

수원지방법원 성남지원 2022. 9. 29 선고 2021가합406169 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A중중

소송대리인 법무법인 태한

담당변호사 주영균

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 한길

담당변호사 이주형

변론 종결2022. 9. 1.

판결 선고2022. 9. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 제1항 토지를 '이 사건 토지'라고 하고, 제2항 건물을 '이 사건 주택'이라고 하며, 이를 통틀어 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2020. 7. 24. 체결된 매매계약을 1,300,000,000원의 한도 내에서 취소한다1). 피고는 원고에게 1,300,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D씨 중시조 E의 22세손인 F을 공동선조로 하는 후손들에 의하여 선영의 수호 및 시제봉사, 종중 소유의 재산의 관리 및 유지 등을 목적으로 형성된 종중이다.

나. C는 2017. 9. 3. 총회에서 원고의 회장으로 선임되었던 사람이다.

다. 원고 종중원인 G, H, I, J은 원고 종중을 상대로 C를 원고의 회장으로 선임한 2017. 9. 3. 총회 결의의 부존재 및 무효확인을 구하는 소를 제기하여, 2019. 4. 17. 그 선임 결의에 대한 무효확인 판결이 선고되었고(수원지방법원 2018가합13427호), 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

라. 피고는 2020. 7. 24. C로부터 이 사건 부동산을 1,250,000,000원에 매수하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), K로부터 이에 인접한 서울 은평구 L동(이하 'L동'이라고만 한다) M 대 119.7㎡ 및 그 지상 단독주택을 1,220,000,000원에 매수하여, 2020. 7. 30. 위 각 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 2020. 12. 10. 이 사건 토지와 위 K 소유 위 토지는 합병되어 N 대 239㎡가 되었다.

바. 2020. 7. 30. 이 사건 부동산에 관하여 채무자 B, 채권최고액 950,000,000원, 근저당권자 O로 하는 근저당권이 설정되었다가, 2020. 11. 11. 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 을 제1 내지 3(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고 가) C는, 원고 소유의 광주시 P동2) Q 전 1,700㎡를 R에게, 원고 소유의 광주시 S 전 8,935㎡ 를 T(또는 U, 이하 'T'이라고만 한다)에게 각 매도한 후(이하 'C의 매도행위'라고만 한다), 그에 따른 매매대금으로 2018. 2. 23. 및 2018. 3. 12.에 R으로부터 합계 5억 원, T으로부터 2018.

5. 31., 2018. 9. 11. 및 2019. 7. 18.에 T로부터 합계 13억 원의 합계 18억 원(R으로부터 5억 원, T로부터 13억 원)을 지급받고서도, 그중 13억 원을 임의 사용하는 등으로 동액 상당을 횡령하였다. 따라서 원고는 C에 대하여 불법행위로 인한 손해배상채권 13억 원이 있다(피보전채권). 그런데 C는 위와 같이 원고에 대한 손해배상채무를 부담하고 있는 상태에서, 이 사건 부동산을 피고에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었으므로, 이는 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다.

나) 수익자의 악의는 추정될 뿐만 아니라, ① 피고가 이 사건 매매계약 이후 6일 뒤로 잔금일로 정한 것은 이례적인 점, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 등기부등본에는 가압류 등기가 기입되어 있어 관련 분쟁 사실을 충분히 파악할 수 있었던 점, ③ C가 피고에게 이 사건 매매계약 이후 5일 만에 잔금도 지급받지 않은 채 등기를 넘겨준 점, ④ 2020. 7. 30.자 근저당권설정등기는 이 사건 매매계약에 따라 피고가 C에게 지급해야 할 잔금을 담보하기 위한 것임에도, 피고는 C의 부탁에 따라 'O' 명의로 된 근저당권을 설정하여 준 점 등에 비추어 보면, 피고는 악의로 봄이 상당하다.

2) 피고 가) 원고 주장과 같은 손해배상채권은 그 존재를 인정하기 어려울 뿐만 아니라, 설령 그 존재가 인정된다고 하더라도, 그 성립시기가 이 사건 매매계약 이후이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로 될 수 없다.

나) 피고는 선의이다.

나. 판단

1) 피보전채권의 존부에 관한 판단 가) 살피건대, 원고 주장에 의하더라도 C의 매도행위는 무권대표자에 의한 법률행위이자 별도의 총회 결의 없이 이루어진 무효인 법률행위라는 것으로서(소장 제3쪽 등 참조), 원고에 대하여 효력을 미치지 않는 것이 원칙이므로, C가 위 매도행위에 따라 지급받은 매매대금을 임의로 처분하였다고 하더라도 그러한 행위가 원고에 대한 횡령이 된다면, 그로 인하여 원고에게 손해가 발생하였다고 보기는 어렵다고 판단된다3).

