

서울동부지방법원 2022. 9. 27 선고 2020가단111346 판결 [사해행위취소]

전 문

원고(탈퇴) A 주식회사

원고 승계참가인 B 주식회사

소송대리인 C, D

피 고 E

소송대리인 변호사 이우만

변 론 종 결 2022. 8. 16.

판 결 선 고 2022. 9. 27.

주 문

1. 피고와 F 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 20. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 F에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2019. 11. 21. 접수 제176013호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고(탈퇴, 이하 '원고'라고만 한다)는 2019. 9. 5. F에게 20,000,000원을 대출기간 39개월(유예기간 3개월 포함), 이율 연 19.5%(지연이율 연 22.5%)로 정하여 대출하였다.

나. F은 2019. 11. 20. 형수 관계(F의 형인 G의 배우자)에 있는 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 대금 170,000,000원에 매도하는 내용으로 된 매매계약(이하 '이 사건 매매계약')을 체결하고, 2019. 11. 21. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2019. 11. 21. 접수 제176013호로 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약 당시인 2019. 11. 20. 기준으로 F은, 시가 169,000,000원 상당의 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없었던 반면, 이 사건 부동산에 관하여 2011. 6. 24. 설정된 근저당권자 H조합(이하 'H조합'이라 한다), 채무자 F, 채권최고액 84,000,000원으로 된 근저당권의 피담보채무 70,000,000원, 2013. 6. 25. 근저당권자 H조합, 채무자 F, 채권최고액 36,000,000원으로 된 근저당권의 피담보채무 29,372,948원이 존재하였고(이하, 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있는 위 각 근저당권을 '이 사건 각 근저당권'이라 한다), 원고에 대한 20,000,000원 상당의 위 대출금채무, I에 대한 7,000,000원 상당의 채무, J에 대한 22,000,000원 상당의 채무, K조합에 대한 48,000,000원 상당의 채무를 부담하고 있어 그 소극재산의 합계가 196,372,948원(= 70,000,000원 + 29,372,948원 + 20,000,000원 + 7,000,000원 + 22,000,000원 + 48,000,000원)에 달하여 채무 초과 상태에 있었다.

라. 원고는 이 사건 소송 계속 중이던 2020. 4. 20.경 원고 승계참가인과 자산양수도계약을 체결하여 F에 대한 위 대출금채권을 원고 승계참가인에게 양도하고, 2020. 5. 11. F에게 그 채권양도 통지를 하였다.

마. 원고 승계참가인은 2020. 7. 23. 이 사건 소송에 승계참가 신청을 하였고, 원고는 2020. 7. 30. 소송탈퇴 신청을 하여 피고의 동의를 받아 이 사건 소송에서 탈퇴하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~8, 11, 12, 13호증, 을2호증의 기재, 이 법원의 L

감정평가사무소에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2001.

4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).위에서 인정한 사실에 의하면, F은 채무 초과 상태에서 2019. 11. 20. 피고에게 자신 소유의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 대금 170,000,000원에 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하고, 2019. 11. 21. 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주어 채무 초과 상태를 더욱 심화시켰으므로, 특별한 사정이 없는 한 F과 피고가 체결한 이 사건 매매계약은 원고 승계참가인을 비롯한 F의 일반채권자의 이익을 해하는 사해행위에 해당하고 수익자인 피고의 악의는 추정되므로, 원고 승계참가인은 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

따라서 사해행위 취소로서 피고와 F 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2019. 11. 20. 체결된 매매계약은 취소되어야 하고, 원상회복으로서 피고는 F에게 이 사건 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2019. 11. 21. 접수 제176013호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 판단

가. 피고의 주장 취지

1) 이 사건 부동산의 가액 169,000,000원에서 이 사건 매매계약 이전에 H조합이 이 사건 부동산에 관하여 설정한 이 사건 각 근저당권의 피담보채무 합계 99,372,948원(= 70,000,000원 + 29,372,948원)을 공제하면 69,627,052원(= 169,000,000원 - 99,372,948원)이 남게 되고, 여기에서 F이 G에게 반환하여야 하는 이 사건 부동산에 관한 우선변제권 있는 임대차보증금 50,000,000원과 F이 피고에 대하여 반환하여야 하는 이 사건 부동산에 관한 최우선변제권이 있는 소액보증금 37,000,000원을 합한 87,000,000원(= 50,000,000원 + 37,000,000원)이 추가로

공제되어야 하므로, 결국 이 사건 부동산의 가액 가운데 일반채권자들의 공동담보로 제공되는 부분이 없게 된다. 따라서 F이 이 사건 부동산을 양도하였더라도 하더라도 일반채권자인 원고 승계참가인에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다.

