

수원고등법원 2023. 6. 15 선고 2021나18845 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 에이스

담당변호사 이종걸

피고, 피항소인 1. B

2. C

변 론 종 결 2023. 5. 11.

판 결 선 고 2023. 6. 15.

제1 심판결 수원지방법원 성남지원 2021. 7. 1. 선고 2020가합409741 판결

주 문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적으로, 피고 B와 D 사이에 경기 양평군 E 임야 1,880㎡(이하 ‘E 토지’라고 한다)에 관하여 2017. 2. 27. 체결된 매매예약을 254,728,709원의 한도 내에서 취소하고, F 과수원 271㎡(이하 ‘F 토지’라고 하고, E 토지와 합하여 ‘G 토지들’이라고 한다)에 관하여 2017. 5. 19. 체결된 매매예약을

254,728,709원의 한도 내에서 취소한다. 피고들은 각자 원고에게 254,728,709원 및 이에 대하여 이 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 예비적으로, 피고 C은 원고에게 170,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 2023. 3. 8. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고 B와 D 사이에 E 토지에 관하여 2017. 2. 27. 체결된 매매예약을 254,728,709원의 한도 내에서 취소하고, F 토지에 관하여 2017. 5. 19. 체결된 매매예약을 254,728,709원의 한도 내에서 취소한다. 피고들은 각자 원고에게 254,728,709원 및 이에 대하여 이 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심판결의 해당 부분(제2쪽 “이유” 아래 제2행부터 제5쪽 제14행까지) 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 주장 요지

가. 주위적 청구

원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매잔대금채권 중 일부를 변제받아 D에 대하여 254,728,709원(= 나머지 잔금 380,000,000원 - 93,284,932원 - 31,986,359원)의 매매잔대금채권을 가지고 있다. D은 채무초과 상태에서 피고 B와, 2017. 2. 27. 이 사건 제1 매매예약을, 2017. 5. 19. 이 사건 제2 매매예약을 각 체결하였으므로 이 사건 제1, 2 매매계약은 사해행위에 해당하고, 피고 B는 악의의

수익자, 피고 C은 약의의 전득자다.

따라서 이 사건 제1, 2 매매예약은 사해행위로서 원고의 채권액인 254,728,709원의 한도 내에서 취소되어야 한다. 한편 이 사건 제1, 2 매매예약을 원인으로 하는 이 사건 제1, 2 후행 가등기에 기하여 소유권이전의 본등기가 피고 C 앞으로 각각 마쳐진 다음, O 명의의 근저당권설정등기가 마쳐져서 원물반환이 불가능하므로, 피고들은 이 사건 제1, 2 매매예약이 사해행위로 취소된 데 따른 가액배상으로 각자 원고에게 254,728,709원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

이 사건 제1, 2 후행 가등기가 담보가등기에 해당한다면, 위 각 가등기에 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라고 한다)이 적용된다. 그렇다면 이 사건 제1, 2 후행 가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 마친 피고 C은 D에게 가등기담보법에 정한 청산절차에 따라 G 토지들의 가액 합계에서 담보가등기의 피담보채무액을 공제한 잔액을 청산금으로 지급하여야 한다. G 토지들의 가액은 합계 5억 원인데, 피고 C은 당시 1순위 근저당권자였던 N조합에 2억 3,000만 원, 가등기권자였던 피고 B에게 1억 원을 지급하였을 뿐, D에게 나머지 매매대금을 지급하지 않았다. 따라서 D은 피고 C에 대하여 1억 7,000만 원(= 5억 원 - 2억 3,000만 원 - 1억 원)의 청산금채권이 있다.

원고는 이 사건 매매계약에 기한 D에 대한 매매잔금 및 이에 대한 지연손해금채권을 피보전채권으로 삼아 무자력인 D을 대위하여 위 청산금채권을 행사한다. 따라서 피고 C은 원고에게 1억 7,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하는

것이다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조). 이러한 채무자의 무자력은 사해행위취소를 구하는 채권자가 증명하여야 한다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조).

나. 판단

1) 앞서 인정한 사실, 갑 제3, 7, 8호증의 각 기재, 이 법원 증인 D의 증언, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 제1, 2 매매계약으로 인하여 D의 소극재산이 적극재산보다 더 많아져 D이 무자력에 빠지게 되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① D은 이 법원에서 ‘현재는 무자력이나, 이 사건 제1, 2 매매계약 시점인 2017. 2. 27. 및 2017. 5. 19.에는 부동산과 현금을 보유하고 있어 무자력이 아니었다’라는 취지로 증언하였다.

② 이 사건 제1, 2 매매계약 당시 G 토지들에 채무자 D, 채권최고액 5억 7,200만 원, 근저당권자 N조합으로 된 근저당권이 각 설정되어 있었다(이하 위 각 근저당권을 합하여 ‘이 사건 각 근저당권’이라고 한다). 또한 이 사건 제1, 2 매매계약 당시 D 소유였던 아산시 P 대 298㎡에 N조합 명의로 채권최고액 3억 9,000만 원 및 6,500만 원의 각 근저당권이 각 설정되어 있었는데, 이 토지는 2019. 1. 18. 감정가 474,604,000원으로 평가된 바 있다. 그러나 D은 이 사건 제1 매매계약 시점인 2017. 2. 27. 위 P 토지를 포함하여 13필지에 이르는 토지1) 를, 이 사건 제2 매매계약 시점인 2017. 5. 19. G 토지들과 위 P 토지를 포함하여 17필지에 이르는 토지2) 를 소유하고 있었다.

