

서울동부지방법원 2022. 4. 13 선고 2018가합112022 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이강우

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 정진

담당변호사 김의환, 이해수

변 론 종 결 2022. 3. 16.

판 결 선 고 2022. 4. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 9. 22. 체결된 매매계약을 취소한다.

피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2017. 10. 19. 접수

제178528호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. C은 1999. 12. 14. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 대한 소유권이전등기를 마쳐 이 사건 부동산은 C 소유였다.

나. 원고는 D으로부터 여주시 E 토지 및 그 지상 건물을 취득하기로 하였는데, 2010. 7. 29. C과 사이에, 위 E 토지 및 그 지상 건물과 C 소유의 이 사건 부동산을 교환하기로 내용의 교환계약(이하 ‘이 사건 교환계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 교환계약에 따라 원고는 2010. 9. 7. 위 E 토지 및 그 지상 건물에 관하여 C 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 한편, C은 2017. 9. 22. 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 1,300,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 위 매매계약에 따라 2017. 10. 19. 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 11, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4, 23호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 C에 대하여 다음과 같은 각 채권이 있는데, C은 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도함으로써 채권자인 원고에 대한 관계에서 채권의 공동담보를 감소시키는 사해행위를 하였다. 따라서 C과 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 원고를 해하는 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

① 원고와 F는 2006. 2. 초순경 C으로부터 이 사건 부동산을 공동으로 매수하되 그 매수 대금의 절반을 각 투자하기로 합의하였으나, 매매대금 투자 의무를 이행하지 않아 위 매매계약은 해제되었고, 그 과정에서 원고는 C에게 2006. 3. 24.부터 2008. 2. 1.까지 매매대금 명목으로 706,965,650원을 지급하였으므로 원고는 C에 대하여 위 매매대금 상당의 부당이득반환채권이

있다.

② C은 2008. 3. 11. 서울 중구 G빌딩 H호(이하 ‘이 사건 G빌딩’이라 한다)를 매매대금 139,000,000원에 매수하였고, 당시 원고가 C에게 그 매매대금 중 50,000,000원을 대여하였다. 이에 C은 2008. 4. 18. 원고에게 위 빌딩의 차임 및 매도 시 발생하는 이익금의 2분의 1을 지급해 주기로 약정하였다. 그런데 C은 2008. 4. 11. I에게 위 빌딩을 월차임 850,000원에 임대하였음에도 약정된 이익금을 지급하지 않았고, 2014. 12. 17. J에게 위 빌딩을 189,000,000원에 매도하였음에도 이익금을 지급하지 않았으며 대여원금도 지급하지 않았다. 따라서 원고는 C에 대하여 대여원금 50,000,000원, 2008. 4. 11.부터 2014. 12. 17.까지의 임대수익금 합계 34,000,000원(= 850,000원 × 1/2 × 80개월), 매도이익금 22,211,500원[= (매도대금 189,000,000원 - 매수대금 139,000,000원 - 양도소득세 5,577,000원) × 1/2] 등 총 합계 106,211,500원(= 50,000,000원 + 34,000,000원 + 22,211,500원) 상당의 채권이 있다.

③ C은 2011. 10. 21. 오산시 K건물 8층 L호, M호, N호, O호(이하 ‘이 사건 K건물’이라 한다)를 매수하면서 원고로부터 300,000,000원을 차용하였고, 위 K건물을 매도할 때 위 차용금을 변제하기로 약정하였다. 이후 C은 2014. 8. 7. 위 K건물을 매도하였음에도 약정된 차용금을 변제하지 않았다. 또한 C은 위 K건물을 매입한 후 임대차보증금반환 등 운영자금이 필요한 상황이었고, 원고가 2011. 12. 16. P으로부터 180,000,000원을 차용해 C에게 지급했으며, 이에 따라 C은 원고에게 액면금 210,000,000원의 약속어음을 발행해 주었다. 따라서 원고는 C에 대하여 총 510,000,000원(= 대여금 300,000,000원 + 약속어음금 210,000,000원) 상당의 채권이 있다.

