

수원지방법원 2022. 11. 9 선고 2021가단567231 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 윤석기

피 고 B

소송대리인 법무법인 에이케이 담당변호사 윤선영

변 론 종 결 2022. 9. 28.

판 결 선 고 2022. 11. 9.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2020. 9. 29. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 수원지방법원 용인등기소 2020. 9. 29. 접수 제177527호로 마친 각
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 2020. 6. 15. C과 사이에, 원고가 C 소유의 용인시 처인구 D 대 475㎡ 및 그 지상 단독주택(이하 위 단독주택을 ‘이 사건 주택’이라 하고, 용인시 처인구 E리 부동산을 지칭할 경우 지번으로만 특정하고 필요한 경우 지목과 면적을 병기한다)과 F 도로 621㎡ 중 621분의 124 지분을 매매대금 460,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 2020. 6. 30. 위 각 부동산에 관하여 2020. 6. 15. 매매를 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다. 한편, 위 매매계약 체결 당시 작성된 매매계약서의 특약사항 제2항으로 ‘건축관련 하자보증은 건축법에 따른다(최종 입주 전에 수리사항을 요청한다)’는 내용이 기재되었다.

2) 원고는 2020. 10. 23. 및 2020. 12. 8. C에게 이 사건 주택에 지붕 모서리 균열, 지붕바닥 시멘트 손괴, 벽돌 균열, 현관 센서 오작동, 주차장 계단실 벽체 누수 등의 하자가 있다는 이유로 위 하자 등에 대한 보수를 요청하였으나, C은 위 하자보수 요청에 응하지 않았다.

3) 이에 원고는 2021. 1. 29. C을 상대로 수원지방법원 2021가단505110호로 ‘이 사건 주택은 C이 직접 건축을 한 신축건물로서 이 사건 주택에 ① 옥상 난간 균열 및 옥상 바닥 패임현상, ② 소나무 폐사제거 및 바닥 원상복구, ③ 전기조명 보수 및 교체, ④ 1층 테라스 창쪽 누수, ⑤ 지하주차장 및 창고 누수, ⑥ 벽지보수, ⑦ 외부 굴뚝의 균열(크랙) 등의 하자가 발생하였고, 그 보수비용이 33,772,200원에 소요되는 것으로 보수견적을 받았으므로, C은 이 사건 주택의 매도인으로서 채무불이행 또는 하자담보책임으로 위 33,772,200원을 지급할 의무가 있다’는 이유로 손해배상소송을 제기하였고, 수원지방법원은 소장 부분 등을 공시송달의 방법으로 C에게 송달하여 변론을 진행한 후 2021. 9. 2. ‘C은 원고에게 33,772,200원 및 이에 대하여 2021. 6. 10.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결정본이 공시송달의 방법으로 C에게 송달되어 위 판결이 그대로 확정되었다.

나. C과 피고의 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약 체결 등

1) C은 2020. 9. 29. 당시 배우자인 G의 여동생인 피고와 사이에, C이 피고에게 그 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(H 대 837㎡ 및 그 지상 주택, 이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 매매대금 600,000,000원에 매매하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2020. 9. 29. 이 사건 각 부동산에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 피고 명의의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)를 각 마쳐주었다.

2) 이 사건 매매계약 당시 작성된 매매계약서(을 제6호증)에는 매매대금이 600,000,000원(계약금 165,000,000원, 잔금 435,000,000원)으로 기재되었는데, 계약금 165,000,000원은 계약시 지불하고, 잔금 435,000,000원은 C이 부담하는 이 사건 각 부동산 중 H 토지 지상 주택에 거주하는 임차인들에 대한 임대차보증금(전세금) 435,000,000원의 반환채무를 피고가 인수함으로써 그 지급에 갈음하는 것으로 정하였다.

3) 한편, ① 피고는 원고 명의의 예금계좌에 ㉠ 2011. 10. 6.경부터 2012. 11. 26.경까지 합계 154,400,000원(=2011. 10. 6. 6,000,000원, 2011. 10. 6. 6,000,000원, 2011. 10. 6. 3,000,000원, 2012. 2. 28. 5,000,000원, 2012. 7. 11. 15,000,000원, 2012. 9. 29. 5,000,000원, 2012. 11. 26. 114,400,000원)을 이체하였고, ㉡ 2017. 6. 19.경부터 2020. 9. 29.경까지 합계 165,000,000원(2017. 6. 19. 50,000,000원, 2018. 12. 27. 50,000,000원, 2019. 2. 27. 15,000,000원, 2020. 9. 29. 50,000,000원)을 이체하였으며, ② C은 피고 명의의 예금계좌에 2016. 8. 19. 20,000,000원을 이체하였고, 피고 명의의 예금계좌에 2020. 7. 7. 65,000,000원이 입금된 내역이 기록되어 있다.

