

의정부지방법원 2022. 1. 28 선고 2019가단134007 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 맑은샘

담당변호사 송수연, 김명선

피 고 B

소송대리인 변호사 정윤채

변 론 종 결 2021. 12. 24.

판 결 선 고 2022. 1. 28.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 17. 체결된 매매계약을 52,832,870원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 52,832,870원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2019. 4.

17. 체결된 매매계약을 금 52,832,870원 및 이에 대하여 2019. 4. 17.부터 이 사건 변론종결일까지 연 5%의 비율로 계산한 돈의 범위 내에서 이를 취소한다.피고는 원고에게 금 52,832,870원 및 이에 대하여 2019. 4. 17.부터 이 사건 변론종결일까지 연 5%의 비율로 계산한 돈과 각 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피보전채권의 존재

갑 제2, 3, 6, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2015년경부터 2019년경까지 수년 동안 C에게 반복적으로 돈을 대여했다가 변제받아 온 사실, 원고는 2018. 5. 31.부터 2019. 2. 28.까지 C에게 12회에 걸쳐 총 1억 2,560만 원을 송금하여 준 사실, C은 2019. 4. 18.경 자필로 “1억 5천만 원 차용합니다.”라고 기재한 차용증을 작성하고 서명하여 이를 원고에게 건네준 사실, 원고는 C을 상대로 대여금 청구의 소를 제기하여 2021. 4. 15. “C은 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.”는 판결[서울북부지방법원 2019가합658(본소), 2019가합27080(반소)]이 선고된 사실, C이 항소하였으나 2021. 10. 14. 항소기각 판결이 선고되어 그 무렵 위 판결이 확정된 사실을 인정할 수 있다.

따라서 원고의 C에 대한 채권의 존재가 인정되고, 이를 보전하기 위하여 채권자취소권을 행사할 수 있다.

2. 사해행위의 성립

가. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 5, 7, 8호증의 각 기재에 의하여 이를 인정할 수 있다.

- 1) C은 2019. 4. 17. 피고와 사이에 C 소유인 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 2019. 4. 23. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- 2) 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 4. 17. 당시 C의 적극재산은 이 사건 부동산이 유일하였고, 그 시가는 215,000,000원이었다. 당시 C의 소극재산으로는 ① 주식회사 D(이 사건 부동산에 대하여 근저당권 설정): 147,000,000원, ② 주식회사 E(이 사건 부동산에 대하여 근저당권 설정): 15,167,130원, ③ 원고: 150,000,000원의 채무가 있었다.

나. 사해행위 및 사해의사의 인정

- 1) 위 인정사실에 의하면, C은 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 처분한 것이므로 이는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정된다.
- 2) 피고의 주장에 관한 판단
 - 가) 피고는 주위적으로, 이 사건 부동산은 F이 C에게 명의신탁한 재산이므로 C의 책임재산이라고 볼 수 없다고 주장한다.

살피건대, 갑 제1호증, 을 제2, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 주식회사 D의 2020. 7. 6.자 금융거래정보회신에 의하면, 이 사건 부동산에 관하여 2015. 11. 16. C 명의로 '분양매매계약서'가 작성되었는데 총 매매대금 2억 2,600만 원 중 계약금 1,000만 원은 2015. 11. 16., 대출금으로 1억 4,700만 원을 2015. 12. 11., 잔금으로 6,900만 원을 2015. 12. 11. 각 지급하기로 약정한 사실, C의 누나인 F이 2015. 11. 16. 500만 원, 2015. 12. 11. 1,000만 원을 각 G(H)에게 이체하면서 받는통장 메모란에는 'C'이라고 표시하였고, 2015. 12. 23. 3,900만 원을 매도인 I에게 이체하면서 받는통장 메모란에는 'C'이라고 표시한 사실, 위 분양매매계약서상 '대출금 1억 4,700만 원'은 이 사건 부동산에 C이 채무자가 되어 주식회사 D에 근저당권을 설정하여 주고 받은 대출금으로 지급한 사실, 이 사건 부동산을 매수한 후 F의 가족과 C이 함께 거주하다가 C이 어머니와 함께 살기 위해 나간 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면 F이 이 사건 부동산 매매대금을 일부 부담한 것으로 보이기는 한다. 그러나 총 매매대금 2억 2,600만 원 중 F이 부담한 액수는 5,400만 원에 불과한 점, 이 사건 부동산에서 F과 그

