

서울남부지방법원 2022. 1. 14 선고 2021가단206664 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 전상엽

피 고 B

소송대리인 법무법인 한울

담당변호사 박창규

변 론 종 결 2021. 12. 10.

판 결 선 고 2022. 1. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 분양권에 관하여 2020. 5. 5. 체결한 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 D 지역주택조합에게 별지 목록 기재 분양권이 소외 C에게 양도되었다는 사실을 통지하라.1)

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 철강재의 판매 등을 하는 법인이고, 소외 C은 원고와 거래하는 개인사업자이다. 원고와 C은 2011. 11. 경부터 철강을 거래하여 2019. 11. 22. 현재 C은 원고에게 62,000,000원 상당의 물품대금채무가 있다.

나. 한편, C은 2018. 2. 26.경 소외 D 지역주택조합(이하 '소외 조합'이라 한다)과 조합원공급계약을 체결하여 별지 목록 기재 분양권(이하 '이 사건 분양권'이라 한다)을 소유하게 되었다.

다. C은 2020. 5. 5. 피고와 사이에 이 사건 분양권을 아래와 같이 계산하여 총매매대금 664,486,000원에 양도하는 분양권매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 소외 조합의 동의를 얻어 수분양자 명의를 피고로 변경하였다.

분양가	493,863,000원	
확장비	10,623,000원	
분양금액(소계)	504,486,000원	
권리금	160,000,000원	
총매매대금(합계)	664,486,000원	

라. 피고는 위 총매매대금을 아래와 같은 방법으로 C에게 지급하거나 조합대출금채무를 인수하였고, 소외 조합에 대하여 잔금지급의무를 부담하고 있다.

구분	금액	지급일	비고
계약금	50,000,000원	2020. 5. 6.	을3-1
중도금	60,000,000원	2020. 6. 10.	을3-1
잔금	319,845,800원	2020. 8. 3.	을3-2
기존융자금	98,772,600원		갑9
앞으로 납부할 금액	135,867,600원		갑9
총매매대금	664,486,000원		

마. 원고는 C을 강제집행면탈죄로 고소하였으나, 서울남부지방법검찰청 검사는 2020. 12. 22. 혐의없음(증거불충분) 불기소처분을 하였고, 서울고등법원은 2021. 5. 13. 원고의 재정신청을 기각하였다.

바. 이 사건 매매계약 당시 C이 채무초과 상태에 있었다는 점은 당사자 사이에 다툼이 없다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6, 9호증, 을 제3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 분양권의 시세는 15억 원 상당이었고, 인근 비슷한 면적의 아파트인 E가 2020. 1.경 10억 9,000만 원에 거래된 사실이 있었음에도 불구하고, 피고는 C으로부터 이 사건 분양권을 664,486,000원에 매수한 점, 피고는 매매대금을 C의 부친인 소외 F 계좌로 송금한 점 등에 비추어 피고는 C의 재산상태가 어려웠다는 것을 쉽게 알 수 있었으므로 피고는 악의의 수익자에 해당한다.

나. 피고의 주장

피고는 직장과 가까운 곳에 집을 구입하기 위하여 알아보던 중 ‘G’라는 지역주택조합 입주권이

존재한다는 것을 알게 되었고, 공인중개사를 통하여 이 사건 분양권을 소개받고 분양권에 대한 보전처분 및 강제집행이 되어 있는지 여부를 확인하고 정상적으로 매매계약을 체결하였다. 피고는 매매대금을 마련하기 위하여 기존에 살던 ‘서울 강서구 H아파트 I호’를 725,000,000원에 처분하고 이를 매수대금을 사용하였다. 피고는 사전에 C와 일면식도 없는 사이이고 채권자인 원고의 존재를 전혀 알지 못하였으며, 이 사건 사해행위에 대하여 선의의 수익자라고 할 것이므로 원고는 피고에 대하여 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복을 구할 수 없다.

3. 판단

가. 민법 제406조 제1항은 ‘채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있다. 그러나 그 행위로 인하여 이익을 받은 자나 전득한 자가 그 행위 또는 전득당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.’고 규정하고 있고, 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 해당 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자가 채권자를 해함을 알았는지 아닌지는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 참조).나. 갑 제6호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지로 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약은 C의 책임재산을 처분한 사해행위로 보기 어렵거나, 설령 그러하지 아니하고 사해행위로 볼 수 있다 하더라도 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 상당하므로, 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복을 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

1) 불기소 결정서 중 수사결과 부분에 따르면, ‘이 사건 조합원공급계약 당시 계약금은 C의 부친인 F이 112,800,000원을 지급하였고, 이후 1, 3, 4, 6차 중도금 각 49,396,300원은 조합원인 C이 조합대출금을 받아 지급하였으며, 2, 5차 중도금 각 49,396,300원은 F이 빌라 담보로 받은 대출금으로 지급하였다’는 것이므로, C이 이 사건 분양권의 실질적인 소유자라거나, 이 사건 분양권이 C의 책임재산이라고 보기 어렵다.

2) C과 피고는 이 사건 매매계약 이전에는 서로 알지 못하는 사이였다.

3) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 분양권의 시세가 15억 원 상당에 이른다고 볼 만한 증거가 없고, 인근 비슷한 면적의 아파트의 시세가 2020. 1.경 10억 9,000만 원 정도였다고 하더라도, 아파트 시세와 분양권 매매대금은 분명한 차이가 있고, 피고는 이자 등 금융비용을 부담해야 하며, 앞으로 아파트 완공, 입주 및 등기완료까지 상당한 기간이 소요되고 그에 따른 위험부담도 있는 점 등을 고려할 때, 분양금액에 프리미엄 1억 6,000만 원까지 포함하여 총매매대금을 664,486,000원으로 정한 것이 상당성을 잃을 정도로 현저하게 낮은 분양권 매매대금으로 볼 수 없다.

4) 피고는 이 사건 매매계약일 직전인 2020. 5. 4. 자신이 거주하던 아파트를 제3자에게 7억 2,500만 원에 매도하고 받은 돈으로 이 사건 매매계약의 총매매대금 중 당장 지급해야 하는 4억 3,000만 원 가량을 지급한 것으로 보인다.

5) 피고는 C의 나머지 조합대출금 채무를 인수하였고, 소외 조합에 대하여 잔금지급의무를 부담하고 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 정도성

분양권의 표시

서울 동작구 G아파트 J호 59㎡ 분양권. 끝.

1) 분양권의 매매계약이 사해행위에 해당되는 경우 원칙적으로는 그 매매계약 전체를 취소하고 분양권 자체의 회복을 명하여야 하는 것이지만 , 이 사건과 같이 분양대금이 일부 납부된 상태에서 분양권을 매수한 수익자가 그 후 추가로 분양대금을 납부한 경우에 그 매매계약 전체를 취소하고 분양권 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다고 할 것이므로 , 이와 같은 경우에는 사해행위 당시의 분양권의 시가의 범위 내에서만 사해행위를 취소하고 그 가액을 배상하는 방법에 의하여 원상회복을 명하는 것이 상당하다고 할 것이다 . 원고가 기재한 청구취지는 (피고가 소외 C 에게 위 분양권을 이전하라는 방식으로) 분양권 자체의 반환을 구하는 부분이 없을 뿐만 아니라 , 피고가 추가로 분양대금을 납부하였는지 확인한 후 일부 취소와 가액배상을 구하지도 않고 있으나 ,아래에서 보는 바와 같이 원고의 청구를 기각하는 이상 그대로 기재한다 .