4) C과 피고 사이에 2015. 5. 20.자로 임대인 C, 임차인 피고(개명 전 이름 I)로 하여 피고가 C으로부터 J 토지 지상 주택 2층을 임대차보증금 180,000,000원에 임차하기로 하는 내용의 임대차계약서(을 제2호증)가 작성되어 있고, 위 임대차계약서에 특약사항으로 “① K 주택 매매대금으로 상계처리한다. ② 이 계약은 I이 다른 주택을 매입함과 동시에 효력이 없다. ③ C은 채무를 변제하는데 최선을 하기로 하며 H에 신축하는 주택을 우선 주기로 한다”는 내용이

기재되었다(이하 위 임대차계약서에 따른 계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. C의 재산상태

이 사건 매매계약 체결 당시 C은 (1) 이 사건 각 부동산 외에 K 도로 423㎡ 중 2485분의 960지분, F 도로 621㎡ 중 256266분의 150691 지분, L 도로 118㎡, M 도로 296㎡ 중 296분의 61.1 지분 등을 적극재산으로 보유하고 있었고, (2) N에 대한 임대차보증금반환채무 250,000,000원, O에 대한 임대차보증금반환채무 185,000,000원, P조합에 대한 대출금채무 284,714,202원, 용인세무서에 대한 납세채무 100,000,000원 등을 소극재산으로 부담하고 있는 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증, 을 제1 내지 8, 10, 11, 12호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 본안 전 항변의 요지

1) 피고, C, Q은 2011. 7. 13.경 J 임야 2062㎡를 공동으로 매수하여 소유권이전등기를 마치고 J 토지에서 R, S 토지를 분할한 후 위 3개의 각 토지 지상에 각 1채씩 3개의 단독주택을 신축하였고(피고는 그 과정에서 C에게 2011. 10. 6.경부터 2012. 11. 26.경까지 합계 154,400,000원을 R 토지 지상 주택 신축자금 명목으로 지급하였다), C은 J 토지 지상 주택, 피고는 R 토지 지상 주택, Q은 S 토지 지상 주택에 관한 각 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 피고, C, Q은 2014. 8. 8.경 위 단독주택 신축과 관련한 관계를 정리하며 J 토지는 C이, R 토지는 피고가, S 토지는 Q이 각 소유하기로 하는 공유물분할 합의를 하였고, 2014. 8. 18. 위 각 토지에 관하여 위 공유물분할 합의에 따른 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 이후 피고는 2014. 8. 30. T에게 R 토지 지상 주택을 360,000,000원에 매도하였고, C은 피고에게 위 주택의 매매대금을 빌려달라고 요청하였으며, 이에 피고는 T으로부터 받을 매매대금 중 약 200,000,000원을 C이 직접 수령하게 하는 방법으로 200,000,000원을 C에게 대여하여 주었다. 그런데 C은 위 대여금을 전혀 변제하지 못하였고, 그러던 중 피고가 C 소유의 J 지상 주택 2층에

거주하기로 하는 내용의 이 사건 임대차계약을 체결하면서 '피고가 위 주택에 거주하는 동안 피고의 C에 대한 대여금채권의 변제기를 연장해주고 이자를 요구하지 않으며, C이 H 토지 지상의 주택이 신축될 무렵까지도 피고에게 대여금을 변제하여 주지 못하면 피고에게 H 토지 지상 주택을 매매대금에서 대여금채권액을 공제한 금액에 매도하기로' 약정하였고, 그에 따라 이 사건 임대차계약서가 작성되었다.

3) C은 2020. 1. 3. H 토지 지상 주택(별지 목록 제2항 기재 부동산)에 대한 소유권보존등기가 마쳐질때까지 피고에 대한 대여금채무를 변제하지 못하였고, 오히려 이 사건 임대차계약 체결 이후 피고로부터 165,000,000원을 추가로 차용하였으며, C 소유의 J 토지 지상 주택에 대한 소유권이 2020. 6. 26. 피고의 언니인 G에게 이전되고 G과 C이 2020. 9. 2. 이혼에 이르게 되자 피고는 C에게 이 사건 임대차계약 특약사항 제3항에 따라 이 사건 각 부동산의 매도를 요구하였고, 피고가 H 토지 지상 주택의 임차인들의 임대차보증금반환채무를 인수하면서 C에 대한 대여금채권에 대한 대물변제 명목으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 이전받았다.

