

수원지방법원 2022. 10. 19 선고 2020가단556883 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 백석 담당변호사 신정근

소송복대리인 변호사 신성호

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 이지영, 서나영

소송복대리인 변호사 이수현

변 론 종 결 2022. 7. 20.

판 결 선 고 2022. 10. 19.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 3. 4. 체결한 매매계약을 78,809,068원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 78,809,068원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) 원고는 2017. 4. 28. 주식회사 D의 대표자인 E와 사이에 F타운하우스 15호에 관한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 2017. 4. 23.경부터 2018. 2. 27.경까지 주식회사 D에게 계약금, 중도금, 추가공사비, 설계비 합계 136,400,000원을 지급하였다.
- 2) 원고는 2018. 4. 13. 수원지방법원 2018가단515698호로 F타운하우스 15호를 건축하여 분양하는 것을 목적으로 하는 사업의 공동사업자인 G, C과 위 사업의 시공사인 주식회사 H를 상대로 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복금 136,400,000원 및 손해배상예정금 42,000,000원의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 수원지방법원은 2019. 5. 7. 'G, C, 주식회사 H는 이 사건 분양계약상 원고의 상대방 당사자로서 책임을 부담하는데, 이 사건 분양계약상의 의무이행을 지체하였고, 적어도 원고의 2018. 9. 10.자 준비서면의 송달로 이 사건 분양계약을 해제한다는 취지의 통보가 이루어졌으므로, 이 사건 분양계약이 적법하게 해제되었다'는 이유로 'G, C, 주식회사 H는 연대하여 원고에게 178,400,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 가집행선고부 판결을 선고하였다.
- 3) G, C, 주식회사 H는 위 판결에 불복하여 수원지방법원 2019나67937호로 항소하였고, 위 항소심 진행 중 G이 원고에게 160,000,000원을 변제함에 따라 원고가 청구취지를 '56,127,435원 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 것'으로 감축하였는데(원고의 G에 대한 청구는 2019머61011 조정절차에서 조정을갈음하는 결정의 확정으로 종국되었다), 수원지방법원은 2020. 11. 11. 'C과 주식회사 H의 항소를 기각한다. 1심판결의 주문 제1항은 청구감축에 의하여 다음과 같이 변경되었다. C과 주식회사 H는 원고에게 연대하여 56,127,435원 및 이에 대하여 2019. 11. 11.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

나. C과 피고 사이의 매매계약 체결

C은 2019. 3. 4. 피고와 사이에, C이 피고에게 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 매매대금 165,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2019. 3. 14. 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 3. 4. 매매를 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. C의 재산상태 및 선순위 근저당권설정등기 등의 존재

1) 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 ① 적극재산은 별지2 자산내역표 기재와 같고, 위 자산에 대한 시가1)는 합계 1,155,808,800원임에 반하여, ② 소극재산은 ㉠ I조합에 대한 채무 127,000,000원, ㉡ J조합에 대한 채무 675,000,000원, ㉢ K조합에 대한 채무 501,600,000원, ㉣ L조합에 대한 채무 345,800,000원, ㉤ 천안 동남구에 대한 채무 2,000,600원, ㉥ 천안세무서에 대한 채무 22,762,380원, ㉦ 용인시에 대한 채무 6,172,320원 등 합계 약 16억 원 이상의 채무를 부담하고 있어, 자산이 부채를 초과하는 채무초과 상태에 있었다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 ① 이 사건 각 부동산 및 용인시 처인구 M 임야 727㎡(이하 용인시 처인구 N 토지의 경우 지번으로 특정한다) 중 254.42/727 지분, O 토지 중 45.02/175 지분, P 토지 중 12/36 지분을 공동담보2)로 하여 채권최고액 974,400,000원, 채무자 C, 근저당권자 I조합의 공동근저당권이 마쳐져 있었고, ② 이 사건 각 부동산 중 Q 토지 및 R 토지에 관하여 2019. 2. 11. 천안시의 압류등기가 마쳐져 있었으며, ③ 이 사건 각 부동산 및 S, R, T, U, V, W, X, Y 토지에 관하여 2019. 2. 13. 천안세무서의 압류등기가 마쳐져 있었고, ④ 이 사건 각 부동산 및 R, V 토지에 관하여 2019. 2. 28. 용인시의 압류등기가 마쳐져 있었다.

