

의정부지방법원 2023. 1. 18 선고 2021가단116019 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 교연

담당변호사 김한범

피고1. B

2. C

소송대리인 법무법인 해승

담당변호사 김원중

변론 종결2022. 10. 5.

판결 선고2023. 1. 18.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 84,800,000원 및 이에 대하여 2020. 12. 24.부터 2022. 1. 11.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 발생한 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 발생한 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고들 사이에 의정부시 D아파트 E호에 관하여 2021. 1. 6. 체결된 매매계약을 84,800,000원의 범위 내에서 취소한다. 피고 C은 원고에게 84,800,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 매매계약의 체결 피고 B은 2021. 1. 6. F(G중개사사무소)의 중개로 피고 C과 사이에, 의정부시 D아파트 E호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 매매대금 320,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

당시 이 사건 아파트에는 피고 B을 채무자로 하여 2020. 4. 8. H 주식회사(이하 'H'이라고 한다) 앞으로 채권최고액 184,800,000원의 근저당권 및 2020. 11. 26. I 앞으로 채권최고액 70,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었다. 이에 따라 이 사건 매매계약서에는 계약금 32,000,000원 중 3,000,000원은 계약 당일 지급하고 29,000,000원은 2021. 1. 7.까지 지급하며, 잔금 288,000,000원은 2021. 1. 13.까지 지급하되, 매도인은 잔금 수령과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하고 이 사건 아파트를 인도하며 이 사건 아파트에 설정된 저당권 등 권리 하자 및 부담을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하고 이 사건 아파트를

전세 놓는 데 협조한다고 기재되어 있었다.

2) 피고 C은 다음과 같이 매매대금을 지급하고, 그 과정에서 2021. 1. 13. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며, 2021. 3. 2. 잔금을 지급함과 동시에 이 사건 아파트에 거주하던 피고 B의 딸 J으로부터 이 사건 아파트를 인도받고 중개인 F에게 중개수수료 1,300,000원을 지급하였다.

2021. 1. 6.	3,000,000	을나 제5, 26호층(현금 지급)
2021. 1. 6.	10,000,000	을나 제1, 7호층
2021. 1. 7.	19,000,000	을나 제1, 7호층
2021. 1. 13.~2021. 1. 15.	68,000,000	을나 제1, 8호층
2021. 3. 2.	166,924,262	을나 제2 내지 4, 8, 10, 24, 25호층(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 H에 대한 금융거래정보제출명령결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 C은 2021. 2. 26. 이 사건 아파트에 K 주식회사(이하 'K'라고 한다) 앞으로 155,250,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주고 2021. 3. 2. K에서 135,000,000원을 대출받아 그 대출금에서 고객부담금(채권매입비, 말소비용 등) 168,830원을 뺀 나머지 134,831,170원 및 법무법인 L에 송금한 32,093,092원(대출원금 31,021,944원 + 이자 1,071,148원)을 더한 합계 166,924,262원으로 피고 B의 H에 대한 채무를 대신 상환한 사실이 인정된다.
	52,500,868	을나 제1, 2, 9호층(피고 B의 딸 J에게 지급. 피고 C의 계좌 적요 란에 'E호잔금'이라고 기재됨)
	169,400	을나 제10 내지 13, 21호층의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B의 딸 J은 2021. 3. 2. 이 사건 아파트를 피고 C에게 인도하고, 피고 C은 같은 날 J이 그때까지 이 사건 아파트에 거주하면서 발생한 도시가스요금 169,400원 및 관리비 240,880원에 피고 B의 부동산 중개수수료 1,195,738원을 더한 합계 1,606,018원을 F에게 송금하여, F가 위 도시가스요금 및 관리비를 납부한 사실이 인정된다. 위 도시가스요금 및 관리비, 중개수수료는 당초 매도인인 피고 B 측이 부담해야 하는 것으로서, 피고 C은 이를 대신 부담함으로써 매매잔금의 지급을 갈음하였다고 할 것이다.
	240,880	
	1,195,738	
합계	321,031,148	1,031,148원 초과 지급

3) 이 사건 아파트에 I 앞으로 설정된 근저당권설정등기는 2021. 1. 13. 해지로 말소되었고, H 앞으로 설정된 근저당권설정등기는 위 2)항에서 본 바와 같이 피고 C이 2021. 3. 2. 피고 B의 H에 대한 채무를 대신 상환하여 해지로 말소되었다.

