

서울동부지방법원 2022. 7. 15 선고 2021나29001 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울동부지방법원 2022. 7. 15 선고 2021나29001 판결

서울동부지방법원 2021. 7. 6 선고 2019가단153757 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 김진영

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 에이스

담당변호사 김영국

변론 종결 2022. 6. 17.

판결 선고 2022. 7. 15.

제1심판결 서울동부지방법원 2021. 7. 6. 선고 2019가단153757 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 소외 C 사이에 2018. 10. 29. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고는 소외 C에게 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2018. 10. 29. 접수 제122421호로 마친 지분이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고의 어머니인 소외 C를 상대로 수원지방법원 성남지원 광주시법원 2009가소28523호로 대여금반환청구를 하였고, 위 법원에서는 2009. 12. 24. 'C는 원고에게 19,000,000원과 이에 대하여 2009. 7. 21.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2020. 2. 2. 확정되었다.

나. C의 동생 D가 2003. 2. 26. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 유치원건물'이라 한다)을 취득하였는데, 2018. 9. 10. 이 사건 유치원건물에 대하여 2018. 9. 10.자 매매를 원인으로 C와 피고 앞으로 각 1/2지분씩 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고는 2018. 10. 23. 주식회사 F로부터 거액을 대출받으면서 이 사건 유치원건물 전체에 대하여 채권최고액 18억 원, 근저당권 주식회사 F, 채무자로 피고로 된 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

라. 한편, C와 피고 사이에 2018. 10. 29. 이 사건 유치원 건물에 대한 C의 1/2 지분(이하 '이 사건 지분'이라 한다)에 관하여 매매대금을 13억 5,000만 원으로 한 매매예약(이하 '이 사건

매매예약'이라 한다)이 체결되고, 이 사건 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2018.

10. 29. 접수 제122421호로 피고 앞으로 지분이전청구권가등기(이하 '이 사건

지분이전청구권가등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제4 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 등

가. 피보전채권

앞서 인정사실에서 원고는 이 사건 매매예약 당시인 2018. 10. 29. 기준으로 C에 대하여

19,000,000원과 이에 대하여 2009. 7. 21.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한

지연손해금채권을 보유하고 있었다고 할 것이므로, 이는 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

나. 채무초과 여부

1) 이 사건 매매예약 당시 C의 적극재산: 1,352,276,468원

① 이 사건 부동산 1/2 지분: 1,350,000,000원(다툼 없음)

② 예금채권: 2,276,468원[= G은행 28,527원 + H은행 1,687,187원 + F은행 300,000원 + I은행 139,443원 + J은행 121,190원 + J은행 40원 + K은행 40원 + 우체국 40원(위 각 은행들과 우체국에 대한 금융자료제출명령회신결과)]

2) 이 사건 매매계약 당시 C의 소극재산: 1,404,251,506원

① 원고에 대한 채무: 54,251,506원(= 19,000,000원 + 이에 대한 2009. 7. 21.부터 2018. 10. 29.까지 연 20%의 비율에 의한 지연이자 35,251,506원)

② 피고에 대한 채무: 1,350,000,000원

3) 정리

이 사건 매매계약일인 2018. 10. 29. 기준 C의 적극재산은 1,352,276,468원인 반면에 소극재산은 1,404,251,506원으로서, 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태였다.

다. 사해행위의 성립

1) 당사자의 주장 원고는, C가 이 사건 매매예약 당시 채무초과 상태에서 유일한 재산인 부동산을 피고에게 부담하는 13억 5,000만 원의 대여금반환채무를 담보하기 위하여 매매예약을 체결하고

가등기를 마쳐주었으므로 위 가등기는 담보가등기로 보아야 하고, 그렇지 않다고 하더라도 C가 피고에 대하여 부담하던 13억 5,000만 원의 대여금반환채무의 지급에 갈음하여 이 사건 지분을 대물변제하기로 하면서 마쳐준 순위보전의 가등기로 보아야 하며, 나아가 위 매매예약과 가등기로 인하여 C의 채무초과 상태가 심화되었으므로 어느 경우에도 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당한다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 군에서 제대한 후 1998년경부터 수리논술강사로서 상당한 수입을 얻고 있었고 2018년경까지 수입 대부분을 C에게 맡겨 이 사건 매매예약 당시 C에 대하여 13억 5,000만 원 상당의 반환채권을 보유하고 있었으며, 그와 같은 상태에서 C가 위 13억 5,000만 원의 변제를 위하여 이 사건 지분에 대한 매매예약을 체결하였으므로 이는 C가 피고에 대하여 부담하던 본래의 채무를 이행한 것에 불과하여 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

2) 관련 법리 채권자취소권의 대상인 사해행위란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과 상태에 이르거나 이미 채무초과 상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리킨다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 참조).

