

서울고등법원 2023. 5. 18 선고 2022나2053366 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 해승 담당변호사 윤경호

피고, 피항소인 B

변 론 종 결 2023. 4. 13.

판 결 선 고 2023. 5. 18.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2022. 11. 8. 선고 2022가합502285 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 19. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 하남등기소 2021. 6. 2. 접수 제40613호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 19. 체결된 매매계약을 150,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

(원고는 주위적 청구로 사해행위 전부 취소 및 원물반환청구를, 예비적 청구로 사해행위 일부 취소 및 가액배상청구를 하나, 사해행위취소 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. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 제1심판결 제6면 제8행의 “이 법원의”를 “제1심 법원의”로, 제9면 제4행의 “원고가”를 “피고가”로 각 고치고, 원고가 이 법원에서 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 제2항에서 판단하는 외에는 제1심판결과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(제1심 법원이 적법하게 채택한 증거에 이 법원에서 제출된 증거를 더하여 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다).

2. 추가판단

가. 원고의 주장 요지

피고의 연령과 직업 등에 비추어 피고가 이 사건 매매계약의 대금을 스스로 조달하기 어려웠을 것으로 보이는 점, 피고가 투자 또는 투기 목적으로 이 사건 아파트를 매수한 정황이 있는 점, 이 사건 매매계약의 매매대금 대비 피고가 인수한 임대차보증금반환채무의 비율이 비정상적으로 높은 점, 피고가 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사에게 과다한 금액의 중개수수료를 지급한 점, 이 사건 매매계약은 피고가 이 사건 아파트에 관하여 체결되어 있던 임대차계약상의 임대차보증금반환채무를 인수하는 것을 전제로 한 것인데, 그 임대차계약은 임대인인 C이 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마치기도 전에 체결된 점 등을 종합해보면, 이 사건 매매계약은 정상적인 계약으로 보기 어려우므로 피고를 선의의 수익자라고 볼 수 없다.

나. 판단

앞서 인정한 사실, 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제16 내지 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면 원고가 주장하는 사정들은 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다는 인정에 방해가 되지 않는다. 원고의 주장은 이유 없다.

- 1) 피고가 종전에 소유하였던 인천 연수구와 성남시의 아파트 및 아파트 분양권을 매도한 후 그 대금으로 본인이 거주하고 있던 하남에 위치한 이 사건 아파트를 매수한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고가 위 아파트와 아파트 분양권 매수대금을 어떠한 경위로 조달하였는지는 이 사건 매매계약에서 선의의 수익자에 해당하는지 여부와 직접적인 관련이 없다.
- 2) 피고가 투자 또는 투기 목적으로 이 사건 아파트를 매수하였다는 것은 원고의 일방적인 추측에 불과하고, 설령 그것이 사실이라 하더라도 이는 피고가 이 사건 매매계약을 체결하게 된 동기나 목적에 불과하여 이 사건 매매계약에서 피고의 사해의사를 인정할 만한 사정에 해당하지 않는다.
- 3) 이 사건 매매계약의 매매대금 대비 피고가 인수한 임대차보증금반환채무의 비율은 81.25%(= 650,000,000원 ÷ 800,000,000원 × 100%)로, 원고가 주장하는 평균적인 비율인 70%와 비교하더라도 비정상적으로 높은 정도라고는 보기 어렵다.
- 4) 피고가 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 M에게 2021. 5. 21. 8,000,000원, 2021. 5. 25. 4,000,000원을 이체한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 을 제16 내지 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 피고가 공인중개사 M를 통하여 2021. 1. 28. 정산지불금을 362,838,000원으로 한 아파트 분양권 매수계약을, 2021. 3. 5. 매매대금을 580,000,000원으로 한 아파트 매도계약을, 2021. 3. 15. 정산지불금을 397,838,000원으로 한 아파트 분양권 매도계약을 각 체결한 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면 위와 같이 피고가 M에게 2회에 걸쳐 이체한 돈에는 위 각 계약에 관한 중개수수료도 포함되어 있다고 봄이 타당하므로, 피고가 M에게 이 사건 매매계약의 중개수수료로 과다한 금액을 지급하였다고 볼 수 없다.
- 5) C은 2021. 2. 5. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마치기 전인 2020. 10. 7. K에게 이

사건 아파트를 임대하였다. 그러나 을 제2호증의 기재에 의하면 C과 K은 공인중개사 2인의 중개 및 입회하에 분양권 미등기 상태의 계약임을 명시하여 임대차계약을 체결한 사실이 인정되는바, 신축된 아파트의 수분양자가 소유권이전등기 전에 아파트를 임대하는 것이 이례적이라고는 보이지 않는다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 성지용, 판사 백숙중, 판사 유동균

별지

목적물의 표시

1. [집합건물] 경기도 하남시

호전유 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.

