관증 7억 원을 발급하며 2018. 5. 28.까지 현금보관인 | 은 원고에게 상기 금액을 상환하기로 한다.

현금 보관증 발급과 동시에 이 사건 토지에 근저당 7억 2,000만 원을 설정하기로 한다.

기타 조건은 민법 및 일반 관례에 준한다.

다. 원고는 D에게 다음과 같이 이 사건 제1약정에 따라 2017. 8. 16.부터 2017. 12. 28.까지 총 12억 5,000만 원, 이 사건 제2약정에 따라 2018. 1. 29.부터 2018. 1. 31.까지 총 5억 원을 지급하였다.

1	2017. 8. 16.	480,000,000
2	2017. 8. 16.	170,000,000
3	2017. 8. 18.	26,000,000
4	2017. 8. 18.	24,000,000
5	2017. 8. 21.	100,000,000
6	2017. 11. 10.	70,000,000
7	2017. 11. 10.	30,000,000
8	2017. 11. 18.	50,000,000
9	2017. 11. 20.	50,000,000
10	2017. 12. 18.	100,000,000
11	2017. 12. 26.	50,000,000
12	2017. 12. 28.	100,000,000
13	2018. 1. 29.	100,000,000
14	2018. 1. 29.	100,000,000
15	2018. 1. 30.	100,000,000
16	2018. 1. 30.	100,000,000

1	2017. 8. 16.	480,000,000
17	2018. 1. 31.	100,000,000
합계	1,750,000,000	

라. 원고는 다시 이 사건 사업에 대하여 추가로 투자하기로 하고, 2018. 4. 20.부터 2018. 5. 16.까지 J으로부터 1억 3,000만 원, K으로부터 1억 3,000만 원, L으로부터 6,500만 원을 각 차용한 다음, D에게 2018. 4. 20. 1억 원, 2018. 4. 23. 3,000만 원, 2018. 4. 26. 1억 3,000만 원, 2018. 5. 15. 5,000만 원, 2018. 5. 16. 1,500만 원을 각 지급하였고(이하 '이 사건 추가약정'이라 하고, 이 사건 제1약정 및 이 사건 제2약정과 총칭하여 '이 사건 각 약정'이라 한다), D은 J, K 및 L과 각 다음과 같은 내용의 분양계약을 체결하였다.

[2018. 4. 23.자 J에 대한 분양계약]

재산의 표시: 이 사건 토지 지상 신축 건물 13층 M호

분양대금 총액 : 1억 6,300만 원

잔금: 3,300만 원

특약사항

1. 잔금 3,300만 원은 선납할인해주기로 한다.
2. 본 계약서는 2018. 7. 23.까지 분양대금 전액을 지급해주고 본 계약은 무효하기로 한다.

[2018. 4. 23.자 K에 대한 분양계약]

재산의 표시: 이 사건 토지 지상 신축 건물 13층 N호

분양대금 총액 : 1억 6,300만 원

잔금: 3,300만 원

특약사항

1. 잔금 3,300만 원은 선납할인해주기로 한다.
2. 본 계약서는 2018. 7. 23.까지 분양대금 전액을 지급해주고 본 계약은 무효하기로 한다.

[2018. 5. 15.자 L에 대한 분양계약]

재산의 표시: 이 사건 토지 지상 신축 건물 13층 M호

분양대금 총액: 1억 6,300만 원

잔금: 7,150만 원

특약사항

1. 본 계약서는 6,500만 원 투자금액에 대한 담보용이므로 수익금 포함 8,150만 원을 상환하고 본 계약서를 회수하기로 한다.

2. 상환기일: 2018. 8. 14.

마. D은 이 사건 토지 위에 별지 목록 1. '1동의 건물의 표시' 기재 집합건물(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)을 신축하여 2018. 12. 31. 그 소유권보존등기를 마쳤다.

바. D은 2018. 12. 31. 피고 B과 이 사건 집합건물 중 일부인 이 사건 각 건물에 관하여 각 매매예약(이하 '이 사건 각 매매예약'이라 한다)을 체결한 후, 2019. 1. 8. 피고 B에게 각 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 각 가등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

사. 한편 피고 B은 2019. 7. 8. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라고만 한다)과 이 사건 각 건물에 관하여 각 매매계약을 체결한 후, 2019. 7. 8. 이 사건 각 가등기에 관하여 각 소유권이전청구권이전의 부기등기를 마쳐 주었다.

아. 피고 C은 2019. 7. 8. 이 사건 각 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 주식회사 O와 P 주식회사는 2019. 1. 8. 위 각 건물에 관하여 각 근저당권설정등기를 마쳤는데, 위 각 근저당권설정등기가 2019. 8. 1. 말소되었다.

