

서울동부지방법원 2022. 10. 26 선고 2021나32502 판결 [사해행위취소]

전 문

원고(선정당사자), 피항소인

A

소송대리인 법무법인(유한) 에이펙스

담당변호사 김연수

피고, 항소인 1. B

2. C

피고 2 소송대리인 법무법인 남산

담당변호사 손유정, 조흥

변 론 종 결 2022. 9. 21.

판 결 선 고 2022. 10. 26.

제1 심판결 서울동부지방법원 2021. 9. 14. 선고 2020가단4936 판결

주 문

1. 제1심판결의 피고 C에 대한 부분 중 위 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(선정당사자)의 위 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 피고 B의 항소를 기각한다.
3. 원고(선정당사자)와 피고 C 사이의 소송 총비용은 원고(선정당사자)가 부담하고, 피고 B의 항소비용은 위 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고 B에 대하여 : 피고 B은 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 8,481,227원, 별지 선정자 목록 기재 선정자 주식회사 D(이하 ‘선정자 회사’라 한다)에게 86,568,324원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 같은 목록 기재 선정자 E에게 29,904,016원 및 이에 대하여 2019. 12. 3.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 피고 C에 대하여 : 피고 B과 피고 C 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 2019. 11. 11. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 C은 피고 B에게 이 사건 아파트에 관하여 서울동부지방법원 2019. 11. 15. 접수 제173161호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

가. 피고 B : 제1심판결 중 피고 B에 대한 부분을 취소하고, 원고의 위 피고에 대한 청구를 기각한다.

나. 피고 C : 제1심판결의 피고 C에 대한 부분 중 위 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 위 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 제1심판결의 해당 부분 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 사해행위의 성립

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결 이유는 제1심판결의 해당 부분 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 피고 C의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 C의 주장

피고 C은, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 피고 B의 채권자들을 해한다는 것을 전혀 알지 못하였다고 항변한다.

2) 인정사실

갑 제4호증, 을 제1, 2, 4, 7 내지 23호증의 각 기재와 당심 증인 M의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 사실을 인정할 수 있다.

가) 피고 C은 2019. 11. 10. 제3자와 사이에 피고 C 소유의 서울 구로구 I아파트 J호(이하 ‘소외 아파트’라 한다)에 관하여 매매대금 630,000,000원으로 하되, 계약금 8,000만 원 중 1,000만 원은 당일, 7,000만 원은 2019. 11. 11., 1차 중도금 1억 원은 2020. 1. 13., 2차 중도금 5,000만 원은 2020. 2. 5., 잔금 4억 원은 2020. 2. 27.에 각 지급받기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 위 각 매매대금을 지급받은 후 2020. 2. 27. 제3자 명의로 2019. 11. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었는데, 소외 아파트에 관하여는 채권최고액 6,600만 원과 1억 6,800만 원으로 된 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있다가 2020. 1. 15.과 2020. 2. 27. 각 말소되었다.

나) 피고 B은 2019. 11. 11. 피고 C과 이 사건 아파트에 관하여 매매대금은 6억 원으로 하되, 계약금 6,000만 원은 당일, 융자금 4억 3,000만 원은 매수인인 피고 C이 승계하고, 잔금 1억 1,000만 원은 2019. 11. 15.에 지급받기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하면서, 2020. 2. 27.

근저당권설정등기{채무자 피고 B, 근저당권자 주식회사 K(이하 ‘K은행’이라 한다), 채권최고액 516,000,000원으로 된 2019. 8. 6.자 근저당권설정등기, 이하 ‘이 사건 근저당권등기’라 한다}를 말소하고, 그 때까지의 금융비용 200만 원은 피고 C이 부담하며, 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기는 2019. 11. 15. 마쳐 주기로 약정하였는데, 피고 B 측은 L공인중개사사무소 공인중개사 M이, 피고 C 측은 N공인중개사사무소 공인중개사 O이 각 중개하여 이 사건 매매계약이

체결되었다.

다) 피고 C은 2019. 11. 10. 피고 B 명의 계좌로 500만 원을 입금하고, 500만 원은 중개인 O이 피고 B에게 지급하여 이 사건 매매계약상 계약금 중 1,000만 원을 지급하였고, 같은 날 피고 C이 O의 계좌로 위 500만 원을 입금하여 주었으며, 계약금 중 나머지 5,000만 원은 2019. 11. 11. 중개인 M의 계좌로 입금하였다.

라) 피고 C은 2020. 2. 27. 합계 3억 4,000만 원을 M의 계좌로 입금하였고, 같은 날 피고 B의 K은행에 대한 근저당권부 채무 329,905,785원(그 중 1억 3,000만 원은 수표로 지급되었다), 97,646,845원 합계 427,552,630원이 변제되었으며, 그에 따라 이 사건 근저당권등기는 2020. 3. 2. 말소되었다.