3) 이 사건 매매계약 체결 이후 피고는 2019. 12. 2. I조합에 위 2) ①항의 공동근저당권의 피담보채무 127,317,442원을 지급하였고, 2019. 12. 3. 이 사건 각 부동산에 관한 위 공동근저당권설정등기가 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9, 11, 15 내지 27, 28호증, 을 제1, 3 내지

8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

C이 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 체결하고 피고에게 그 소유권이전등기를 마쳐준 것은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 다만 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 각 부동산에 설정되었던 공동근저당권이 말소됨으로 인하여 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 변론종결일 무렵을 기준으로 한 원고의 채권액인 78,809,068원의 범위에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 78,809,068원을 지급하여야 한다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 항변 요지

원고는 2019. 7.경 수원지방법원 2018가단515698 판결을 집행권원으로 C 소유의 용인시 처인구 S, R, T, U, V, W, Y, X 각 토지에 대하여 강제경매개시 신청을 하였고, 2019. 7. 17. 위 각 토지에 대하여 강제경매개시결정(수원지방법원 Z)이 내려졌는바, 원고는 적어도 위 2019. 7. 17.에는 이 사건 매매계약이 사해행위라는 것을 알았다고 보아야 한다. 따라서 그로부터 1년이 경과하여 제기된 이 사건 채권자취소소송은 민법 제406조 제2항이 정한 제척기간을 도과한 것이어서 부적법하다.

나. 판단

1) 민법 제406조 제2항에 의하면 채권자취소의 소는 채권자가 그 취소원인을 안 날로부터 1년 내에 제기하여야 한다. 채권자취소권 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다고 할 것이므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것 즉, 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의 의사가

있었다는 사실까지 알 것을 요한다(대법원 2002. 11. 26. 선고 2001다11239 판결 등 참조). 또 채권자가 채무자의 재산상태를 조사한 결과 자신의 채권 총액과 비교하여 채무자 소유 부동산 가액이 그에 미치지 못하는 것을 이미 파악하고 있었던 상태에서 채무자의 재산에 대하여 가압류를 하는 과정에서 그 중 일부 부동산에 관하여 제3자 명의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실을 확인하였다면, 다른 특별한 사정이 없는 한 채권자는 가압류 무렵에는 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 한 사실을 알았다고 봄이 타당하다(2012. 1. 12. 선고 2011다82384 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 사실관계, 앞서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고는 늦어도 2019. 7.경에는 C이 채권자인 자신을 해함을 알면서 이 사건 매매계약을 체결하였다는 사실을 알았으며 나아가 채무자인 C에게 사해의사가 있었다는 사실까지 알았다고 봄이 타당하므로, 그로부터 1년이 경과하여 2020. 9. 16. 제기된 이 사건 소는 민법 제406조 제2항이 정한 제척기간을 도과한 것으로서 부적법하다.

① 앞서 본 바와 같이 원고는 2018. 4. 13. 피고를 상대로 수원지방법원 2018가단515698호로 민사소송을 제기하였고, 수원지방법원으로부터 2019. 5. 7. 피고에 대한 가집행선고부 승소판결을 선고받았다. 원고는 위 판결 선고 이후 C으로부터 판결금을 전혀 변제받지 못하자 위 가집행선고부 승소판결을 집행권원으로 하여 2019. 7. 15. 당시 C 소유의 용인시 처인구 X, S, R, T, U, V, W, Y, AA 토지에 대한 강제경매개시 신청을 하였고, 2019. 7. 17. 위 각 토지에 대하여 강제경매개시결정(수원지방법원 Z)이 이루어졌다.

② 원고가 이 사건 소장 청구원인에서 ‘집행권원을 얻은 후 집행을 위하여 재산을 찾아보았으나 2019. 3. 4. C은 이미 채무초과상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 G이 대표이사로 있는 피고 회사에 매매를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다’고 주장하였던 점, 원고가 위 2019. 7.경 강제경매개시 신청을 할 당시 강제경매 대상 부동산으로 이 사건 각 부동산을 포함하지 않았던 점 등에 비추어 보면, 원고는 2019. 5. 7. 피고에 대한 가집행선고부 승소판결을 선고받고 그 집행을 위하여 C 소유의 재산을 찾아보았던 것으로 보이고, 2019. 7.경 C 소유의 재산을 집행하기 위한 위 강제경매개시 신청을 할 당시 이 사건 각 부동산의 등기부등본을 열람하여 C과 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 체결되어 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가

마쳐진 사실을 알고 있었다고 볼 여지가 충분하다.