가족들만 거주한 것이 아니라 C도 거주했던 점, 피고 스스로 F와 C이 사실상 경제적 공동체를 형성하였다고 주장하고 있는바 F 명의로 이체된 매매대금도 C이 부담한 것이라고 볼 여지도 있는 점을 고려하면, 위 인정사실과 을 제4, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 이 사건 부동산이 C에게 명의신탁 된 것이라고 인정하기에 부족하다. 나아가 설령 C과 F 사이에 명의신탁약정이 있었다고 하더라도 이 사건 부동산의 매도인들과 사이에 계약명의신탁 관계가 형성되므로 매도인들이 명의신탁 사실을 알았다고 볼 증거가 없는 이상 이 사건 부동산의 소유권은 C에게 확정적으로 귀속된다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고는 예비적으로, C은 이 사건 부동산이 경매에 넘어가 헐값에 팔리느니 F의 채권자인 J에게 넘기는 대신 J이 근저당채무를 인수하기로 하였고, 다만 명의는 그 아들인 피고에게 이전한 것인바, 원고 또한 이러한 경위를 알고 동의하였으므로 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

그러나 C이 자신의 채권자도 아닌 F의 채권자에게 자신의 유일한 재산을 이전하여 주는 것은 자신의 채권자들을 해하는 사해행위임이 분명하고, 이 사건 부동산의 가치 중 이미 근저당권이 설정되어 있던 액수를 제외한 나머지 부분 즉 공동담보로 제공된 부분에 한하여 사해행위가 성립되는 이상 근저당채무를 인수하였다고 하여 그것이 사해행위를 부정하는 근거가 될 수 없다. 또한 을 제5호증의 기재와 증인 K의 증언은 K이 자신과 관계없는 다른 사람들의 재산 처분에 관한 이야기를 2년 7개월이 지나서까지 정확히 기억할 수 있는지 의문이 있는 점, 원고가 채무자의 유일한 재산인 부동산을 처분하는 데 동의할 상당한 이유를 찾아볼 수 없는 점에 비추어 보면 그대로 믿기 어렵고, 달리 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

3) 수익자인 피고의 악의는 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산에 관한 C과 피고 사이의 매매계약은 취소되고, 피고는 원고에게 원상회복의 의무를 진다.

다. 피고의 항변에 대한 판단

1) 피고는 C의 채권채무관계에 대하여 전혀 알지 못하였다면서 선의의 항변을 하나, 피고가 제출한

증거들을 살펴보아도 피고의 선의를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 선의의 항변도 이유 없다.

2) 또한 피고는, 원고가 C이 피고에게 이 사건 부동산을 넘기는 것에 대해 잘 알고 동의까지 하였으면서도 이제 와서 권리 주장을 하는 것은 신의칙(금반언의 원칙)에 반한다고 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 원고가 위 사실을 알고 동의하였다고 볼만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법과 범위

앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 부동산의 가액은 215,000,000원이었고 근저당권이 설정된 채무의 액수는 147,000,000원, 15,167,130원이었으므로, 당시 이 사건 부동산에 남은 공동담보 가치는 52,832,870원(= 215,000,000원 - 147,000,000원 - 15,167,130원)이었다. 따라서 이 사건 매매계약은 위 금액의 범위 내에서 취소되어야 한다(원고는 52,832,870원 및 이에 대하여 2019. 4. 17.부터 이 사건 변론종결일까지 연 5%의 비율로 계산한 돈의 범위 내에서 취소를 구하나, 사실심 변론종결시까지의 지연손해금은 원고의 피보전채권으로 인정되는 것일 뿐이고, ‘사해행위 취소의 범위’인 “사실심 변론종결시의 부동산 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 금액의 한도”는 52,832,870원이므로 이를 넘어서서 취소를 구할 수는 없다).

한편, 이 사건 부동산에 설정되어 있던 각 근저당권의 피담보채무는 2019. 9.경에는 모두 변제되었고 그에 따라 각 근저당권설정등기도 말소되었으므로, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 원물반환은 불가능하다. 따라서 가액반환에 의하여야 할 것이고, 그 액수는 52,832,870원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금이 된다[원고는 2019. 4. 17.부터 이 사건 변론종결일까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금도 가액배상으로 구하나, 가액배상의무는 사해행위의 취소를 명하는 판결이 확정된 때에 비로소 발생하므로 그 판결이 확정된 다음 날부터 이행지체 책임을 지게 되므로(대법원 2009. 1. 15. 선고 2007다61618 판결 참조), 이 부분은 인정되지 않는다].

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정서현

[별지목록]**이 사건 매매계약의 목적물인 부동산의 표시**

경기도 의정부시 지상 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층

공동주택 및 업무시설

1층 19.62㎡

2층 155.71㎡

3층 155.71㎡

4층 155.71㎡

5층 155.71㎡

6층 175.79㎡

7층 167.39㎡

중, 제3층 호 철근콘크리트구조 71.26㎡, 환.

