

수원지방법원 여주지원 2022. 11. 23 선고 2021가합10394 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 류재철

소송복대리인 변호사 변선종, 신민경

피 고 1. B

2. C

3. D

피고 1 내지 3의 소송대리인 법무법인 동주 담당변호사 김민정

4. E 주식회사

변 론 종 결 2022. 10. 5.

판 결 선 고 2022. 11. 23.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B, C, D는 공동하여 원고에게 4억 6,900만 원 및 이에 대하여 2017. 3. 31.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 B, C, D와 피고 E 주식회사 사이에 별지 목록 제12항 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 22. 체결된 매매계약은 4억 6,900만 원의 한도 내에서 이를 취소한다. 피고 E 주식회사는 원고에게 4억 6,900만 원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고, 주식회사 F(이하 'F'라 한다), G는 2013~2014년경 아래와 같이 별지 목록 기재 각 부동산을 소유하고 있었다.

부동산	소유자	취득일	부동산	소유자	취득일
별지 목록 제1항	F	2013. 7. 23.	별지 목록 제7항	원고	2013. 5. 31.
별지 목록 제2항	F	2013. 7. 23.	별지 목록 제8항	원고	2013. 7. 1.
별지 목록 제3항	F	2013. 7. 23.	별지 목록 제9항	F	2013. 6. 3.
별지 목록 제4항	F	2013. 7. 23.	별지 목록 제10항	F	2013. 7. 23.
별지 목록 제5항	F	2013. 6. 3.	별지 목록 제11항	F	2013. 7. 23.
별지 목록 제6항	G	2014. 5. 20.	별지 목록 제12항	원고	2013. 7. 1.

※ 이하 별지 목록 제12항 기재 부동산을 '이 사건 부동산'이라 한다.

나. 원고와 F는 2015. 9. 7. H, I 주식회사(이하 'I'이라 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산을 매매대금 27억 원에 매도하는 내용의 계약을 체결하였다.

다. 원고와 F는 2016. 7. 25. H이 대표이사로 있는 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)과 사이에 위 나.항

기재 매매계약의 매수인을 J로 변경하는 내용의 약정을 체결하였다.

라. 원고는 2017. 1. 5. 피고 B, C, D(이하 피고 B, C, D를 합하여 지칭할 경우 ‘피고 B 등’이라 한다)와 아래와 같은 내용의 매매계약서를 작성하였고(이하 ‘이 사건 제1매매계약’이라 한다), 2017. 2. 3. 피고 B 등에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기(피고 B, C, D가 각 1/3 지분씩 취득)를 넘겨주었다.

[부동산의 표시] 경기 양평군 K리						
구분	지번	지목	면적		용도지역	비고
			m ²	평		
1	L	임	22,156	6,702	계획관리	

상기표시 부동산을 매매계약 함에 있어 매도자 A(이하 ‘갑’이라 한다)과 매수인 B 외 2인(이하 ‘을’이라 한다)은 신의성실의 원칙에 입각하여 계약당사자로서 책임과 의무를 성실히 수행할 것을 약속하며 다음과 같이 부동산매매계약을 체결하기로 한다.

○ 제1조(매매 목적물의 소유권): 부동산이 갑의 소유임을 확인하며 부동산의 면적은 공부상 면적을 기준으로 하고 을은 갑의 은행 차용금을 변제하고 명의를 이전하되 잔금이 납부될 시점까지 갑에게 주택 2가구의 주택을 근저당하기로 한다.

○ 제2조(매매대금): 표시 부동산의 매매금액은 일금 구억오천만원정(₩950,000,000)으로 한다.

○ 제3조(매매대금 지불방법): 을은 갑에게 다음과 같이 매매대금을 지급한다.

- 계약총금액: 구억오천만원(₩950,000,000원)

- 계약금 및 중도금: 사억팔천일백만원(₩481,000,000), 지급일: 2017. 1. 7.

- 잔금: 사억육천구백만원(₩469,000,000), 지급일: 2017. 3. 30.

○ 제5조(특약사항): 본 계약은 2015. 9. 7. 계약서에 근거한 부분 계약서로서 모든 내용은 2015.

9. 7. 계약서를 토대로 만들어진 것으로 을의 미이행으로 인한 모든 불이익은 모든 기한의 이익을 상실하고 갑에게 건축 및 토목공사와 관련된 어떠한 비용 청구와 유치권 등 그 어떤 권리도 주장할 수 없으며 이와 관련된 민·형사상의 모든 책임은 을에게 있다.

