

서울중앙지방법원 2022. 11. 8 선고 2022가합502285 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 해승

담당변호사 윤경호

피 고 B

변 론 종 결 2022. 9. 13.

판 결 선 고 2022. 11. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

[주위적 청구] 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 19. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 하남등기소 2021. 6. 2. 접수 제40613호로 경로된 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

[예비적 청구] 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 19. 체결된 매매계약을 150,000,000원 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

(원고는 주위적 청구로 사해행위 전부 취소 및 원물반환 청구를, 예비적 청구로 사해행위 일부 취소 및 가액배상 청구를 하나, 사해행위 취소 청구 부분은 예비적 청구취지가 주위적 청구취지의 수량적 일부 청구로 주위적 청구취지에 포함되고, 원물반환청구와 가액배상청구도 원상회복청구의 공격방어방법 중 하나이므로 판단 순서를 정한 주위적, 예비적 공격방어방법으로 보고 판단한다.)

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C 사이의 관계 및 영업부문 관련 계약 체결

1) 원고는 보험대리점 사업을 하는 회사로 같은 보험대리점 사업을 영위하는 개인사업체와의 사이에, 개인사업체에 소속된 보험설계사들의 지위를 원고의 소속으로 변경하되, 개인사업체로 하여금 그 사업체의 조직관리, 회계관리, 보험수수료 지급 등과 같은 전반적인 사업 운영에 관한 권한을 최대한 보장해주는 형태로 제휴 계약을 체결하여 왔다.

2) 원고는 2016. 2. 24.경 C 및 그 배우자 D와 사이에 영업부문인 E의 대표를 C, D로 하여 ‘영업부문 설치 및 운영에 관한 계약’(이하 ‘이 사건 영업부문 계약’이라 한다)을 체결하였는데, 원고와 영업부문장 사이에 고용관계나 근로관계는 성립하지 않으며(제4조), 영업부문장은 원고로부터 보험상품의 판매, 유지 및 금융 및 기타 상품 서비스 등의 판매, 권유, 중개를 위한 업무의 총괄관리 업무 등을 위탁받고(제5조) 영업제도 및 부속약정서에 따라 수수료를 지급받는 것(제9조)을 주된 내용으로 하고 있다.

3) 원고는 같은 날 C, D와 사이에 이 사건 계약에서 정한 수수료 등 지급액 등을 구체적으로 정한 ‘영업부문수수료 및 임차부속 약정’(이하 ‘이 사건 수수료 약정’이라 한다)을 체결하였다.

4) 원고는 F과의 사이에 2016. 9. 23.경 F을 E의 대표자로 추가하고, F이 이 사건 계약 체결 이후의 영업부문장으로서의 책임 전부를 C, D와 공동으로 부담하기로 하였다.

나. 원고의 E에 대한 수수료 등 지급

원고는 이 사건 영업부문 계약 및 수수료 약정에 따라 E 측에게 2016. 3.경부터 2017. 12.경까지 지급하여야 하는 순수수수료(= 영업부문 수수료 - 보험계약 중도해지 또는 실효에 따른 환수액)는 270,697,225원인데, 원고는 ① 2016. 3.경부터 2016. 11.경까지 C 명의의 계좌로 영업부문장 수수료 명목으로 288,353,367원(세금 미포함), ② 2016. 3.경부터 2016. 12.경까지 E 소속 보험설계사들에게 수수료 명목으로 325,883,529원(세금 미포함), ③ 2016. 3.경부터 2017. 9.경까지 E 운영비 명목으로 112,187,620원을 E 측에게 지급하였고, ④ 위 각 수수료에 대한 소득세 원천징수세액 등으로 21,332,360원 합계 747,756,876원을 E에게 직접 또는 E을 대신하여 지급하였고, 위 순수수수료 270,697,225원을 차감한 나머지 477,059,651원에 대하여 E 소속 보험설계사 등으로부터 2017. 4.경부터 2017. 12.경까지 여러 차례에 걸쳐 58,296,057원을 변제받았다.

다. 원고의 C을 상대로 한 민사소송

1) 원고는 2020. 12. 21. C, D, F을 상대방으로 하여 C 등은 연대하여 원고에게 원고가 E에게 과다하게 지급하거나 부담한 477,059,651원 중 원고가 E 소속 보험설계사 등으로부터 변제받은 58,296,057원을 공제한 구상금 418,763,594원(= 477,059,651원 - 58,296,057원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 위 구상금의 최종 상환기한 다음 날인 2018. 11. 17.부터의 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였다.

2) 법원은 2021. 10. 21. 원고의 청구를 전부 인용하는 판결을 선고하였고(서울중앙지방법원 2020가합607254 판결), C 등이 항소하지 아니하여 위 판결은 그대로 확정되었다.

라. C의 이 사건 아파트 취득

1) C은 2018. 5. 28. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 분양대금 592,140,000원에 공급받는 내용의 분양계약을 체결하였고, 위 아파트는 준공이 완료되어 2020.

