

수원지방법원 성남지원 2022. 4. 27 선고 2021가단213216 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 도우화산

담당변호사 엄장섭

피 고 1. B

2. C

소송대리인 변호사 정병혁, 이상용

변 론 종 결 2022. 2. 23.

판 결 선 고 2022. 4. 27.

주 문

1. 피고 C과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2018. 10. 18. 체결된 매매계약을 105,000,000원의 한도에서 취소한다.
2. 피고 C은 원고에게 105,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구 및 피고 B에 대한 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분(이하 '이 사건 지분'이라 한다)에 관하여, 피고 C과 D 사이에 2018. 10. 18. 체결된 매매계약 및 피고 B과 D 사이에 2019. 6. 3. 체결된 매매계약을 각 취소한다. 원고에 대하여, 피고 B은 이 사건 지분에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2019. 7. 12. 접수 제44868호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C은 이 사건 지분에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2018. 10. 30. 접수 제84933호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지 : 주문 제2항 및 피고 C과 D 사이에 이 사건 지분에 관하여 2018. 10. 18. 체결된 매매계약을 취소한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 D에 대한 채권

1) E, F은, E이 2014. 10.경 F에게 D 명의로 명의신탁한 광주시 G 지상에 있는 H 건물 중 I호를 매매대금 1억 5,000만 원에 매도하기로 했음에도 불구하고, 마치 전세보증금을 1억 5,000만 원으로 하여 위 빌라에 대한 전세계약을 체결한 것처럼 가장하여 은행으로부터 전세자금을 대출받아 매매대금을 충당하기로 마음먹고, 위와 같은 내용의 가짜 전세계약서를 작성하였으며, D은 위 전세계약서에 자신의 도장을 날인하였다.

2) F은 2014. 11. 4.경 주식회사 J(이하 'J은행'이라 한다)에 대출을 신청하면서 위와 같은 가짜 전세계약서를 제출하여 전세자금대출계약을 체결하고, 2014. 11. 7.경 J은행으로부터 1억 2,000만 원의 전세자금대출금을 송금받았다.

3) 한편 J은행은 위 대출금채권의 담보를 위해 F으로부터 위 전세보증금반환채권에 대하여 근질권을

설정했으나, 위 전세계약이 허위의 무효인 계약이었을 뿐 아니라, 위 대출 후 소유권이전등기를 마친 F이 위 빌라에 수개의 근저당권을 설정한 후 위 빌라가 경매됨으로써 위 전세보증금반환채권을 통해 대출금을 회수할 수가 없게 되었다.

4) 이에 원고는 J은행과 사이에 위 빌라에 관하여 체결한 전월세자금대출용권리보험계약에 따라 2019. 12. 31. J은행에 전세자금대출금 원리금 잔액 가운데 일부에 해당하는 보험금 132,000,000원을 지급하였다.

5) 한편, D은 위와 같은 범죄사실로 2019. 4. 10. 유죄판결을 선고받았다(수원지방법원 성남지원 2018고단1266호).

6) 원고는 F, E, D을 상대로 구상금 청구의 소를 제기하였다. 법원은 2020. 12. 22. ‘F, E, D은 공동하여 원고에게 132,000,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 1.부터 F은 2020. 10. 20.까지, E, D은 2020. 8. 26.까지 각 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2021. 1. 13. 확정되었다(서울중앙지방법원 2020가단5216618호).

나. D의 처분행위와 재산상태

1) D은 2018. 10. 18. 자신의 처형인 피고 C과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 1/2 지분(이하 ‘이 사건 지분’이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고 C은 이 사건 지분을 포함한 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2018. 10. 30. 접수 제84933호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 D은 이 사건 지분 외에는 별다른 재산이 없었다.

다. 피고 C의 처분행위

피고 C은 2019. 6. 3. 피고 B과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하였고, 피고 B은 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2019. 7. 12. 접수 제44868호로

소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 이를 포함), 을가 제1호증, 을나제1, 5호증의 각 기재, 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 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 있다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결 등 참조).

2) 판단

살피건대, D을 상대로 한 원고 승소의 판결이 2021. 1. 13. 확정된 사실은 앞서 인정한 바와 같은바, 위 판결금 채권은 이 사건 매매계약 이후에 현실화되었지만, 그 당시 이미 위 판결금 채권 성립의 기초가 되는 D의 불법행위 사실이 존재하였고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 손해가 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이므로, 위 판결에서 인정된 원고의 D에 대한 손해배상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

D이 유일한 부동산인 이 사건 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하고 피고 C 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 결국 이 사건 매매계약은 일반채권자에 대한 공동담보의 부족을 초래하는 행위로서 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고 C과 전득자인 피고 B의 악의는 추정된다.

다. 피고 C의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고 C의 항변 요지

피고 C은 투자 목적으로 시세에 따라 이 사건 지분을 매수한 것이므로, 자신은 선의의 수익자라고 항변한다.

2) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 그 책임을 면하기 위해서는 사해행위임을 몰랐다는 사실을 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위나 동기, 처분행위의 거래조건을 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 7. 25. 선고 2012다29090 판결 등 참조).

3) 판단

살피건대, 앞서 든 증거에 의하면, K이 2018. 10. 16. 부동산 중개업자에게 “이 사건 부동산을 210,000,000원에 매도해주면 복비를 2배로 주겠다”라는 취지의 문자메세지를 보낸 사실, 피고 C이 2018. 10. 18.자로 D 및 공동 명의인 L(피고 C의 언니)으로부터 매매대금 210,000,000원에 이 사건 부동산을 매수한다는 내용의 매매계약서가 작성되어 있는 사실, 피고 C 명의의 계좌에서 L 명의의 계좌로 2018. 10. 25. 30,000,000원, 2018. 10. 30. 178,600,000원이 각 송금된 사실이 인정되기는 한다.

그러나 한편, 을가 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 C은 D의 처제인 점, ② 일반적으로 공인중개사를 통해 계약을 체결함에도 이 사건 매매계약의 경우 공인중개사의 관여 없이 피고 C과 D, L이 직접 매매계약서를 작성하였던 점, ③ 피고 C이 피고 B에게 이 사건 부동산을 매도할 당시 D이 피고 C의 대리인으로 잔금 영수증을 작성해주기도 하였던 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정되는 사실만으로는 피고 C이 악의의 추정을 뒤집고 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 C의 항변은 이유 없다.

라. 피고 B의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고 B의 항변 요지

피고 B은 D을 알지 못하고 공인중개사를 통해 이 사건 부동산을 시가에 매수하였으므로, 자신은 선의의 전득자라고 항변한다.

2) 판단

앞서 든 증거 및 을가 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 B은 2019. 6. 3. 공인중개사의 중개로 피고 C과 사이에 이 사건 부동산을 매매대금 180,000,000원에 매수하되, 계약금 10,000,000원은 계약당일, 잔금 170,000,000원은 2019. 7. 12.에 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 피고 C 명의의 계좌로 2019. 6. 3. 계약금 10,000,000원, 2019. 7. 12. 170,095,690원을 송금하였던 점, ② 피고 B은 2019. 7. 12. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C은 2019. 7. 15. 이 사건 부동산에 관하여 2019. 7. 12.자 해지를 이유로 한 근저당권설정등기의 말소등기를 마친 점, ③ 피고 B과 피고 C, D은 아무런 친인척 관계가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고 B으로서 위 매매계약이 D의 일반채권자를 해하는 사해행위가 된다는 것을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 B은 선의의 전득자에 해당하여 원고는 피고 B을 상대로는 사해행위 취소 및 원상회복을 구할 수 없으므로, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없다.

마. 피고 C의 원상회복의 방법 및 범위

1) 가액배상

가) 관련 법리

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 한다. 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가

아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하고, 사해행위의 목적물이 수익자로부터 전득자로 이전되어 그 등기까지 경료되었다면 후일 채권자가 전득자를 상대로 소송을 통하여 구제받을 수 있는지 여부에 관계없이, 수익자가 전득자로부터 목적물의 소유권을 회복하여 이를 다시 채권자에게 이전하여 줄 수 있는 특별한 사정이 없는 한 그로써 채권자에 대한 목적물의 원상회복의무는 법률상 이행불능의 상태에 있다고 봄이 타당하다(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 등 참조).

나) 판단

이 사건 부동산에 관하여 2019. 7. 12. 선의의 전득자인 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 인정한 바와 같은바, 이 사건 지분의 원상회복의무는 이행불능의 상태에 있다고 봄이 타당하므로, 피고 C은 가액배상의 방법으로 원상회복을 하여야 한다.

2) 취소 및 가액배상의 범위

가) 관련 법리

사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

나) 판단

이 사건 변론종결일 당시 이 사건 부동산의 시가가 105,000,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 이 금액은 원고의 피보전채권액인 132,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 합보다 적은 금액임이 계산상 명백하므로 이 사건 매매계약은 105,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 C은 원상회복으로 원고에게 105,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C에 대한 주위적 청구

및 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신정민

[별지]

(1동의 건물의 표시)

경기 광주시 M

[도로명 주소 : 경기 광주시 N]

O아파트 P동

철근콘크리트조 철근콘크리트경사슬라브지붕 14층 아파트

1층 내지 14층 : 각 426.3092㎡

지1층 : 93.9120㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : Q

건물구조 : 철근콘크리트조

건물내역 : 철근콘크리트조 84.9794㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기 광주시 M 대 29388.1㎡

(대지권의 표시)

대지권 종류 : 소유권대지권

대지권 비율 : 29388.1분의 98.9772

--- 이 상 ---