4) 위와 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 C이 H 토지 지상 주택을 신축할 때까지 피고에 대한 대여금채무를 변제하지 못하는 경우 H 토지 지상 주택을 피고에게 대물변제로 제공 또는 매매하겠다는 내용의 대물변제예약 혹은 매매예약에 해당하고, 대물변제예약 혹은 매매예약에 기하여 대물변제 혹은 매매가 이루어진 경우 그 대물변제 혹은 매매행위가 사해행위가 해당하는지 여부는 예약 당시를 기준으로 판단하여야 하는바, 이 사건 임대차계약의 체결일인 2015. 5. 20.로부터 민법 제406조 제2항이 정한 제척기간(법률행위 있는 날로부터 5년)이 도과한 2021. 11. 4.에 제기된 원고의 이 사건 채권자취소소송은 부적법하여 각하되어야 한다.

나. 구체적 판단

살피건대, 갑 제4호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기부에 이 사건 각 소유권이전등기의 등기원인이 '2020. 9. 29. 매매'로 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐진 등기원인은 '2020. 9. 29. 매매'로 추정되고, 앞서 본 사실관계, 앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은

사정들, 즉 ① C과 피고 사이에 이 사건 임대차계약 당시 피고가 C에게 약 200,000,000원의 대여금채권을 가지고 있었는지 여부를 확인할 차용증 등 객관적인 처분문서가 작성되어 있지 않은 점, ② C과 피고가 서로의 예금계좌로 금원을 송금할 당시 C과 피고는 형부와 처제의 관계에 있었고, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 이후 이 사건 매매계약을 체결할 때까지 C에게 대여금의 반환 또는 이자 지급을 독촉하였다고 볼 자료가 없는 점, ③ 피고는 답변서에서는 '피고가 C에게 2011. 10. 6.부터 2012. 11. 26.까지 합계 154,400,000원을 대여하여 주었고, 이 사건 임대차계약 체결일인 2015. 5. 20.까지 이자가 지급되지 않아 이자 명목의 약 30,000,000원을 더한 180,000,000원을 임대차보증금으로 정하고, 피고의 C에 대한 대여금으로 임대차보증금의 지급에 갈음하였다'는 취지로 주장하였다가, 2022. 8. 31.자 준비서면에서는 '피고가 T으로부터 받은 R 토지 지상 주택 매매대금 중 200,000,000원을 C에게 대여하였고, 위 대여금채무의 변제기 연장 및 이자를 면제하여 주는 내용으로 임대차보증금을 별도로 지급하지 않았음에도 임대차보증금을 형식적으로 정하여 이 사건 임대차계약서를 작성한 것이다'는 취지로 주장하여 이 사건 임대차계약 작성 경위에 관한 그 진술이 일관되지 않은 점, ④ 피고는, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 이후 임대차목적물인 J 토지 지상 주택 2층에 거주하였다는 취지로 주장하나, C은 이 사건 임대차계약 체결 이후 2020. 10. 30.경까지 C의 배우자인 U과 J 토지 지상 주택 2층[용인시 처인구 V, 2층]에 거주하였던 것으로 보이는바(갑 제5호증 C 주민등록등본 및 갑 6호증의 1 J 토지 지상 주택 등기부등본 G 주소 참조), 위 주택이 단독주택인 것을 아울러 고려하여 보면, C과 피고 사이에 과연 이 사건 임대차계약이 진정하게 체결된 것인지 의문이 드는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약서의 존재 및 피고의 주장 및 제출된 증거들만으로는 이 사건 각 소유권이전등기의 등기원인에 대한 추정을 반복하여 이 사건 임대차계약 당시 C이 피고에게 약 200,000,000원의 대여금 채무를 부담하여 C과 피고 사이에 이 사건 임대차계약에 따른 대물변제예약 또는 매매예약이 성립되었고 그에 따라 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐진 것이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 전제를 달리하는 피고의 본안 전 항변은 받아들일 수 없다.

3. 본안에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 대물변제예약 혹은 매매예약에 해당할 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 이

사건 매매계약이 사해행위인지 여부를 이 사건 매매계약이 있었던 2020. 9. 29.을 기준으로 살피기로 한다.