④ 원고는 이 사건 교환계약에 따라 이 사건 부동산에 대한 소유권을 취득하였음에도 C은 이 사건 부동산을 임대하여 2010년 10월분부터 2017년 9월분까지 총 84개월간 합계 151,200,000원[= (1층 월세 1,300,000원 + 3층 월세 500,000원) × 84개월] 상당의 이익을 얻었다. C은 원고 소유인 이 사건 부동산으로 위 임대료 상당의 부당이득을 얻었으므로, 원고는 C에 대하여 151,200,000원 상당의 부당이득반환채권이 있다.

⑤ C은 이 사건 교환계약에 따라 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무가 있음에도 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 이에 따라 C의 원고에 대한

이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었고, C은 원고에게 그로 인하여 원고가 입은 이 사건 부동산의 가액 상당의 손해를 배상할 책임이 있다. 따라서 원고는 C에 대하여 이 사건 부동산의 가액인 237,522,859원 상당의 손해배상채권이 있다.1)

3. 판단

가. 피보전채권의 존재 여부

1) 위 ①항 기재 채권에 관하여 보건대, 갑 제3 내지 5호증의 각 기재에 의하면, C은 2006. 6. 9.부터 2007. 10. 9.까지 사이에 원고로부터 총 706,965,650원을 지급받았음을 인정한 사실, C은 원고와 F 사이의 이 사건 부동산 공동매수 등과 관련하여 발생한 분쟁에 관한 사건(이 법원 2007가합6961호)에 증인으로 출석하여 원고로부터 이 사건 부동산 매매대금으로 총 706,965,650원을 받았다고 증언한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제12호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 C을 상대로 위 매매대금과 관련하여 정산금의 지급을 구하는 소(서울중앙지방법원 2019가합1935호)을 제기하였는데, 위 법원은 2021. 9. 16. ‘원고와 C은 위 706,965,650원의 반환과 관련하여 2010. 12. 20. C으로부터 500,000,000원을 정산금으로 지급받기로 합의하였다’는 주장에 대해 ‘원고는 준비서면에서 위 706,965,650원의 반환을 구하면서 위 500,000,000원의 정산금을 주장하지 않다가 C이 706,965,650원이 시효로 소멸하였다고 주장하자 그제서야 2010. 12. 20.자 정산서에 따라 위 706,965,650원을 정산하여 500,000,000원으로 지급하기로 하였다고 주장하는 점, 원고와 C은 연인 사이로 원고의 요구에 따라 C이 수시로 원고에게 자신의 인감증명서, C의 서명날인이 되어 있는 백지문서를 여러 차례 교부한 점, 706,965,650원이 C의 계좌로 입금되었던 것은 사실이나, 그 상당 부분이 입금일 내지 입금일로부터 얼마 되지 않은 상태에서 다시 원고 명의의 계좌 등으로 출금된 점, 원고는 C을 상대로 하는 다른 소송[아래 2)항에서 언급되는 서울중앙지방법원 2015가단187612호]에서도 위 정산금을 청구하지 않은 점 등에 비추어 위 정산서의 진정성립을 인정할 수 없다’는 이유로 위 돈에 관한 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고한 사실(현재 서울고등법원 2021나2039462호로 항소심 진행 중)도 인정된다. 따라서 위 각 증거 및