2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 관하여 H조합의 이 사건 각 근저당권이 설정되어 있었고, 피고 또는 피고의 남편인 G이 주택임대차보호법에 따른 우선변제권 있는 임대차보증금을 가지고 있었기 때문에 이 사건 매매계약이 원고를 비롯한 일반채권자들의 이익을 해함을 알지 못하였다.

나. 판단

1) 이 사건 매매계약에 관하여 사해행위가 성립하지 않는다는 주장에 관하여를 1, 10~15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, G은 2005. 11. 30. 동생인 F으로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 50,000,000원, 임대차기간 2005. 12. 30.부터 2007. 12. 30.까지로 정하여 임차하되, 위 임대차보증금 중 5,000,000원은 계약 당일에, 45,000,000원은 2005. 12. 30.에 각 지급하는 내용으로 된 임대차계약을 작성하고, 그 계약서에 2005. 11. 30.자로 확정일자를 받은 사실, 그로부터 약 10년이 지난 후 G의 배우자인 피고는 2016. 3. 1. F으로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 100,000,000원, 임대차기간 2016. 3. 1.부터 24개월로 정하여 임차하되, 위 임대차보증금 중 20,000,000원은 계약 당일에, 80,000,000원은 2016. 3. 1.에 각 지급하는 내용으로 된 임대차계약을 작성한 사실, 이 사건 부동산에 관하여 G은 2002. 2. 18.부터, 피고는 2011. 12. 5.부터 각 현재까지 전입신고가 되어 있는 사실을 인정할 수는 있다.

우선 피고가 주장하는 이 사건 부동산에 관한 G의 우선변제권 있는 임대차보증금 50,000,000원 부분에 관하여 본다. G이 2005. 11. 30. 위와 같이 이 사건 부동산을 임차하면서 그 임대차보증금 50,000,000원을 지급하였는지에 관하여 을 4, 5호증의 기재 등 피고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

다음으로 피고가 주장하는 이 사건 부동산에 관한 피고의 최우선변제권이 있는 소액보증금 37,000,000원 부분에 관하여 본다. 피고는 보령시 M 지상 건물에 관한 임대차보증금 25,000,000원을 포함하여 F에게 2010. 2. 5.경부터 2019. 11. 29.경까지 합계 212,499,652원을

대여하였고, 그 중 100,000,000원을 임대차보증금 지급에 갈음하였다는 취지로 주장하면서 을 4~9호증, 을 16, 17호증(서증에 가지번호 있는 경우 그 표시는 생략)을 제출하였으나, 그 각 기재만으로는 피고 주장의 위 대여금이 이 사건 부동산에 관하여 2016. 3. 1. 체결된 임대차보증금으로 지급 갈음되었다고 보기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 만한 뚜렷한 증거가 없다. 오히려 앞서 본 바와 같이 피고가 2016. 3. 1. 작성한 이 사건 부동산에 관한 임대차계약서에는 임대차보증금 100,000,000원 중 20,000,000원은 계약 당일에, 나머지 80,000,000원은 2016. 3. 1.에 각 지급하는 것으로 기재되어 있을 뿐 그 지급을 기존 대여금으로 갈음한다는 취지의 기재가 없는 점이 드러난다. 따라서 피고가 주장하는 피고의 이 사건 부동산에 관한 소액보증금 37,000,000원을 이 사건 부동산의 가액에서 공제할 것은 아니다. 그렇다면 이 사건 부동산의 가액에서 우선변제권 있는 임대차보증금 50,000,000원과 최우선변제권이 있는 소액보증금 37,000,000원이 공제되어야 한다는 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 사해행위 선의 주장에 관하여

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 피고 또는 피고의 남편 G이 주택임대차보호법에 따른 임대차보증금을 F에게 지급하였다고 보기 어려운 점, 피고는 F와 형수 관계에 있는 점과 앞서 든 증거와 인정한 사실에 의하여 알 수 있는 이 사건 매매계약의 조건이나 그 이후의 정황 등 여러 사정을 보태어 보면, 을 1, 2, 10호증의 기재 등 피고가 제출한 증거만으로는 수익자인 피고의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고 승계참가인의 청구는 정당하므로 모두 받아들인다.

판사 최승준

[별지목록]

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 송파구 [도로명주소] 서울특별시 송파구

백들조 스라브위 기와지붕 2층 다세대주택

지층 108.40㎡

1층 108.40㎡

2층 109.06㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호 :

건물내역 : 백들조 32.39㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 송파구 대 224.7㎡

대지권 종류 : 1. 소유권대지권

대지권 비율 : 1. 224.7분의 24.5

끝.

