

부산지방법원 동부지원 2024. 10. 8 선고 2022가단124910 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태유

담당변호사 조빈나

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 율인

담당변호사 손혁준

소송복대리인 변호사 노경신

변 론 종 결 2024. 9. 3.

판 결 선 고 2024. 10. 8.

주 문

- C과 피고 사이에 별지 목록 기재 임대차계약에 관하여 2019. 11. 21. 체결된 임차인 지위 양도계약을 취소한다.
- 피고는 D, E에게 위 임차인 지위 양도계약이 취소되었다는 취지의 통지를 하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 사업권 양도양수계약 체결 및 공정증서 작성 등

1) 원고는 배우자인 F와 함께 부산 해운대구 G건물 제1층 H호, I호(이하 통틀어 ‘이 사건 점포’라 한다)를 각 1/2 지분씩 공유하면서, 이 사건 점포에서 ‘J지점’(이하 ‘이 사건 안경점’이라 한다)을 운영하였다.

2) F와 C은 2018. 1. 29. 이 사건 안경점에 관하여 사업권 양도양수계약을 체결하였다(이하 ‘사업권양수도계약’이라 한다).

가) 위 양수도계약서 제3항은 ‘양도, 양수 매매금액은 일금 149,769,901원으로 결정하고 구체적인 지급방법과 지급기일은 갑과 을이 별도의 약정서에 의해 정하기로 한다.’고 정하고 있다.

나) 위 양수도계약서에는 수기로 ‘계약금 4,500만 원, 중도금 2월 5일 입금 예정. 1월 31일 입금’이라고 기재된 부분과 ‘중도금 입금 완료되면 나머지 금액에 대해서 공증 받기로 함.’이라고 기재된 부분이 있는데, 각 그 옆에는 원고의 서명과 C의 인장 날인이 되어 있다.

3) 원고와 C은 2018. 2. 5. 이 사건 점포에 관하여 보증금 1억 5,000만 원, 차임 월 1,000만 원, 임대차기간 2018. 2. 5.부터 2023. 2. 4.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다.

4) 원고와 C의 촉탁으로 2018. 2. 5. C이 원고로부터 2억 5,000만 원을 차용하였고, 이를 2018. 4. 27. 변제하기로 한다는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(법무법인 K 2018. 2. 5. 작성 증서 2018년 제139호, 이하 ‘이 사건 공정증서’라 한다)가 작성되었다.

5) C은 2018. 2. 6. 원고에게 500만 원을 차용하였다는 내용의 차용증을 작성해주었다(이하 ‘이

사건 차용증'이라 한다).

나. C의 금전 지급

C은 원고에게 2018. 1. 31. 4,500만 원, 2018. 2. 5. 1억 5,500만 원, 2018. 4. 28. 5,000만 원, 2018. 4. 29. 5,000만 원 등 합계 3억 원을 지급하였다.

다. 피고의 설립과 임대차계약 이전 등

1) D, E은 2018. 2. 14.경 원고와 F으로부터 이 사건 점포를 매수하고 2018 4. 30.

소유권이전등기를 마쳤다.

2) C과 D, E은 2018. 4. 30. 이 사건 점포에 관하여 보증금 1억 5,000만 원, 차임 월 1,000만 원, 임대차기간 2018. 4. 30.부터 2023. 2. 4.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 위 임대차계약 특약사항 2항에는 '매매로 인한 승계계약임.'이라고 기재되어 있다.

3) C은 2019. 11. 19. 안경 도, 소매업 등을 목적으로 하는 주식회사인 피고를 설립하였다.

4) 피고와 D, E은 2019. 11. 21. 이 사건 점포에 관하여 보증금 1억 5,000만 원, 차임 월 1,000만 원, 임대차기간 2019. 11. 21.부터 2023. 2. 4.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다. 위 임대차계약 특약사항 2항에는 '임차인변경으로 인한 승계계약임. (개인사업자에서 법인사업자로 변경)'이라고 기재되어 있다.

[인정 근거] 갑 제1~4, 9, 을 제1~3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

사업권양수도계약의 양도대금은 계약서 기재와 달리 4억 5,000만 원인데, C은 3억 원만 지급하였을 뿐이다. 원고는 C에 대하여 양도대금 잔금 1억 5,000만 원과 이 사건 차용증에 따른 대여금 500만 원 등 합계 1억 5,500만 원의 채권을 가진다.

C은 채무초과 상태에서 2019. 11. 21. 피고에게 이 사건 임대차계약상 임차인 지위를 양도하였다. 이는 원고를 비롯한 C의 채권자에 대한 사해행위이므로, 위 임차인 지위 양도계약은 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 임대인들에게 위 취소를 통지하여야 한다.

