

부산지방법원 동부지원 2022. 10. 6 선고 2021가합102293 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 한올 담당변호사 강현주, 변현숙

피 고 주식회사 D

소송대리인 변호사 임준규

변 론 종 결 2022. 9. 1.

판 결 선 고 2022. 10. 6.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

주식회사 E(이하 ‘E’이라 한다)과 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 위 각 부동산을 합하여 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2020. 8. 24. 체결된 부동산 매매계약을 취소하고, 피고는 E에게 이 사건 부동산에 관하여 부산지방법원 동부지원 2020. 9. 7. 접수 제95838호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 F 부동산 취득

- 1) 원고들의 어머니 망 G(이하 ‘망인’이라 한다)은 2017. 4. 24. H으로부터 부산 기장군 F 소재 공장용지와 그 지상 건물(이하 위 토지와 건물을 합하여 ‘F 부동산’이라 한다)을 매매대금 16억 8,000만 원에 매수하였고, 망인은 2017. 4. 26. F 부동산에 관하여 소유권이전등기를 각 마쳤다.
- 2) 망인이 2018. 12. 26. 사망하여 원고들이 위 부동산을 상속하였다.

나. F 부동산에 대한 소송 경과

- 1) 망인이 F 부동산의 소유권을 취득할 무렵부터 E이 위 부동산을 점유하고 있었는데, 망인은 2017. 5.경 E을 상대로 F 부동산의 인도와 차임 상당의 부당이득반환을 구하는 소송을 제기하였고(이 법원 2017가합102821), 소송 도중 망인의 사망으로 원고들이 위 소송을 수계하였다.
- 2) 이 법원은 2022. 2. 10. ‘E은 원고들에게 F 부동산을 인도하고 2017. 4. 26.부터 인도 완료일까지 각 1일 60,750원(= 1일 임료 182,252원 × 법정상속분 1/3, 원 미만 버림, 이하 같다)의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였고, E이 위 판결에 불복하여 현재 항소심이 계속 중이다(부산고등법원 2022나52044).

다. 피고와 E 사이 이 사건 토지 매매계약

한편, E은 2020. 8. 24. E 소유의 이 사건 부동산을 피고에게 대금 17억 9,900만 원에 매도하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2020. 9. 7. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여

소유권이전등기를 각 마쳐주었다.

라. E의 공탁과 원고들의 배당금 수령

- 1) 망인은 2018. 2. 6. E에 대한 부당이득반환채권을 피보전채권으로, 청구금액을 66,522,000원으로 하여 이 사건 부동산을 가압류 하였고(이 법원 2018카단100211), 원고들이 2020. 7. 24. 같은 채권을 피보전채권으로, 청구금액을 133,043,999원으로 하여 이 사건 부동산을 다시 가압류 하였다(이 법원 2020카단102910).
- 2) E은 위 각 가압류 청구금액을 모두 공탁하였고, 원고들은 2022. 6. 21.경 위 공탁금에 대한 배당절차에서 합계 199,565,999원(= 66,522,000원 + 133,043,999원)을 수령하였다(이 법원 2022타채96).

마. I에 대한 형사사건 경과

- 1) E을 설립한 I은 종전에 F 부동산에서 전 남편 H과 함께 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)을 운영하고 있었다.
- 2) 그러던 중 H이 2017. 4. 26. F 부동산을 망인에게 매도하자, I은 망인으로부터 임대차보증금 반환금 명목의 돈을 편취하기 위해 임대인 H이 임차인 J에게 위 부동산을 임대한다는 내용의 임대차계약을 위조하였고, 위 위조된 계약을 근거로 이 법원에 망인을 상대로 3억 원의 임대차보증금 반환청구소송을 제기하기에 이르렀다.
- 3) I은 2020. 12. 9. 이 법원으로부터 위와 같은 범죄사실로 사문서위조 및 동행사죄, 사기미수죄로 징역 1년을 선고받았고(2020고단419), 위 판결은 항소심의 항소기각 판결(부산지방법원 2021노57)을 거쳐 2021. 6. 18.경 그대로 확정되었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1 내지 11호증, 을 1, 3 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

E은 원고에 대하여 F 부동산의 무단 점유에 따른 부당이득반환채무를 부담하고 있음에도 불구하고, 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 유일한 부동산인 이 사건 부동산을

처분하였다. 따라서 E과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, E은 망인이 F 부동산의 소유권을 취득한 이후부터 위 부동산에 관하여 임대차계약 등 F 부동산을 점유할 적법한 권원 없이 무단으로 점유하였다고 할 것이므로, E은 원고들에게 망인의 소유권 취득일인 2017. 4. 26.부터 F 부동산 인도완료일까지 위 부동산의 점유·사용에 따른 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 것이다.