③ D이 유죄판결을 선고받은 사기죄의 범죄일시는 2017. 7. 11.경으로 이 사건 제1, 2 매매계약 시점인 2017. 2. 27. 및 2017. 5. 19.보다 늦은 시점이다.

2) 설령 D의 무자력이 인정된다고 하더라도, 제1심 판시와 같이 D이 M으로부터 G 토지들을 취득하면서 이 사건 선행 가등기의 부담을 그대로 인수하기로 하는 일련의 과정에서 이 사건 제1, 2 매매계약이 체결되었으므로, 이 사건 제1, 2 매매계약만을 분리하여 D의 재산을 감소하는 행위라고

평가하기 어려워 이 사건 제1, 2 매매예약이 사해행위에 해당한다고 보기는 어렵다. 이러한 점에서도 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

앞서 인정한 사실, 갑 제7, 10호증, 을 제3 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고 C이 D으로부터 G 토지들을 매수하면서 이 사건 각 근저당권과 이 사건 제1, 2 후행 가등기의 각 피담보채무들을 대위변제하는 방식으로 D에게 매매대금을 일부 지급하였다고 봄이 타당하다. 따라서 G 토지들에 관하여 마쳐진 피고 C의 소유권이전의 본등기가 담보권 실행 목적으로 경료되었음을 전제로 하는 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

- ① D과 피고 C 사이에 2020. 2. 3.경 G 토지들에 관하여 매매대금 합계 5억 원(= E 토지 매매대금 4억 4,000만 원 + F 토지 매매대금 6,000만 원)으로 하는 매매계약서가 작성되었고, 위 매매계약서의 기재와 같은 내용으로 부동산거래신고가 이루어지고 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- ② 2020. 2. 3.경 “피고 C과 AF이 피고 B로부터 G 토지들에 대한 가등기권을 2억 6,000만 원에 양도받았으며, 위 대금 중 1억 3,000만 원은 양도일 당일에 지급하고 나머지 1억 3,000만 원은 2020. 12. 30.까지 분납하여 지급할 것을 약정한다”는 내용의 약정서가 작성되었다.
- ③ 피고 C은 2020. 2. 2. AG와 사이에, 피고 C이 AG에게 G 토지들을 포함한 토지 지상에 건축할 건물 AH동을 총분양대금 1억 원에 분양하기로 하는 분양계약을 체결하였다.
- ④ 피고 B에게, AG는 2020. 2. 3. 합계 1억 원을 지급하였고, 피고 C은 2020. 4. 14. 3,000만 원을 지급하였다. AG가 피고 C에게 위 ③ 기재 분양대금 1억 원을 지급하는 방법으로 피고 C이 피고 B에게 지급하여야 할 위 ② 기재 1억 3,000만 원 중 일부를 지급하고, 나머지 3,000만 원은 피고 C이 피고 B에게 직접 지급한 것으로 보인다.
- ⑤ 피고 C은 2020. 4. 13. O으로부터 차용한 돈으로 D의 채권자인 N조합에 합계 2억 3,000만 원을 변제하였고, 같은 날 이 사건 각 근저당권에 관하여 같은 일자 해지를 원인으로 한 각 말소등기가 마쳐졌다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 사해행위 일부 취소 및 가액반환청구를 기각한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하고, 이 법원에서 추가한 예비적 청구인 청산금청구 역시 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이수영, 판사 강선아, 판사 신동주

1) ① 강원 정선군 Q 전 929㎡, ② 아산시 R 답 413㎡, ③ S 전 836㎡, ④ P 대 298㎡, ⑤ T 전 536㎡, ⑥ U 전 883㎡, ⑦ V 전 1,587㎡, ⑧ W 전 1,138㎡, ⑨ X 답 380㎡, ⑩ Y 답 850㎡, ⑪ Z 전 1,914㎡, ⑫ AA 전 406㎡, ⑬ 경남 창녕군 AB 전 510㎡

2) ① 경기 양평군 E 임야 1,880㎡, ② F 과수원 271㎡, ③ AC 도로 685㎡, ④ AD 도로 193㎡, ⑤ AE 대 25㎡, ⑥ 강원도 정선군 Q 전 929㎡, ⑦ 아산시 R 답 413㎡, ⑧ S 전 836㎡, ⑨ P 대 298㎡, ⑩ T 전 536㎡, ⑪ U 전 883㎡, ⑫ V 전 1,587㎡, ⑬ W 전 1,138㎡, ⑭ X 답 380㎡, ⑮ Y 답 850㎡, ⑯ Z 전 1,914㎡, ⑰ AA 전 406㎡