마. 피고 B 등은 2018. 7. 18. 피고 E 주식회사(이하 ‘피고 회사’라 한다)에게 이 사건 부동산에 관하여 2018. 6. 22.자 매매계약(이하 ‘이 사건 제2매매계약’이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기를 해주었다.

바. 그 후 2020. 1. 8. 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 여주지원 M로 임의경매절차가 개시되었고, 주식회사 N은 2021. 3. 29. 위 경매절차를 통해 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다. 사. 피고 B는 H의 전 남편이고, 피고 C는 피고 B의 형이며, 피고 D는 피고 C의 배우자이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8 내지 11, 15, 16, 18호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1, 6 내지 17, 21, 22호증, 을나 제1, 6 내지 17호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B 등에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B 등은 원고에게 이 사건 제1매매계약에 따른 잔금 4억 6,900만 원을 지급할 의무가 있음에도, 그 지급기일인 2017. 3. 30.이 지난 현재까지 위 잔금을 지급하지 않고 있다. 따라서 피고 B 등은 공동하여 원고에게 위 잔금 4억 6,900만 원 및 이에 대하여 2017. 3. 31.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(한편, 원고는 피고 B 등이 이 사건 제1매매계약과 관련하여 원고에게 공동불법행위를 하였으므로, 공동하여 위 잔금 상당액을 지급해야 한다는 주장도 하고 있다).

나. 판단

1) 이 사건 제1매매계약의 당사자에 관한 판단

가) 원고의 위와 같은 청구에 대하여 피고 B 등은 이 사건 제1매매계약의 매수인이 H이라는 취지로 주장하고 있으므로, 먼저 위 계약의 당사자(매수인)가 누구인지에 관하여 본다.

나) 살피건대, 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이므로,

당사자들의 의사가 일치하는 경우에는 그 의사에 따라 계약의 당사자를 확정해야 하고, 당사자들의 의사가 합치되지 않는 경우에는 의사표시 상대방의 관점에서 합리적인 사람이라면 누구를 계약의 당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 판단해야 한다. 그리고 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자 내심에 있는 의사가 어떠한지와 관계없이 서면의 기재 내용에 따라 당사자가 표시행위에 부여한 의미를 합리적으로 해석해야 하고, 이 경우 문언의 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정해야 한다(대법원 2019. 9. 10. 선고 2016다237691 판결 참조).

다) 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실과 갑 제1 내지 3, 9 내지 11호증, 을가 제1 내지 5, 18호증, 을나 제1 내지 5, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, H은 I과 함께 별지 목록 기재 각 부동산을 매수하여 주택단지로 개발하는 사업을 진행할 생각으로 위 제1의 나.항과 같은 매매계약을 체결하였다가, 위 사업이 제대로 진행되지 않자 위 제1의 다.항과 같이 매수인을 변경하는 내용의 약정을 체결하였고, 그 후 다시 이 사건 제1매매계약을 체결하였던 것으로 보이기는 한다.

라) 그러나 위 인정사실과 갑 제3, 4, 11호증, 을가 제1, 17, 19호증, 을나 제1, 17호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 제1매매계약은 그 계약서에 피고 B 등이 매수인으로 기재되어 있고, 실제 소유권이전등기도 피고 B 등의 명의로 이루어졌던 점, ② 이 사건 제1매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 중소기업은행의 근저당권(채무자: 원고, 채권최고액: 6억 2,400만 원, 이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)이 설정되어 있었는데, 위 매매계약 체결 이후 피고 B가 O조합(이하 ‘O조합’이라 한다)으로부터 대출을 받아 2017. 1. 20. 이 사건 근저당권의 피담보채무 합계 500,841,368원을 변제함으로써 2017. 1. 23. 위 근저당권이 말소되었고, 위 부동산에는 2017. 1. 20. O조합의 근저당권(채무자: 피고 B, 채권최고액: 6억 5,000만 원)이 새로 설정되었던 점, ③ 위와 같이 이 사건 제1매매계약 체결 및 그 이행과정에서의 법률행위는 모두 H이 아닌 피고 B 등의 명의로 이루어졌고, 원고는 2018. 10. 2.경 피고 C, D에게 위 매매계약의 채무불이행에 따른 책임을 추궁하는 내용의 내용증명우편(갑 제11호증의 1, 2)을 보내기도 하였던 점 등을 종합하면, 이 사건 제1매매계약의 매수인은 H이 아니라 그 계약서에

매수인으로 기재된 피고 B 등이라고 해석함이 상당하다.