③ 원고가 2019. 7.경 강제경매개시 신청을 할 당시 C 소유의 용인시 처인구 X, S, R, T, U, V, W, Y, AA 토지에는 ㉠ 2017. 11. 30. 접수 채권최고액 810,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 J조합의 근저당권설정등기, ㉡ 2017. 11. 30. 접수 채권최고액 975,600,000원, 채무자 C, 근저당권자 K조합의 근저당권설정등기, ㉢ 2017. 11. 30. 접수 채권최고액 999,360,000원, 채무자 C, 근저당권자 L조합의 근저당권설정등기, ㉣ 2018. 3. 28. 접수 채권최고액 100,400,000원, 채무자 C, 근저당권자 AB의 근저당권설정등기, ㉤ 2018. 9. 7. 접수 채권최고액 120,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 E의 근저당권설정등기, ㉥ 2019. 2.경의 천안시 동남구청장, 천안세무서, 용인시의 각 압류등기, ㉦ 2019. 3. 29. 접수 청구금액 60,000,000원으로 한 AC의 가압류기입등기, ㉧ 2019. 6. 10. 접수 청구금액 869,991,339원으로 한 AD 등의 가압류기입등기 등이 마쳐져 있었다. 원고는 위와 같이 강제경매개시 신청을 하면서 등기부등본 등의 열람을 통해 C 소유의 위 각 부동산에 위와 같은 근저당권설정등기 등이 마쳐져 있는 것을 알고 있었을 것이고, 위 근저당권설정등기 등이 마쳐진 시점에 비추어 보면, 원고는 C이 피고와 이 사건 매매계약을 체결할 당시인 2019. 3. 4.경 채권자들에게 상당한 채무를 부담하고 있었다는 사정을 인식하였던 것으로 봄이 타당하다.

④ 원고가 신청한 위 강제경매개시 신청 절차는 C의 채권자인 AE가 이 사건 각 부동산을 비롯한 C 소유의 부동산에 대하여 강제경매개시 신청을 하여 진행된 수원지방법원 AF 강제경매절차에 중복하여 진행되었는데, 위 수원지방법원 AF 강제경매절차에서 2018. 7.경 당시 이 사건 각 부동산을 포함하여 C이 소유하고 있던 토지 및 건물의 가액 산정을 위한 감정절차가 이루어졌다. C으로부터 판결금을 지급받지 못한 상황에서 집행을 위해 강제경매개시 신청까지 한 원고는 C 소유의 부동산 보유 현황을 조회하고 중복된 경매사건기록을 열람하는 등의 방법으로 C의 재산상황을 조사하였을 것이 일반적인 상식과 경험칙에 부합하는 대응이라 할 것이므로, 원고는 강제경매개시 결정이 내려진 2019. 7.경 C이 소유하였던 토지 및 건물 현황, 그 토지 및 건물의 감정가액 등을 파악하고 있었을 것으로 판단되고, 원고는 그 결과를 통해 이 사건 매매계약의 체결로 인해 C이 채무초과 상태에 빠지거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었다는 사정을 인식하였으며, 그러한 사해행위를 한 C의 사해의사도

마찬가지로 알고 있었다고 보는 것이 타당하다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 소는 부적법하므로 이를 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장우석

별지1

목		목	
1. 경기도 용인시 처인구		전	60㎡
1. 경기도 용인시 처인구		임야	171㎡
- 이상 2페이지 -			

별지2

자산내역표

순번	부동산 목록	가액(원)
1	용인시 처인구 Q 전 60m'(별지1 목록 제1항 부동산)	182,721,000
2	용인시 처인구 AG 임야 171m'(별지1 목록 제2항 부동산)	
3	용인시 처인구 M 임야 727m' 중 26.85/727 지분	6,846,750 ³⁾
4	용인시 처인구 O 답 175m' 중 7.51/175 지분	1,915,050 ⁴⁾
5	용인시 처인구 P 답 36m' 중 1/18 지분	510,000 ⁵⁾
6	용인시 처인구 V 임야 295m'	238,065,000
7	용인시 처인구 V 임야 295m' 지상 주차장	25,200,000
8	용인시 처인구 Y 답 9m'	301,818,000
9	용인시 처인구 X 답 285m'	
10	용인시 처인구 W 임야 80m'	
11	용인시 처인구 U 임야 143m'	216,012,000
12	용인시 처인구 T 임야 139m'	
13	용인시 처인구 S 답 107m'	177,184,000
14	용인시 처인구 R 답 117m'	
15	용인시 처인구 AA 답 7m'	5,537,000
합 계		1,155,808,800

3) 185,385,000원 × 26.85/727

4) 44,625,000원 × 7.51/175

5) 9,180,000원 × 1/18

1) 위 자산내역표 기재 각 부동산의 시가 산정의 기준일은 2018. 7. 10.이고, 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 3. 4. 기준 위 각 부동산의 시가도 같은 액수일 것으로 추인된다.

2) 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 3. 4.을 기준으로 한 공동담보목록 기준