

서울북부지방법원 2023. 7. 7 선고 2022가단127204 판결 [사해행위취소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 광화문

담당변호사 한수빈

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2023. 5. 26.

판 결 선 고 2023. 7. 7.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 5. 15. 체결된 매매계약을 30,769,800원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 30,769,800원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 10분의 1은 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 30,769,800원 및 이에 대하여 2019. 5. 15.부터 이 사건 청구취지

및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 2018. 11.경부터 D이 운영하던 E와 투자계약을 체결하여 2019. 3.경까지 위 회사 명의 계좌에 투자금으로 총 916,000,000원을 지급하였는데, C은 2018. 9.경부터 2019. 3.경까지 위 회사의 실장 또는 본부장으로 투자자들을 모집하는 역할을 담당하였다.

2) C은 D 등과 공모하여 법령에 따른 인·허가를 받지 아니하거나 등록·신고 등을 하지 아니한 채로 2018. 9. 17. ‘가상화폐 ATM 사업에 투자를 하면 1개월 후에 원금을 보장해 주고, 매월 투자금의 12%를 수익금으로 지급해주겠다.’는 취지로 설명하여 원고 등으로부터 투자금을 모집하였고, 이에 관하여 유사수신행위법위반죄 등으로 유죄의 확정판결(징역 8월, 집행유예 2년)을 선고받았다[서울중앙지방법원 2020. 10. 8. 선고 2020고합227, 283(병합), 284(병합), 285(병합), 286(병합) 판결, 서울고등법원 2021. 7. 13. 2021노1845, 2021노588(병합) 판결].

3) 원고 등은 2019. 6.경 서울중앙지방법원에 C, D을 상대로 불법행위로 인한 위 투자금 상당의 손해배상금의 지급을 구하는 소송을 제기하였고[서울중앙지방법원 2019가합543392 손해배상(기)], 위 법원은 2022. 5. 19. ‘C은 원고에게 D과 공동하여 201,551,425원 및 이에 대하여 2021. 11. 24.부터 2022. 5. 19.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.’는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2022. 6. 11. 확정되었다(위와 같이 확정된 판결을 ‘이 사건 확정 판결’이라 한다).

나. 피고 및 C의 매매계약

- 1) C은 2018. 6. 15. 주식회사 F와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 분양받기로 하는 내용의 분양계약(분양대금 153,849,000원)을 체결하였고, 같은 날 계약금 15,384,900원을 납부하였으며, 2018. 12. 1. 중도금 15,384,900원을 납부하였다.
- 2) C은 2019. 5. 15. 자신의 아버지인 피고와 사이에 이 사건 건물의 분양권을 대금 30,769,800원에 매도하기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.
- 3) 피고는 제3자와 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결한 뒤 2019. 12. 9. 위 임대차계약에 따라 수령한 임대차보증금으로 나머지 분양대금 123,079,200원을 납부하였고, 2019. 12. 30. 이 사건 건물에 관하여 2018. 6. 20.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태 등

- 1) C은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 건물의 분양권 외에 별다른 적극재산이 없었다.
 - 2) C은 이 사건 확정 판결에 기하여 원고에 대하여 201,551,425원과 이에 대한 지연손해금 채무와 G에게 43,690,000원과 이에 대한 지연손해금 채무를 부담하여 채무초과 상태에 있었다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처, 주식회사 F에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위취소권의 발생

1) 피보전채권의 존재

갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 확정 판결에서 C의 유사수신이라는 불법행위로 인한 손해배상액을 원고가 2018. 11. 5.부터 2019. 3. 22.까지 투자한 총 916,000,000원으로 인정한 뒤 위 금액에 책임제한 및 손익상계한 나머지 금액인 201,551,425원을 C의 최종적인 손해배상액으로 인정한 사실이 인정된다. 따라서 이 사건 확정 판결에 기한 채권은 이 사건 매매계약일인 2019. 5. 15. 이전에 성립하였다고 봄이 상당하므로, 이 사건 매매계약을 사해행위로 하는 채권자취소권의 행사에 있어 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 및 사해의사

가) 1항 인정사실에 의하면, C은 이미 채무초과 상태에 있음에도 이 사건 매매계약을 체결하면서 유일한 재산인 이 사건 건물의 분양권을 매도함으로써 채무초과 상태가 심화되었고, 일반 채권자에 대한 공동담보가 감소되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

나) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 C의 채권자인 원고를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 주장한다.

그런데 채무자의 재산처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있는 것이다. 위와 같이 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고가 사해행위에 대하여 몰랐다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조). 분양권 양도계약이 사해행위에 해당되는 경우 원칙적으로 그 양도계약 전체를 취소하고 분양권 자체의

회복을 명하여야 하지만, 이 사건과 같이 분양권을 매수한 수익자가 분양권에 기하여 그 앞으로 소유권이전등기까지 마친 경우에는 원물 그대로의 반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 예외적인 경우에 해당한다. 따라서 이와 같은 경우에는 사해행위 당시의 분양권의 시가의 범위 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액을 배상하는 방법에 의하여 원상회복을 명해야 하는데, 이때 분양가의 시가는 특별한 사정이 없는 한 사해행위 당시 이미 납부된 분양대금을 기준으로 산정함이 타당하다.

2) 1항 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고가 분양대금으로 기 납부한 돈의 합계액은 30,769,800원이고, 이 사건 변론종결일 이전에 이 사건 건물에 대하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 이 사건 건물 분양권이 소멸되었다고 봄이 상당하므로, 공동담보가액은 30,769,800원이다. 그리고 이 사건 확정 판결에 기한 채권의 원금액이 201,551,425원이므로, 원고는 공동담보가액과 피보전채권액 중 적은 금액인 30,769,800원의 한도로 이 사건 매매계약을 취소하고, 그 가액의 배상을 구할 수 있다 할 것이다.

3) 따라서 C과 피고 사이에 이 사건 매매계약은 30,769,800원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 이 사건 건물 분양권은 원물반환이 불가능하게 되었으므로 피고는 원고에게 가액배상의 방법으로 30,769,800원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[다만 원고는 30,769,800원에 대하여 이 사건 매매계약일인 2019. 5. 15.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 가액배상 의무는 사해행위의 취소를 명하는 판결이 확정된 때에 비로소 발생하므로 그 판결이 확정된 다음날부터 이행지체 책임을 지게 되어 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 이율은 적용되지 않고, 민법 소정의 법정이율이 적용된다 할 것이므로(대법원 2009. 1. 15. 선고 2007다61618 판결 참조), 앞서 인정한 범위를 초과한 지연손해금 청구는 이유 없다].

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장현자

[별지]

부동산목록

1동의 건물의 표시

서울특별시 동대문구 ,

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕 14층

업무시설, 근린생활시설

지1층 215.4168㎡

1층 121.2802㎡

2층 204.3264㎡

3층 203.5478㎡

4층 203.5478㎡

5층 203.5478㎡

6층 203.5478㎡

7층 203.5478㎡

8층 203.5478㎡

9층 203.5478㎡

10층 203.5478㎡

11층 203.5478㎡

12

12층 203.5478㎡

13층 203.5478㎡

14층 154.1008㎡

전유부분의 건물의 표시

철근콘크리트구조 17.2122㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 서울특별시 동대문구

대 215㎡

2. 서울특별시 동대문구

대 231㎡

대지권의 종류: 1, 2 소유권

대지권의 비율: 1,2. 446분의 4.3687 대지권. 끝.