나. 피고

사업권양수도계약의 양도대금은 계약서 기재대로 149,769,901원이고 C은 위 양도대금과 임대차보증금 1억 5,000만 원을 모두 지급하였다. 이 사건 차용증은 차임을 500만 원 감액 지급하기로 한 것과 관련하여 작성된 것이고 모두 변제하였다. 즉, 원고가 주장하는 C에 대한 채권은 존재하지 않는다.

C은 2019. 11. 21. 당시 채무초과 상태가 아니었다.

3. 판단

가. 피보전채권

1) 앞서 본 사실관계에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 계약금은 전체 대금의 10% 정도로 정하는 것이 보통인데, 사업권양수도계약의 계약금이 4,500만 원으로 4억 5,000만 원의 10%에 해당하는 점, C이 2018. 2. 5.까지 원고에게 합계 2억 원을 지급하였음에도 추가로 2억 5,000만 원을 변제한다는 내용의 이 사건 공정증서를 작성해 준 점, 위 공정증서 작성은 ‘중도금 입금 완료되면 나머지 금액에 대해서 공증 받기로 함’이라는 사업권양수도계약서 수기 기재 내용에 들어맞는 점, 피고는 이 사건 공정증서가 잔금 1억 원의 담보로 작성된 것이라고 주장하나, 1억 원 담보를 위하여 그 금액을 훨씬 넘는 2억 5,000만 원의 공정증서를 작성한다는 것은 쉽게 납득하기 어렵고 위 공정증서가 작성된 것은 2억 5,000만 원의 지급책임이 있기 때문으로 보는 것이 자연스러운 점 등에 비추어 보면, 사업권양수도계약의 양도대금은 4억 5,000만 원으로 봄이 타당하다. 그런데 C이 원고에게 3억 원을 지급하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 C에 대하여 1억 5,000만 원의 잔금 채권을 가진다 할 것이다.

2) 이 사건 차용증 기재에 따르면 원고는 C에 대하여 500만 원의 대여금 채권이 있다고 봄이

타당하다. 한편 을 제7호증의 1, 2의 각 기재나 그 밖에 피고가 제출한 증거들만으로는 위 대여금 채권이 변제되었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 결국, 원고는 C에 대하여 합계 1억 5,500만 원의 채권을 가진다 할 것이고, 이는 원고가 주장하는 사해행위인 2019. 11. 21.자 임차인 지위 이전보다 앞서 발생한 것으로 사해행위의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 여부

1) 갑 제6~8호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 2019. 11. 21.경 이 사건 임대차계약에 따른 임차권 이외에 별다른 재산이 없었고, 금융기관에 대하여 다수의 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정된다. 이러한 상태에서 C은 2019. 11. 21. 이 사건 임대차계약의 임차인 지위를 피고에게 양도하였는바, 이는 원고를 비롯한 C의 채무자들에 대한 공동담보를 부족하게 하거나 그 부족을 심화시키는 행위로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, 위 사정들에 비추어 C의 사해의사는 인정되며, 피고의 사해의사는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, C이 2019. 11. 21. 당시 장모에 대한 원금 1억 2,000만 원 대여금 채권, 경남 창녕군 소재 부동산들, 피고 명의 임대차보증금 등을 보유하고 있어 채무초과 상태가 아니었으므로, C의 임차인 지위 양도는 사해행위가 아니라는 취지로 주장한다.

그러나 ① 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 하고, 특히 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것인데(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결, 대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 등 참조), 을 제4호증의 1, 을 제8호증의 각 기재만으로는 피고가 주장하는 C의 채권이 용이하게 변제를 받을 수 있는 적극재산이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 위 채권이 2008년경 발생하였는데 14년 정도가 지나도록 변제가 이루어지지 않은 점, 2022년에 이자를 더하여 2023. 9. 27.까지 변제하겠다는 약정서가 작성되었으나 그 변제일도 지켜지지 않은 것으로 보이는 점 등에

비추어 보면, 변제 가능성이 매우 떨어져 보일 뿐이다). ② 을 제4호증의 2~6의 각 기재에 따르면, 피고가 주장하는 경남 창원군 소재 부동산들은 2019. 11. 21. 이전에 모두 처분되어 C의 소유가 아니었던 사실이 인정된다. ③ 을 제5호증의 1, 2의 각 기재에 따르면 피고가 2022. 12. 31. 보증금 5,000만 원인 임대차계약을 체결한 사실은 인정되나, 그러한 사실만으로 C이 2021. 11. 21. 무렵 위 보증금 상당의 적극재산을 보유하고 있었다고 추인하기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

C과 피고 사이의 2019. 11. 21.자 임차인 지위 양도계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 임대인인 D, E에게 위 양도계약이 취소되었다는 취지의 통지를 할 의무가 있다.

4. 결론

원고 청구 인용

판사 정왕현

별지