마) 피고 C은 2020. 2. 10. P와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 2억 원으로 하되, 계약금 2,100만 원은 당일, 잔금 1억 7,900만 원은 2020. 2. 27.에 지급받고, 기간은 2020. 2. 27.부터 2022. 2. 26.까지 24개월간으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 임대차계약서에 '매매 진행중이며, 2020. 2. 27. 이 사건 근저당권을 말소하고, 계약금은 공인중개사(M) 계좌로 입금한다'고 기재되어 있고, P으로부터 위 각 임대차보증금을 지급받았다.

바) 한편 주식회사 Q(이하 'Q'이라 한다) 명의 계좌에 2019. 12. 4. 1,500만 원, 2020. 2. 11. 5,000만 원이 각 피고 B 명의로 입금되었고, 피고 B은 2020. 2. 27. K은행 거여동 지점에서 61,059,300원을 Q 명의 계좌로, 같은 날 R은행 거마지점에서 3000만 원을 Q 명의 계좌로 각 입금하였다.

3) 판단

위 인정사실에다가 위 각 증거에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 피고 B과 피고 C은 이 사건 매매계약 체결 이전에 서로 알지 못하였던 것으로 보이고, 이 사건 매매계약은 매도인과 매수인 측 각 공인중개사 2인의 중개하에 체결되었던 점, 피고 C은 그가 종전에 소유하고 있던 소외 아파트를 매도한 후 그 잔금지급기일에 맞추어 이 사건 매매계약상 잔금 지급기일을 정하려고 하였던 것으로 보이고, 피고 C이 위와 같이 잔금 지급기일을 2020. 2. 27.로 하기를 원하였으나 피고 B이 이자 부담

등을 이유로 소유권이전등기를 먼저 경로해 가기를 위하여 중개인 M의 중개로 피고 C이 소유권이전등기를 먼저 경로하되, 금융비용 200만 원을 피고 C이 부담하기로 한 것으로 보이는 점, 이 사건 매매계약상 계약금 중 5,000만 원은 중개인 M이 보관하고 있다가 피고들 사이에 임대차계약이 체결되면 피고 C에게 이를 임대차보증금으로 지급하기로 하였는데, 피고 B이 이 사건 아파트를 임차하지 않고, 피고 C이 P와 이 사건 임대차계약을 체결하게 됨에 따라 그 이후 위 5,000만 원이 피고 B에게 지급된 것으로 보이는 점, 2020. 2. 27. 잔금 지급기일에 이 사건 임대차보증금 2억 원과, 피고 C이 M의 계좌로 입금한 이 사건 매매계약상 잔금 3억 4,000만 원 합계 5억 4,000만 원 중 일부로 피고 B의 K은행 대출금을 완제한 후, 이 사건 근저당권등기가 말소되었고, 위와 같이 피고 B은 이 사건 매매대금으로 K은행에 대한 근저당권부 채무와 Q에 대한 채무 등을 변제한 것으로 보이는 점, 이 사건 매매계약상 잔금이 실제 지급된 날보다 먼저 소유권이전등기가 마쳐지긴 하였으나, 피고 C은 피고 B 측이 피고 C으로부터 이 사건 아파트를 보증금 2억 원에 임차하기로 하여 피고 C이 오히려 피고 B로부터 그 차액을 수령하여야 하는 상황이었어서 잔금의 지급 없이 2019. 11. 15. 미리 소유권이전등기를 마쳤다고 주장하고 있는바, 위와 같은 사실관계에 비추어 볼 때 이 사건 근저당 채무와 임대차보증금 등을 감안하면 위 주장은 수긍이 가는 점, 이 사건 매매대금은 당시 시세에 비추어 적정하다고 보이는 점 등 제반 사정을 종합하면, 피고 C은 피고 B과 사이의 이 사건 매매계약이 피고 B의 채권자를 해하는 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 C의 위 항변은 이유 있고, 결국 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없음에 돌아간다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결 중 피고 C에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 제1심판결의 위 피고에 대한 부분 중 위 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 위 피고에 대한 청구를 모두 기각하며, 제1심판결 중 피고 B에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고 B의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤경아, 판사 박남천, 판사 박태안

선 정 자 명 단

1. A
 2. 주식회사 D
 3. E
- 끝.

[별 지]

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 송파구 , 아파트[도로명주소] 서울특별시 송파구

전유부분의 건물의 표시

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트조 57.57㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 송파구 대 208㎡2. 서울특별시 송파구 대 4㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권의 비율 : 212분의 25.99

-이상-