가. 피보전채권의 발생

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요한다. 하지만 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2006. 9. 28. 선고 2005다8286 판결 등 참조). 또한, 채권자취소권 행사는 채무 이행을 구하는 것이 아니라 총 채권자를 위하여 채무자의 자력 감소를 방지하고, 일탈된 채무자의 책임재산을 회수하여 채권의 실효성을 확보하는 데 목적이 있으므로, 피보전채권이 사해행위 이전에 성립되어 있는 이상 그 액수나 범위가 구체적으로 확정되지 않은 경우라고 하더라도 채권자취소권의 피보전채권이 된다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다1045 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 사실관계에 의하면, 이 사건 매매계약이 체결될 당시인 2020. 9. 29. 원고의 C에 대한 이 사건 주택에 관한 하자보수에 갈음한 손해배상채권이 현실적으로 성립되지 않은 것으로 보이기는 하나, 위 손해배상채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 원고와 C 사이의 매매계약이 그 이전인 2020. 6. 15. 이미 성립되어 있었고, C은 원고로부터 위 매매계약 체결 이후 4개월이 지난 시점부터 하자보수에 관한 요청을 받는 등 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 원고가 2020. 11. 13. 인테리어공사업체로부터 이 사건 주택의 하자보수비로 33,772,200원의 견적서를 받아 이를 기초로 C을 상대로 손해배상소송을 제기하고 그 판결이 확정됨으로써 그 개연성이 현실화되어 결국 원고의 C에 대한 손해배상채권이 성립한 이상, 원고의 C에 대한 위 손해배상채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 봄이 타당하다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리

채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결, 대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다36209 판결 등 참조). 또한 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

2) 사해행위에 대한 구체적 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 당시 C은 800,000,000원 이상의 채무를 부담하고 있었고, 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 소유한 이 사건 각 부동산 및 K 도로 423㎡ 중 2485분의 960지분, F 도로 621㎡ 중 256266분의 150691 지분, L 도로 118㎡, M 도로 296㎡ 중 296분의 61.1 지분의 가액을 알 수 있는 직접적인 증거가 없으나, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금(600,000,000원), 피고가 주장하는 이 사건 각 부동산의 가액(650,000,000원), 원고와 C 사이에 체결된 매매계약에서 정한 F 도로 124㎡(621분의 124 지분)의 매매대금(25,000,000원, 갑 제1호증의 1 참조)을 참작하여 위 각 부동산의 가액을 산정하여 보면, 위 각 부동산의 가액 합계액이 800,000,000원을 초과하지는 않을 것으로 보이므로, 이 사건 매매계약 당시 C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었다고 봄이 타당하고, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 C에 대하여 ‘피고가 주장하는 이 사건 각 부동산의 시가에서 피고가 인수한 C의 임대차보증금반환채무를 공제한’ 215,000,000원(=650,000,000원 - 435,000,000원) 이상의

대여금채무를 부담하고 있었는지 여부가 불분명한 점 등에 비추어 보면, 적어도 C이 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도함으로 말미암아 소극재산의 가액이 적극재산의 가액을 초과하게 된다는 점은 분명해 보이므로, C이 피고와 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 원고를 비롯한 다른 일반채권자들의 책임재산을 감소시키는 것으로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다.

다. 사해의사 및 악의

1) 앞에서 본 바와 같은 C과 피고의 인적 관계, 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태, 이 사건 매매계약의 체결 시기 등에 비추어 보면, C은 피고에 대하여 이 사건 각 부동산을 매매함으로써 채권의 공동담보에 부족이 심화되어 일반 채권자를 해하게 되리라는 것을 인식하였다고 봄이 타당하고, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, C과 피고의 언니인 G이 이혼한 상태에서 오히려 자신이 손해를 보면서 대물변제예약 등으로 볼 수 있는 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 각 부동산을 매수한 것에 불과하므로, 사해의사가 없다는 취지로 주장하나, 사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 되는바(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조), 피고의 위 주장 및 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의의 수익자임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

따라서 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장우석

별지목록

1. 경기도 용인시 처인구 [] 대 837㎡

2. 경기도 용인시 처인구 [] 동

[도로명주소] 경기도 용인시 처인구 []

철근콘크리트구조 평지붕 2층 다가구주택

지1층 148.68㎡

1층 164.56㎡

2층 99.65㎡.

끝.