2) 이 사건 제1매매계약에 따른 잔금지급의무에 관한 판단

가) 다음으로 피고 B 등이 원고에게 이 사건 제1매매계약에 따른 잔금 4억 6,900만 원을 지급할 의무가 있는지 여부에 관하여 보건대, 피고 B 등은 ‘H이 이 사건 제1매매계약 체결 이전에 지급한 금원 등으로 위 매매계약에 따른 계약금 및 중도금의 지급을 갈음하였고, 피고 B가 이 사건 근저당권의 피담보채무를 승계하는 것으로 위 매매계약에 따른 잔금의 지급을 갈음하였으므로, 피고 B 등이 지급해야 할 잔금은 남아있지 않다’는 취지로 주장하고 있다.

나) 살피건대, 피고 B가 이 사건 제1매매계약 체결 이후인 2017. 1. 20. 이 사건 근저당권의 피담보채무 합계 500,841,368원을 변제한 사실은 앞서 본 바와 같고, 그에 더하여 위 인정사실과 갑 제2, 4, 18호증, 을가 제3, 4, 17, 18, 22호증, 을나 제3, 4, 17, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 피고 B 등의 위 주장과 같이 피고 B 등이 원고에게 지급해야 할 이 사건 제1매매계약에 따른 잔금은 남아있지 않은 것으로 판단된다.

① 원고가 피고 B 등에게 이 사건 제1매매계약에 따른 소유권이전등기를 넘겨준 사실은 앞서 본 바와 같다. 그리고 그에 관하여 원고는 “H이 ‘이 사건 부동산의 개발이 시급하니 먼저 소유권이전등기를 해주면 나중에 대출을 받아 잔금을 지급하겠다’고 요청하여 먼저 소유권이전등기를 넘겨주었던 것이다”라는 취지로 주장한다.

그러나 위와 같이 매도인인 원고가 상당한 액수의 매매대금을 지급받지 않은 상태에서 아무런 담보도 없이 먼저 소유권이전등기를 넘겨주었다는 것은 상당히 이례적이어서 납득하기 어렵고, 오히려 원고가 위와 같이 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨준 것은 이 사건 제1매매계약에 따른 매매대금이 모두 지급되었음을 뒷받침하는 정황으로 보인다.

② 원고는 “위 제1의 나.항 기재 매매계약을 체결하면서 계약금 1억 원을 받았고, 그 외에 피고 B 등이 이 사건 근저당권의 피담보채무를 승계하기로 하여 이 사건 제1매매계약에 따른 계약금 및 중도금 4억 8,100만 원을 지급받은 것으로 하였으며, 그 밖에 피고 측으로부터 지급받은 매매대금은 없다”는 취지로 주장하고 있다.

그러나 H이 J 명의의 중소기업은행 계좌에서 원고에게 2015. 10. 22. 5,000만 원, 2015. 11. 16.

1억 원, 2015. 12. 9. 2억 원, 2015. 12. 31. 1,000만 원을 각 이체한 내역이 확인되는 점, 위 제1의 다.항 기재 약정 당시 작성된 확약서(갑 제2호증)에 ‘기 지급한 계약금은 4억 500만 원이며’라고 기재되어 있는 점 등에 비추어 볼 때, 피고 측으로부터 지급받은 매매대금이 거의 없다는 취지의 원고의 위와 같은 주장은 믿기 어렵고, 오히려 H이 위와 같이 4억 원 이상의 금원을 원고 측에게 지급하였던 것으로 보이는 사정에 비추어 보면, 이 사건 제1매매계약이 체결되기 전에 지급된 금원 등으로 위 제1매매계약에 따른 계약금 및 중도금의 지급을 갈음하였다는 취지의 피고 B 등의 주장은 어느 정도 설득력이 있다.

③ 이 사건 제1매매계약 제1조는 피고 B 등이 ‘원고의 은행 차용금을 변제하고 명의를 이전하되, 잔금이 납부될 시점까지 원고에게 주택 2가구의 근저당을 제공’하도록 규정하고 있다. 그런데 피고 B가 이 사건 근저당권의 피담보채무를 변제하고, 피고 B 등이 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨받은 이후, 원고가 피고 B 등에게 위 제1조에 따른 담보제공을 요구하였다는 등의 사정은 전혀 보이지 않는바, 원고의 위와 같은 태도는 매매잔금을 지급받지 못한 매도인의 태도라고 이해하기 어렵다[원고는 갑 제18호증(차용증서)을 제출하였으나, 위 차용증서는 피고 B가 이 사건 근저당권의 피담보채무를 변제하기 전인 2017. 1. 13.경 작성된 서류에 불과하다].