인정사실만으로는 원고가 C에 대하여 총 706,965,650원 상당의 부당이득반환채권이 있다는 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 위 ②항 기재 채권에 관하여 보건대, 갑 제7호증의 기재에 의하면, C은 2008. 2. 5. 이 사건 G빌딩에 관한 매매계약을 체결하고 2008. 3. 11. 자기 명의로 소유권이전등기를 마친 사실, 원고와 C 사이에는 'C이 위 G빌딩을 매입한 것과 관련하여, 원고가 투자한 차용금 50,000,000원에 관하여 차후 위 G빌딩 매도시 발생하는 이익금, 임대수익금의 1/2을 원고에게 주기로 하고, 매도시 원금을 반환하겠다'는 내용의 위임장 및 투자약정서 겸 차용증서가 작성되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 을 제11 내지 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 C을 상대로 위 ②항 기재 채권(대여원금 50,000,000원, 임대료 및 매도이익금의 각 1/2)의 지급을 구하는 소(서울중앙지방법원 2015가단187612호)를 제기하였으나, 위 법원은 2018. 9. 13. 위 위임장 및 투자약정서 겸 차용증서의 진정성립을 인정할 수 없다는 등의 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고한 사실, 이에 대하여 원고가 항소하였으나(서울중앙지방법원 2018나63244호) 위 항소심 법원도 2019. 8. 22. 원고의 항소를 기각하는 판결을 선고한 사실, 위 항소심 판결에 대하여 원고가 상고하였으나(대법원 2019다266959호) 위 상고심 법원도 2019. 12. 27. 원고의 상고를 기각하여 2020. 1. 4. 위 제1심판결이 그대로 확정된 사실이 인정된다. 따라서 원고가 제출하는 증거만으로는 C에 대하여 총 합계 106,211,500원 상당의 채권이 있다고 인정할 수 없으므로, 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3) 위 ③항 기재 채권에 관하여 보건대, 갑 제8 내지 10호증, 을 제14, 15호증의 각 기재에 의하면, C은 2011. 11. 16. 이 사건 K건물을 매수하고 같은 날 C 명의로 소유권이전등기를 마친 사실, '실제는 원고 소유이나 편의상 C 명의로 되어 있는 이 사건 부동산을 담보로 제공하고 대출을 받아 이 사건 K건물 매입대금으로 사용하여 원고로부터 위 대출금을 차용하였고, 원고에게 액면금 300,000,000원의 약속어음을 교부하며, 변제기는 위 K건물 매도일'이라는 내용의 차용사실 확인서와 원고에게 교부하는 C 명의의 액면금 300,000,000원의 약속어음이 발행되어 있는 사실, '이 사건 K건물 매입운영비 명목으로 2011. 12. 16. P으로부터 180,000,000원을 차용하였다'는 내용의 약정서가 작성되어 있고, 원고에게 교부하는 C 명의의 액면금 210,000,000원의 약속어음이

발행되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 갑 제8, 10호증, 을 제14 내지 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 사정, 즉 C이 원고로부터 돈을 차용하였다는 차용사실 확인서상 C 서명 필체와 액면금 300,000,000원 약속어음의 C 서명 필체가 육안으로 보더라도 서로 다른 것으로 보여 위 차용사실 확인서와 약속어음이 진정하게 성립된 것인지 불분명한 점, C은 2011. 10. 4. 이 사건 K건물을 매매대금 1,350,000,000원에 매수하면서 계약금 60,000,000원은 계약일에 지급하고 800,000,000원을 대출받아 중도금으로 지급하며 잔금 490,000,000원은 2011. 11. 16.에 지급하기로 약정한 점, C은 실제로 2011. 11. 16. 이 사건 K건물을 담보로 제공하고 주식회사 R으로부터 800,000,000원을 대출받아 이를 중도금으로 지급한 것으로 보이는 점, C은 위 K건물 매매계약 전후로 원고에게 여러 차례에 걸쳐 총 685,150,000원을 지급한 사실이 있고, 위 돈을 위 K건물 매매대금으로 지급하도록 했다고 주장하는 점(위 대출금 800,000,000원과 C이 원고에게 송금한 돈 685,150,000원을 더하면 위 K건물 매매대금을 초과한다), P으로부터 돈을 차용하였다는 약정서에는 P의 날인은 없고, 그 약정자도 상단에는 원고의 서명날인만 되어 있으나 하단에는 약정인으로 “C 代”라는 문구와 함께 원고의 서명날인이 되어 있어 그 약정자가 누구인지, 진정하게 작성된 것인지, C에게 위 약정서상 책임이 있는지 의문이 드는 내용인 점, 이 사건 K건물의 운영비가 필요하였다면 그 명의자인 C이 직접 P으로부터 돈을 차용하고 P에게 차용금을 변제한다는 내용의 차용증을 작성해 주거나 약속어음을 발행해 주면 될 것으로 보이는데, 굳이 원고가 P으로부터 돈을 차용하고 이를 다시 C에게 건네주어야 할 사정에 대하여는 원고의 별다른 설명이 없는 점, 원고는 C 명의의 약속어음을 증거로 제출하나, 위 약정서 기재와 같이 P으로부터 180,000,000원을 지급받았다는 금융거래내역 등은 제출한 바 없는 점 등에 비추어 보면, 위 각 증거 및 인정사실만으로는 원고가 C에 대하여 총 510,000,000원(= 대여금 300,000,000원 + 약속어음금 210,000,000원) 상당의 채권이 있다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