12. 24. G주식회사, 주식회사 H, 주식회사 I, 주식회사 J 명의로 소유권보존등기가 경료되었다.

2) C은 2020. 10. 7. K과 이 사건 아파트에 관하여 전세보증금 6억 5,000만 원, 임대차기간 2020. 11. 27. ~ 2022. 11. 26.(2년)으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

3) C은 2021. 2. 5. 이 사건 아파트에 관하여 본인 명의로 수원지방법원 성남지원 하남등기소 접수 제6866호로 소유권이전등기를 경료하였다.

마. 피고의 이 사건 아파트 매수

1) 피고는 2021. 4. 19. C과 사이에 이 사건 아파트를 매매대금 800,000,000원에 매수(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)하고, 계약금 80,000,000원은 계약일에 지급하고, 이 사건 아파트의 임대차보증금 650,000,000원을 피고가 승계하여 중도금을 대체하며, 잔금 70,000,000원은 2021. 5. 25.에 지급하기로 하였다. 위 매매계약 당시 L공인중개사무소의 M가 입회하여 중개인으로서 서명날인하였다.

2) 피고는 위 매매계약 체결 당일 계약금 80,000,000원을 C 명의의 N조합 계좌(계좌번호 1 생략)로 이체하여 지급하였고, 잔금일인 2021. 5. 25. 잔금 70,000,000원을 위 C 명의 계좌로 송금하였다.

3) 피고는 2021. 6. 2. 이 사건 아파트에 관하여 2021. 4. 19.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5호증, 을 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

원고는 이 사건 영업부문 계약 및 수수료 약정에 따라 E 측에게 2016. 3.경부터 2017. 12.경까지 지급하여야 하는 순수수수료 270,697,225원을 초과하여 747,756,876원을 지급하였고 이후 E 소속 보험설계사 등으로부터 58,296,057원을 변제받아, C에게 구상금 418,763,594원(= 477,059,651원 - 58,296,057원) 및 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같고, C은 원고에게 위 구상금채무를 부담하고 있는 상황에서 2021. 4. 19. 이 사건 아파트를

매도하였으므로 원고의 C에 대한 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. C의 채무초과 상태

1) 을 제7호증의 기재, 이 법원의 O은행, P은행, Q은행, R단체, 한국예탁결제원, S단체, T단체, U은행, IBK기업은행, 우정사업정보센터, V조합, W은행, X은행, Y은행, Z단체, AA은행, AB은행, 법원행정처에 대한 사실조회 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 C은 이 사건 매매계약 당시인 2021. 4. 19.경 적극재산으로 ① P은행에 대한 예금 155,897원, ② R단체에 대한 예금 2,217원(계좌번호 2 생략), 210원(계좌번호 3 생략), ③ U은행에 대한 예금 499,938원, ④ 기업은행에 대한 예금 55,312원, ⑤ V조합에 대한 예금 51,333원(계좌번호 4 생략), 787,262원(계좌번호 5 생략), ⑥ W은행에 대한 예금 422,757원(계좌번호 6 생략), 10,000원(계좌번호 7 생략), ⑦ X에 대한 예금 100,001원, ⑧ AB은행에 대한 예금 188원(계좌번호 8 생략), 15원(계좌번호 8 생략) 합계 2,085,130원의 예금채권과 이 사건 아파트(원고가 주장하는 이 사건 매매계약 당시의 시가는 9억 원이며, 이 사건 매매계약의 매매대금은 8억 원이다)를 가지고 있던 반면에, 소극재산으로는 ① 원고에게 구상금채무 418,763,594원 및 ② 이 사건 아파트 임차인 K에 대한 보증금반환채무 650,000,000원 합계 1,068,763,594원(= 418,763,594원 + 650,000,000원)을 부담하고 있었던 사실이 인정된다.

2) 위 인정사실에 의하면 C은 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었음이 분명하다.

다. 사해행위 및 사해의사

1) 채무초과상태의 채무자가 유일한 재산인 아파트를 제3자에게 매도하고 소유권이전등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자를 해한다는 사정을 알고서 한 사해행위에 해당한다(대법원 2003. 3. 25. 선고 2002다62036 판결 등 참조).

2) C이 이미 채무초과상태에서 실질적으로 거의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 이미 부족한 상태에 있는 일반채권자들에 대한 공동담보를 더욱 부족하게 만들어 다른 채권자들의 이익을 해하는 것으로서 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고,

수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

3. 피고의 선의 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 C의 재산상황 및 채무관계 등을 전혀 알지 못했고, 공인중개사 등의 중개를 통해 시가 상당액으로 정상적으로 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

나. 판단

1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다. 그리고 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지는 문제가 되지 아니한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

2) 앞서 본 사실 및 을 제1 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하고 이 사건 아파트를 매수한 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 타당하다.