한편, 원고는 2019. 초순경 H에게 “경기 양평군 P 외 땅의 토지매매계약이 체결되어, 계약금 수령 시 부동산 매매수수료 2억에 대해서는 우선 정리하고, 대출 등의 모든 것을 정리한 후, 계약금을 포함한 16억 원이 입금될 시 H 사장에게 3억 원을 지불한다”는 내용의 확약서(을가 제18호증)를 작성해준 사실이 인정되는데(위 확약서는 Q 주식회사1) 명의로 작성되어 있으나, 피고 B 등은 원고가 위 확약서를 작성해주었다는 취지로 주장하고 있고, 원고 역시 그에 대해 별다른 주장이나 반박을 하지 않고 있다), 만약 이 사건 제1매매계약에 따른 잔금이 지급되지 않아 원고가 피고 측으로부터 그 잔금을 지급받아야 하는 상황이었다면, 원고가 H에게 위와 같은 확약서를 작성해준 사실을 설명하기 어렵다.

위와 같은 사정들에 비추어보면, 피고 B 등으로부터 이 사건 제1매매계약에 따른 잔금을 지급받지 못했다는 원고의 주장은 믿기 어렵고, 오히려 위 계약에 따라 지급해야 할 잔금이 남아있지 않다는 취지의 피고 B 등의 주장이 더 신빙성이 있다.

④ 원고는 H이 작성한 2017. 9. 2.자 확인각서(갑 제9호증)의 내용에 비추어 볼 때, 이 사건 제1매매계약에 따른 잔금이 지급되지 않았음을 알 수 있다는 취지로 주장한다. 그러나 위 확인각서의 내용을 모두 살펴보더라도 위 ① 내지 ③항과 같은 사정들을 뒤집고 위 매매계약에 따른 잔금이 지급되지 않은 것으로 인정하기 어려워 보이고, 위 확인각서에는 ‘어떠한 금원도 지불한 것이 없습니다’라는 문구가 기재되어 있으나, 앞서 본 바와 같이 피고 B가 이 사건 근저당권의 피담보채무를 변제한 점, H이 원고 측에 4억 원 이상의 금원을 지급한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 확인각서의 문구는 사실에 부합하지도 않아 보인다.

다) 한편, 원고는 피고 B 등이 이 사건 제1매매계약과 관련하여 원고에게 공동불법행위를 하였다는 취지의 주장도 하나, 원고가 제출한 증거들을 모두 살펴보더라도, 피고 B 등이 공동불법행위를 한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3) 소결

따라서 피고 B 등이 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금(또는 손해배상금) 4억 6,900만 원을 지급할 의무가 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 피고 B 등에 대한 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고는 이 사건 제2매매계약이 사해행위에 해당한다고 주장하면서 ‘피고 B 등에 대한 이 사건 제1매매계약에 따른 4억 6,900만 원의 매매잔금채권(또는 손해배상채권)을 피보전채권으로 하여 위 제2매매계약에 대한 채권자취소권을 행사하였으므로, 위 제2매매계약은 4억 6,900만 원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 회사는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 가액배상금 4억 6,900만 원을 지급하여야 한다’는 취지로 주장한다.

나. 그러나 앞서 본 바와 같이 원고의 채권자취소권 행사의 피보전채권에 해당하는 원고의 피고 B 등에 대한 4억 6,900만 원의 매매잔금채권(또는 손해배상채권)이 존재한다고 인정할 수 없으므로, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 박준석, 판사 이강호, 판사 허준기

별지

부동산의 표시

1. 경기 양평군 P 전 2,979㎡¹⁾
2. 경기 양평군 R 도로 328㎡¹⁾
3. 경기 양평군 S 도로 220㎡¹⁾
4. 경기 양평군 T 대 617㎡¹⁾
5. 경기 양평군 U 임야 15,043㎡¹⁾
6. 경기 양평군 V 전 173㎡¹⁾
7. 경기 양평군 W 답 1,874㎡¹⁾
8. 경기 양평군 X 도로 223㎡¹⁾
9. 경기 양평군 Y²⁾ 임야 37㎡¹⁾
10. 경기 양평군 Z 임야 172㎡¹⁾
11. 경기 양평군 AA 임야 68㎡¹⁾
12. 경기 양평군 L 임야 22,156㎡¹⁾. 끝.

2) 갑 제1호증(2015. 9. 7.자 부동산매매계약서)에는 위 토지의 지번이 'AB'로 기재되어 있으나, 을가 제14호증 및 을나 제14호증의 각 기재에 의하면, 위 토지의 지번은 'Y'로 보이고, 위 매매계약서의 지번은 단순한 오기에 불과해 보인다.

1) F는 2018. 9.경 'Q 주식회사'로 그 상호를 변경하였다.