자. 한편 원고는 의정부지방법원 고양지원 2019가합72130호로 D 등을 상대로 이 사건 각 약정에 따른 약정금을 구하는 소를 제기하였는데, 위 법원은 2021. 2. 5. D이 2019. 2. 1. 원고에게 3,350,245,616원을 변제하였다는 등의 이유로 'D은 원고에게 261,825,078원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 취지의 판결을 선고하였고, D이 2021. 2. 8. 위 판결에 대하여 항소장을 제출하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 11, 14호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. D은 이 사건 각 약정에 따라 원고에게 투자 원금 21억 원, 수익금 6억 원, 담보로 제공한 3억 2,500만 원 등 합계 30억 2,500만 원의 채무가 있었는데, 1,724,385,616원만을 변제하였으므로, 원고는 D에게 1,300,614,384원의 채권을 가지고 있다.

나. 그런데 D은 이 사건 집합건물을 완공한 후 위 집합건물의 일부인 이 사건 각 건물에 대하여 피고 B과 이 사건 각 매매예약을 체결한 후 이 사건 각 가등기를 마쳐 주었는바, 이로 인하여 D의 일반채권자의 공동담보에 부족이 생기게 되었으므로, 위 각 매매예약은 사해행위에 해당한다.

다. 피고 C은 일반채권자를 해함을 알고도 이 사건 각 건물에 관하여 피고 B으로부터 이 사건 각 가등기를 이전받았는바, 피고 C은 악의의 전득자에 해당한다.

라. 피고 C이 이 사건 각 건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 위 각 건물에 관하여 마쳐져 있던 2건의 근저당권설정등기가 말소되었으므로, 원고는 우선 6억 원의 한도 내에서 피고 B에게 이 사건 각 매매예약의 취소를 구하고, 피고들에게 가액 배상으로 청구취지 기재 돈의 지급을 구한다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

피고들은, 원고는 이 사건 각 매매예약이 체결된 2018. 12. 31.부터 위 각 매매예약의 존재 등을 알고 있었는데 2020. 1. 31.에서야 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 제척기간이 도과된 후 제기되어 부적법하다는 취지로 주장한다.

채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 참조). 그러나 원고가 이 사건 소제기일로부터 1년 이전에 이 사건 매매예약의 존재와 D의 사해의사를 알았다고 볼 만한 아무런 증거가 없다.

따라서 피고들의 위 본안 전 항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 관련 법리

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족 상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간의 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2015. 12. 24. 선고 2015다48467 판결 참조). 또한 채권자취소소송에서 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고, 그 증명책임은 채권자에게 있다(대법원 2017. 1. 25. 선고 2016다211408 판결 참조).

나. 판단

1) 갑 제4, 14, 16, 18호증, 을 제9, 29, 30, 35, 36호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① D은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2017. 8. 18. 채권최고액 20억 원의 근저당권설정등기를, 2018. 1. 30. 채권최고액 7억 2,000만 원의 근저당권설정등기를 각 마쳐 주었는데, 위 각 근저당권설정등기가 2019. 1. 31. 각 말소된 사실, ② 피고 B이 2017. 8. 28. 이 사건 토지에 관하여 2017. 8. 23. 매매예약을 원인으로 한 가등기를 마쳤다가 위 토지 위에 이 사건 집합건물이 신축되자 2018. 12. 31. 위 가등기를 말소하였고, 같은 날 이 사건 각 건물에 관하여 D 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 다음 이 사건 각 매매예약을 원인으로 하여 이 사건 각 가등기를 마친 사실, ③ D이 이 사건 각 매매예약이 성립될 무렵 15층인 이 사건 집합건물과 부천시 Q 대 353.1㎡ 중 353.1분의 191.1 지분 및 그 지상 2층 주택, R 대 167.1㎡ 및 그 지상 2층 주택, 서울 영등포구 S건물 T호, U호, V호중 각 5분의 3 지분, 서울 성북구 W건물 X호, Y호, Z호, AA호, AB호, AC호, 고양시 덕양구 AD 대 722.9㎡ 및 그 지상 5층 근린생활시설(다만, D은 2015. 4. 15. 주식회사 AE에 신탁함) 등 다수의 부동산을 소유하고 있었던 사실을 각 인정할 수 있다.

2) 위 1)항에서 본 각 사정에 비추어 보면, 위 각 증거와 이 법원의 AF은행, 성북구청, AG조합, 고양시청, AH은행, 덕양구청, 영등포구청, 구로구청, 부천시청, AI은행, AJ은행, AK은행, AL단체, AM은행, AN, 부천세무서, AO, AP은행에 대한 각 사실조회 결과(금융정보 및 과세정보 각

제출명령결과 포함)만으로는 이 사건 각 매매예약이 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다거나 위 각 매매예약 당시 D에게 사해의사가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고는 2020. 11. 20. 이 법원에 이 사건 소를 전부 취하하는 소취하서를 제출하였고, 그 후로는 피고의 소취하 부동의로 인하여 지정된 2차 변론기일에 출석하지 않는 등 추가 주장 및 입증을 하지 않았다).

3) 따라서 이 사건 각 매매예약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고의 위 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그러므로 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장판사김옥곤

판사장진훈

판사임선지

별지