

서울남부지방법원 2022. 3. 16 선고 2020가단18501 판결 [사해행위취소 등]

재판경과

서울남부지방법원 2023. 1. 12 선고 2022나55062 판결

서울남부지방법원 2022. 3. 16 선고 2020가단18501 판결

전문

원 고 A

피 고 주식회사 B

변론종결 2022. 1. 26.

판결선고 2022. 3. 16.

주문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2019. 10. 23. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 서울남부지방법원 2019. 11. 1. 접수 제204059호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다(청구취지 중 ‘원고에게’는 ‘C에게’의 오기로 봄이 상당하다).

이 유

1. 기초사실

‘원고가 2017. 10. 12. C에게 33,000,000원을 이자 연 25%(기산일 2017. 11. 12.부터), 변제기 2017. 12. 30.로 정하여 대여하였다’는 취지의 금전소비대차 공정증서(공증인가 법무법인 D 증서 2017년 제565호)가 작성되었다.

C 소유였던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 2019. 10. 23. 매매(거래가액 275,000,000원, 이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)를 원인으로 서울남부지방법원 2019. 11. 1. 접수 제204059호로 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

C과 피고는 2014년경 재혼중개 사이트를 통하여 만나 재혼을 전제로 교제해온 사이이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립여부에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약 이전부터 C에 대하여 33,000,000원 및 이에 대한 이자 및 지연손해금 채권을 가지고 있었다고 할 것이므로 피보전채권이 인정된다.

나. 사해행위 및 C의 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2000. 11. 24. 선고 2000다41523 판결 등 참조).

2) 갑 제8, 9호증, 을 제25, 31호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처 전산정보관리국에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 사실 및 사정을 인정할 수 있는 바, C은 이 사건 매매계약일인 2019. 10. 23. 기준 유일한 부동산이었던 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결함으로써 채무초과 상태에 이르렀다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자 C의 사해의사 역시 추정된다(위와 같이 사해행위 및 사해의사를 인정하는 이상 이와 달리 C의 의사에 의하지 아니하고 피고 앞으로 소유권이 이전되었다는 취지의 원고 주장은 살펴보지 않는다).

C 소유였던 서울 강서구 E 건물 및 토지는 2019. 9. 19. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 2019. 9. 24.에 제3자 앞으로 소유권이전등기가 경료되어 이 사건 매매계약 당시에는 C의 소유가 아니었다. C은 이 사건 매매계약 체결 이후인 2020. 9. 4. 매매를 원인으로 2020. 9. 28. 서울 용산구 F건물 G호를 소유권이전등기하여, 이 사건 매매계약 당시 위 F건물 G호는 C의 책임재산에 해당하지 않았다. 게다가 위 F건물 G호의 거래가액은 1억 6,000만 원인데, 위 건물에는 위 거래가액과 동액인 임대차보증금 1억 6,000만 원으로 임대차계약이 체결되어 있고 임차인이 전입신고 및 임대차계약서에 확정일자를 받는 등 주택임대차보호법이 정한 우선변제권을 갖추어, 이 사건 변론종결 무렵에도 일반채권자들의 공동담보에 해당하지 아니한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 무렵 C은 수년간 원고에 대한 채무를 변제하지 못하고 있는 상황이었다. 피고의 주장에 의하더라도 위 무렵 C은 자력이 없어 어린이집 이전 등을 위하여 피고의 대표자 H의 도움을 받아야만 하는 처지였다는 것이다.

“피고가 이 사건 부동산에 관하여 C에게 매매대금을 실제로 지급하지는 아니한 점” 자체에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없다.

다. 피고의 악의

1) 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는

객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 피고의 대표자 H와 C의 관계, 이 사건 부동산에 관하여 외형상으로는 매매계약이 체결되었으나 실제로는 해당 매매대금이 지급된 사실이 없는 점 등과 앞서 본 사실관계 및 변론 전체의 취지에 의하여 드러난 제반 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출하는 증거들만으로는 피고가 사해행위 당시 선의의 수익자였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 피고의 명의신탁 주장에 대한 판단

피고는, 이 사건 부동산은 피고의 대표자 H이 C에게 명의신탁한 것이므로 C의 책임재산으로 볼 수 없어 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

그러나 이 사건 부동산은 ‘H’ 내지 ‘피고’ 명의로 등기된 사실이 전혀 없는 점(C 이전의 소유자는 ‘I아파트건립추진위원회’로, H이 위 위원회의 대표자라고 하더라도 I아파트건립추진위원회는 ‘H’ 내지 ‘피고’와는 별도의 법인격을 갖춘 존재이다), H이 C에게 어린이집 자금 마련에 도움을 주려고 하였다면 물상보증 등 담보를 제공하는 등의 통상적인 방법을 취할 것이지 ‘명의신탁으로써 소유권이전등기를 경료’한다는 것은 이례적인 방법인 점, 피고의 주장에 따른 여러 차례의 명의신탁약정은 모두 피고가 주장증명할 사항인데 명의신탁약정서 등 위 각 단계별 명의신탁이 모두 증명되었다고 보기 어려운 점 등에 비추어 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 위와 같은 주장사실을 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할만한 분명한 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

마. 소결론

그렇다면 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

3. 원상회복에 관한 판단

가. 관련 법리

1) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는바, 여기에서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).

2) 사해행위 당시 어느 부동산이 가압류되어 있다는 사정은 채권자 평등의 원칙상 채권자의 공동담보로서 그 부동산의 가치에 아무런 영향을 미치지 아니하므로, 가압류가 된 여부나 그 청구채권액의 다과에 관계없이 그 부동산 전부에 대하여 사해행위가 성립하고, 따라서 사해행위 후 수익자 또는 전득자가 그 가압류 청구채권을 변제하거나 채권액 상당을 해방공탁하여 가압류를 해제시키거나 또는 그 집행을 취소시켰다 하더라도, 법원이 사해행위를 취소하면서 원상회복으로 원물반환 대신 가액배상을 명하여야 하거나, 다른 사정으로 가액배상을 명하는 경우에도 그 변제액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다37474 판결 등 참조).

나. 판단

살피건대, 이 사건의 경우 사해행위 이후인 2019. 11. 5. 피고 측이 가압류 청구금액을 변제하여 이 사건 부동산에 관한 가압류가 해제되었다는 등의 사정만으로는 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당한다고 할 수 없어 원물반환 대신 가액배상을 명하여야 하는 경우에 해당한다고 할 수 없다.

따라서 피고는 사해행위취소에 따른 원상회복의무로서 C에게 이 사건 부동산에 관하여 서울남부지방법원 2019. 11. 1. 접수 제204059호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 안현정

별지

목 록

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

서울특별시 양천구 J

[도로명주소] 서울특별시 양천구 K

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: L

구조: 철근콘크리트조 경사 슬레브지붕

면적: 제1층 M호 57.48㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 양천구 J 대 843㎡

대지권의 종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 843분의 70.25. 끝.