① 피고는 L공인중개사무소를 통하여 이 사건 아파트를 소개받았고, 이 사건 매매계약서 작성 당시 L공인중개사무소 M가 입회하여 매매계약서에 서명 날인하였다. 위 M는 매매계약서 작성 당시 이 사건 아파트에 관한 등기사항전부증명서를 확인하고 피고에게 중개대상물인 이 사건 아파트에 관하여 확인하여 주었고, 피고는 M에게 중개수수료로 400만 원(이 사건 매매대금 8억 원의 0.5%)을 지급한 뒤 1억 원의 공제증서를 교부받기도 하였다.

② 피고는 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 C를 처음 알게 되었고, 이 사건 매매계약 체결

전에는 C에 대하여 전혀 알지 못하였으며 C와 친족관계 또는 특별한 인적 관계에 있지 아니하다.

③ 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매계약 체결 당일 매매대금의 10%인 80,000,000원을 C 명의의 N조합 계좌(계좌번호 1 생략)로 이체하여 지급하였고, 이 사건 매매계약에서 정한 잔금일인 2021. 5. 25. 나머지 잔금 70,000,000원을 위 C 명의 계좌로 송금하였다(나머지 매매대금은 이 사건 아파트에 관한 임대차보증금 반환채무 650,000,000원을 원고가 승계하는 것으로 대체되었다.). 즉, 피고는 이 사건 아파트를 매수하면서 매매대금 중 150,000,000원은 현실로 지급하고, 나머지 650,000,000원은 위 아파트의 임대차보증금반환채무를 인수하는 방법으로 지급하여 이 사건 아파트의 소유권을 취득하기 전에 매매대금을 모두 지급하였다.

④ 피고는 2021. 3. 5. 피고가 소유하였던 인천 연수구 AC아파트 AD호를 580,000,000원에 매도하였고, 2021. 3. 15. 성남시 중원구 AE아파트 AF호의 분양권을 분양대금에 권리금 170,000,000원을 지급받기로 하고 매도하였다. 피고는 위 인천 아파트 및 성남 아파트를 매도한 후 그 대금으로 피고가 거주하고 있던 하남에 위치한 이 사건 아파트를 매수하였다. 이는 피고의 경제적 판단 하에 이루어진 것으로 보이고, C에게 지급한 매매대금의 출처가 명확하다.

⑤ 국토교통부 실거래가공개시스템 자료에 의하면 이 사건 아파트가 위치한 하남시 AG 아파트 중 이 사건 아파트와 동일한 면적의 아파트(전용 면적 84.4259㎡)는 이 사건 매매계약이 이루어진 2021년 4월경 8건이 거래되었는데, 8건의 거래 평균액은 829,122,875원으로 이 사건 아파트의 매매가인 800,000,000원과 큰 차이가 나지 아니하고, 이 사건 매매대금보다 저가인 755,030,000원에 거래된 경우도 있다. 또한 이 사건 매매계약일로부터 1달 앞선 2021년 3월경 이루어진 거래 12건 중 이 사건 매매대금과 같거나 그보다 저가로 거래된 거래건수는 3건에 이른다. 이와 같은 사정을 고려하여 보면 피고가 이 사건 아파트를 특별히 저가로 매수한 것으로 보이지 아니한다. 그 외 이 사건 매매계약에서 정한 거래조건에 일반적인 거래관계와 달리 특별히 의심할만한 사정이 있는 것으로 보이지도 않는다.

⑥ 이 사건 매매계약이 체결되었을 당시 이 사건 아파트 등기부등본에 의하면 근저당권 또는 가압류, 가처분 등이 설정되어있지 아니하여 피고가 C의 채무 관계를 의심할만한 사정이 있지 아니하였다.

3) 따라서 원고의 사해행위 취소 청구는 이유 없고, 사해행위 취소를 전제로 한 원고의 나머지 청구는

나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박준민, 판사 송지현, 판사 노해준

별지

목적물의 표시

1. [집합건물] 경기도 하남시

호

전유 부분의 표시 제22층 호 철근콘크리트조 84.4259㎡

1동의 건물의 표시

경기도 하남시

동 [도로명주소] 경기도 하남시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층 공동주택(아파트)

1층 161.6231㎡ 2층 428.8088㎡ 3층 428.8088㎡ 4층 428.8088㎡

5층 428.8088㎡ 6층 428.8088㎡ 7층 428.8088㎡ 8층 428.8088㎡

9층 428.8088㎡ 10층 428.8088㎡ 11층 428.8088㎡ 12층 428.8088㎡

13층 428.8088㎡ 14층 428.8088㎡ 15층 428.8088㎡ 16층 428.8088㎡

17층 428.8088㎡ 18층 428.8088㎡ 19층 428.8088㎡ 20층 428.8088㎡

21층 428.8088㎡ 22층 428.8088㎡ 23층 428.8088㎡ 24층 428.8088㎡

25층 428.8088㎡ 26층 428.8088㎡ 27층 428.8088㎡ 28층 428.8088㎡

29층 428.8088㎡

 지분 전부 끝.