한편 금전채권을 담보하기 위하여 당사자사이에 채무자 또는 제3자 소유의 부동산을 목적으로 하는 대물변제의 예약 또는 매매계약·매매예약 등을 체결하고, 동시에 채무자의 채무불이행이 있는 경우, 채권자가 그 계약에 기하여 장차 발생하게 될 목적물에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 가등기를 해두는 형식의 비전형담보를 일반적으로 가등기담보라고 하고, 당해 가등기가 담보가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 매매예약으로 기재되어 있는가 아니면 대물변제예약으로 기재되어 있는가 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것은 아니다(대법원 1998. 10. 9.자 98마1333 결정, 대법원 2012. 12. 13. 선고 2011다70640 판결 참조).

3) 판단 가) 살피건대, 이 사건 매매예약증서(을 제6호증)에는 매매대금은 13억 5,000만원으로 정하여 피고는 기간을 정하지 아니하고 C의 주소에서 그 대금을 피고에게 지급함과 동시에 매매완결의 의사표시를 한 것으로 하고(제1조), 매매완결의 의사표시가 있었을 시는 이를 조건으로 매매물건의 소유권은 당연 피고에게 이전하기로 하였으며(제2조), 피고는 본 계약성립의 증거금으로

계약성립과 동시에 C에게 13억 5,000만 원을 교부하고 피고는 이를 수령하고 이를 매매대금의 일부로 하기로 하였을 뿐이고(제3조), 실제 피고가 매매대금에 해당하는 13억 5,000만 원을 C에게 교부하지 않고 기존에 C가 피고에게 부담하던 13억 5,000만 원 상당의 금원반환채무를 변제받는 형식을 취하였으며, 나아가 담보가등기에 통상적으로 필요한 채무금 변제기한이나 채무금의 변제라는 표현이 전혀 사용되어 있지 않은 점 등을 종합해 보면, 이 사건 가등기는 담보가등기라기 보다는 C가 피고에게 부담하던 이 사건 지분 상당액인 13억 5,000만 원 상당의 금원반환채무를 변제하면서 형식상 매매예약을 체결하고 지분이전청구권가등기를 한 것으로 보이므로 이는 기존 채무에 대한 대물변제로 체결된 매매예약에 근거하여 마쳐진 순위보전의 가등기로 봄이 타당하다. 나아가 이 사건 매매예약은 C가 그의 유일한 재산인 이 사건 지분을 일부 채권자로서 자녀인 피고에게 대물변제로 제공하는 방편으로 체결된 것이어서 다른 채권자인 원고를 해하는 사해행위가 된다고 할 것이다.

나) 이에 대하여 피고는, C가 피고에 부담하던 기존 금전채무 이행을 위하여 이 사건 매매예약을 한 것으로 본래의 급부에 따른 채무 이행이어서 사해행위에 해당하지 않는다는 취지의 주장을 하고 있으나, C가 피고에 대하여 부담하던 본래의 채무는 13억 5,000만 원 상당의 금원지급채무이고, 이 사건 매매예약에 따른 급부는 이 사건 지분에 대한 소유권을 넘겨주는 것이어서 본래의 금전지급의무에 따른 채무 이행을 한 것으로 볼 수 없다.

다) 설령 피고 주장처럼 이를 본래의 급부에 따른 채무 이행이라고 볼 경우라고, 이 사건 매매예약 당시 C는 원고에게 54,251,506원 상당의 판결금채무를 부담하고 있었고, C가 매매예약 직전인 2018. 10. 23. 피고가 주식회사 F로부터 거액을 대출받을 수 있도록 이 사건 지분을 (물상)담보로 제공해 준 적이 있는 점, C와 피고는 모자관계이고, 피고가 자신의 수익 대부분을 C에게 맡겨 C와 피고 모두 상호 서로의 재산관계까지 잘 알고 있었던 것으로 보이는 점, 이 사건 매매예약에 따른 증거금액이 13억 5,000만 원으로 비교적 고액이고, C가 자신의 전재산에 해당하는 이 사건 지분을 아들이 피고에게 채무변제 명목으로 이전해 주는 것인 점 등을 종합해 보면, C가 채무초과의 상태에서 특정채권자(피고)와 통모하여 다른 채권자(원고)를 해할 의사를 가지고 변제한 경우에 해당하여 사해행위가 성립함에 영향이 없다.

4) 정리 C와 피고 사이의 이 사건 지분에 대한 매매예약은 C의 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사는 추정된다.

라. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는, 이 사건 매매예약 체결 당시 피고로서는 이 사건 매매예약이 채권자인 원고를 해한다는 것을 전혀 알지 못하였다고 항변하나, 피고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

마. 소결론

따라서, 이 사건 매매예약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 이 사건 지분이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 이와 결론을 같이한 제1심판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사오덕식

판사한정훈

판사이지현

별지