갑 7호증의 기재에 의하면 F 부동산의 2017. 12. 4.부터 2018. 12. 3.까지 1년간 실질 임료가 66,522,000원, 월간 실질 임료가 5,544,000원인 사실이 인정되고, 망인이 소유권을 취득한 2017. 4. 26.부터 2017. 12. 3.까지, 2018. 12. 4. 이후의 F 부동산의 실질 임료는 위와 동일할 것으로 추인되는바, F 부동산의 1일 임료는 182,252원(= 1년 임료 66,522,000원 ÷ 365일)으로 봄이 상당하다.

이에 따라 이 사건 매매계약 당시 피보전채권인 원고들의 E에 대한 부당이득반환채권의 존부에 관하여 보건대, 망인이 F 부동산의 소유권을 취득한 2017. 4. 26.부터 이 사건 매매계약 체결일인 2020. 8. 24.까지 1,217일간 발생한 원고들의 부당이득반환채권은 합계 221,800,684원(= 1일 임료 182,252원 × 1,217일) 상당이고, 앞서 본 바와 같이 E의 공탁으로 원고들이 배당받은 합계 199,565,999원을 공제하더라도 여전히 22,234,685원(= 221,800,684원 - 199,565,999원)상당의 부당이득반환채권이 잔존하고 있다. 또한 E이 여전히 소송을 계속하면서 F 부동산을 현재까지도 점유하고 있는 결과 장차 상당한 금액의 추가적인 차임 상당의 부당이득반환채권이 발생할 것도 예상되는 바, 이러한 원고들의 E에 대한 부당이득반환채권은 이 사건 사해행위취소 청구의 피보전채권이 된다고 할 것이다.

나. 무자력 및 사해행위 여부

1) 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말하고, 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결). 이러한 무자력에 대한 증명책임은 채권자에게 있다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조).

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우, 매각 목적이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이고 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 때에는 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2018다223023 판결 참조).

2) 살피건대, 원고들이 제출한 증거들만으로 E이 피고에게 이 사건 부동산을 매도할 당시 E의 적극재산과 소극재산 등 자산의 현황을 알 수 없고, 원고들 스스로도 E이 F 부동산을 점유하면서 영업을 지속하여 매년 수십억 원의 매출을 올리고 있다고 주장하기도 하는 점 등에 비추어 보면 E이 피고에게 이 사건 부동산을 매각함으로써 채무초과상태에 이르렀다거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시켰다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나아가 앞서 든 증거들, 을 11 내지 17호증의 각 기재, 이 법원의 법무사 K, E에 대한 각 사실조회회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① E이 2016. 9. 7. 이 사건 부동산을 합계 약 8억 9,000만 원에 매입하였다가, 불과 4년 후인 2020. 8. 24. 피고에게 위 매입가격의 2배가 넘는 17억 9,900만 원에 매각하였는바, E이 이 사건 부동산을 부당한 염가에 매각하였다고 보기 어려운 점, ② 피고는 E에게 이 사건 부동산의 매매대금을 실질적으로 모두 지급한 점, ③ E은 위 매매대금으로 원고들에게 부당이득반환채무의 일부 변제로서 198,565,999원을 실질적으로 변제하는 등 실제 원고들을 비롯한 다른 채권자들에 대한 채무변제에 사용하였고, 추후 발생할 원고들에 대한 차임 상당의 부당이득반환채무를 변제할 자력이 없다고 볼 만한 자료도 없는 점 등에 비추어 보면, 설령 E이 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 매각하였다고 하더라도 그러한

사실만으로 곧바로 원고들에 대한 추가적인 변제자력이 상실되거나 부족하게 된다고 보기도 어렵다.

다. 소결

따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장은 나머지 점에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 이일주, 판사 최해진, 판사 이호태

별지

부동산 목록

1. 부산 기장군 L 답 1,094㎡
2. 부산 기장군 M 답 602㎡. 끝.