나) 원고는 C의 매도행위를 추인하였으므로 소급하여 그에 따른 손해가 발생하였다는 취지로도 주장한다. 그러나 무효인 법률행위는 추인하여도 그 효력이 생기지 아니하여 당사자가 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 법률행위로 보는 것이 원칙이고(민법 제139조), 설령 C의 매도행위가

무권대표 행위로서 무권대리에 준하여 그에 소급효가 있다고 하더라도, 그러한 소급효로 제3자의 권리를 해할 수 없을 뿐만 아니라(민법 제133조 단서), 원고가 이 사건 매매계약 당시에 C의 매도행위를 이미 추인하였다거나 추인을 할 만한 고도의 개연성이 있었다고 볼만한 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 어느 모로 보더라도 이유 없다.

2) 피고의 선의 여부에 관한 판단 - 가정적 판단 설령 원고 주장과 같은 피보전채권이 인정된다고 가정하더라도, 앞서 본 사실, 증거들에 을 제4 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고는 선의라고 봄이 타당하므로, 원고의 이 사건 청구는 이 점에서도 이유 없다.

① 피고는 공인중개사를 통하여 이 사건 부동산을 매수한 것으로, 피고가 이 사건 매매계약 이전부터 C를 알고 있었다고 볼 만한 정황은 보이지 아니한다.

② 피고는 이 사건 토지와 그에 인접한 K 소유 토지를 매수하여 그 지상에건물을 신축하여 분양할 목적으로 이 사건 부동산을 매수하였다는 것으로, 이 사건 토지 및 K 소유 토지를 매수한 직후 양 토지를 합병하였던 사실 등이 위 피고 주장에 부합한다.

③ 피고는 이 사건 부동산에 설정된 가압류 말소를 확인한 후 소유권이전등기를 마치기로 정하였었고(이 사건 매매계약 특약사항 제9항 참조), 실제로 이 사건 매매계약 체결 이후 원고 및 T 명의의 가압류가 모두 말소된 이후에 소유권이전등기가 마쳐졌는바, 피고로서는 원고와 C 사이의 분쟁이 없었거나, 있더라도 이미 종결된 것으로 알고 이 사건 부동산을 매수하였을 것으로 보인다4).

④ 피고와 K 사이의 매매계약을 이 사건 매매계약과 비교할 때 매매대금, 잔금 지급일, 실제로 소유권이전등기가 이루어진 날 등 주요 조건에 있어 크게 다르지 아니하다. 또한 당시 취득세율 인상에 관한 논의가 있어 잔금 및 소유권이전등기를 서둘러 한 것이라는 피고 주장도 충분히 수긍할 수 있는바5), 달리 이 사건 매매계약상 조건이 특별히 이례적이라고 볼 만한 사정도 없다.

⑤ 피고는 2020. 11. 11. C에게 이 사건 매매계약에 따른 대금 12억 5,000만원 전액을 지급하여 그에 따른 영수증을 받았다는 것이고, 그중 대부분에 해당하는 12억 4,060만 원이 지급된 사실은 계좌이체내역을 통해 객관적으로 확인된다.

3. 결론

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

재판장판사곽정한

판사정주현

판사박건협

별지

- 1) 원고는 청구취지 별지 목록 제1항에 서울 은평구 N 대 239m'라고 기재하였으나, 이는 오기로 보이므로 정정하여 기재한다(이 판결문 1. 마.항 참조).
- 2) 원고는 '광주시 V리'라고 기재하고 있으나, 2022. 9. 1. 행정구역 명칭이 '광주시 P동'으로 변경되었다. 이하 같다.
- 3) 한편, 을 제7호증의 기재에 의하면, 의정부지방검찰청 고양지청 담당검사가 2021. 6. 10. 원고가 C를 Q 토지를 매도한 행위와 관련하여 업무상배임 혐의로 고소한 사건과 관련하여, 배임 내지 횡령의 고의가 있다고 보기 어렵다는 이유로 불기소 처분을 한 사실도 인정된다.
- 4) 특히 원고가 마친 가압류의 경우에는 이 사건 매매계약 이전인 2020. 4. 22. 그에 대한 취소 결정이 이루어진 상태였다(갑 제17호증의 1, 2 각 갑구 순위번호 제5번 참조).
- 5) 피고가 제출한 을 제4호증은 2020. 7. 30. 이후의 보도자료이긴 하지만, 7월 중순 무렵부터 취득세율 인상 검토에 대한 언론 보도가 있었다.