4) 위 ④항 기재 채권에 관하여 보건대, C이 이 사건 부동산을 임대하여 총 84개월간 1층 월세 1,300,000원, 3층 월세 500,000원의 이익을 얻은 사실을 인정할 증거가 없으므로, 이를 이 사건

사해행위취소청구의 피보전채권으로 인정할 수 없다. 따라서 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

5) 위 ⑤항 기재 채권에 관하여 보건대, 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 할 것이지만, 부동산을 양도받아 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 자가 양도인이 제3자에게 이를 양도하여 소유권이전등기를 경료하여 줌으로써 취득하는 부동산 가액 상당의 손해배상채권은 제3자에 대한 양도행위에 대한 사해행위취소권을 행사할 수 있는 위와 같은 피보전채권에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결, 대법원 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결 등 참조).

그런데 원고가 주장하는 위 ⑤항 기재 채권은, C이 이 사건 교환계약에 따라 원고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전해 줄 의무가 있음에도 피고에게 위 부동산의 소유권이전등기를 해 줌으로써 원고에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되어 원고가 취득한 그 부동산 가액 상당의 손해배상채권인바, 위 채권은 앞서 본 법리에 비추어 이 사건 사해행위취소청구의 피보전채권에 해당한다고 인정할 수 없다. 따라서 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

나. 소결론

결국 원고가 주장하는 사해행위취소청구권은 그 피보전채권이 존재한다고 인정할 수 없으므로, 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김지철, 판사 박창희, 판사 김서현

[별지]

부동산 목록

1. 토지

서울특별시 송파구 S 대 169.8㎡

2. 건물

위 지상

[도로명주소] 서울특별시 송파구 T

철근콘크리트조 및 세멘벽돌조 평슬래브 지붕 3층 근린생활시설 및 주택

1층 85.00㎡

2층 85.00㎡

3층 87.50㎡

지층 106.00㎡

옥탑 10.50㎡. 끝.

1) 원고는 최초 'C이 이 사건 교환계약에 따라 원고에게 이 사건 부동산을 아무런 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전등기를 해 줄 의무가 있었다. 그럼에도 C은 2015. 2. 27. 이 사건 부동산에 채권최고액 807,600,000원의 근저당권을 설정해 주고 Q단체로부터 대출을 받았으므로, 원고는 C에 대하여 위 대출금 상당의 부당이득반환채권이 있다.'고 주장하였다. 그런데 이후 원고는 위 대출금은 이 사건 부동산에 관한 기존 담보대출의 대환으로 이루어진 것으로 보인다고 하고, 기존 담보대출금을 위 ③항 기재 채권(이 사건 K건물 매매대금으로 지급하기 위해 이 사건 부동산을 담보로 제공하고 지급받은 대출금 중 C에게 대여한 300,000,000원)으로 주장하므로, 위 주장은 철회한 것으로 본다.