4) 한편 피고 C은 2021. 1. 17. M과 사이에, 이 사건 아파트에 관하여 전세보증금 250,000,000원(계약금 25,000,000원, 잔금 225,000,000원은 2021. 4. 2. 지불), 기간 2021. 4. 5.부터 2023. 4. 4.까지 2년으로 하는 전세계약을 체결하고, 이 사건 아파트에 H 앞으로 설정된 채권최고액 184,000,000원의 근저당권은 2021. 2. 말까지 말소하기로 하였다. 이에 따라 피고 C은 위 2)항에서 본 바와 같이 K 앞으로 근저당권을 설정하고 대출을 받아 H 앞으로 설정된 근저당권을 말소하였으며, M로부터 받은 전세보증금으로 2021. 4. 2. K에 대한 위 대출금채무를 변제하여 K 앞으로 설정된 근저당권도 말소하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 을나 제1 내지 13, 21, 24 내지 26호증의 각 기재, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

나. 사해행위취소 및 원상회복청구에 관한 판단

1) 피보전채권 갑 제1, 3, 5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고는 피고 B에 대하여 84,800,000원의 계불입금 반환채권을 가지고 있다고 할 것이므로, 원고의 위 채권은 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 및 사해의사 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌는가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결).

갑 제5 내지 8호증의 각 기재, 이 법원의 H, N은행, O은행, P은행, Q은행에 대한 각 금융거래정보제출명령결과, 이 법원의 법원행정처 사법등기국 정보시스템운영과에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고가 2020. 11. 23.경 피고 B으로부터 계금을 지급받지 못하여 계금 지급을 계속 독촉하였고, 원고 외에 다른 계원들도 2019년 말경부터 계금을 제대로 지급받지 못하였던 사실, ② 원고는 2020. 12.경 피고 B에게 계 해제 및 계불입금의 반환을 요청하였으나 돈을 반환받지 못하여 2021. 2.경 피고 B를 사기로 고소한 사실, ③ 피고 B은 2021. 2. 25. 원고와 통화하여 일부라도 채무를 변제할 것을 약속하였으나, 그 후 연락이 두절되고 소재를 알 수 없게 되어, 원고가 피고 B을 사기로 고소한 사건에 대하여는 2022. 2. 21. 수사중지결정이 내려진

사실, ④ 이 사건 매매계약이 체결된 2021. 1. 6. 무렵 피고 B의 적극재산으로는 N은행 예금 4,359,108원이 있었고, 다른 계좌에는 별다른 예금이 없었으며, 유일한 부동산으로 이 사건 아파트가 있었는데 그 시가는 이 사건 매매대금인 320,000,000원으로 추인되고, 소극재산으로는 H에 대한 근저당권 피담보채무 166,625,486원, 원고에 대한 계불입금 반환채무 84,800,000원 및 다른 계원들에 대한 계불입금 반환채무가 있었던 사실이 인정된다. 위 인정사실에, 피고 B이 운용하는 계의 1구좌당 계금이 80,000,000원 이상인데 원고 외에도 다수의 계원들이 계금을 받지 못하고 있는 점, 피고 B은 피고 C으로부터 받은 매매대금을 모두 인출하여 현재 계좌에 남은 금액이 없고, 다수의 채무에 쫓겨 현재 잠적한 상황인 점 등의 사정을 더하여 보면, 피고 B은 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었다고 볼 수 있다. 그러한 상황에서 유일한 부동산인 이 사건 아파트를 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위인 이 사건 매매계약은 피고 B의 일반채권자들에 대한 사해행위가 되고 피고 B의 사해의사도 추정되며, 그에 따라 수익자인 피고 C의 악의도 추정된다.

3) 피고 C의 선의 항변에 관한 판단 가) 항변의 요지

피고 C은 중개인 F로부터 이 사건 아파트를 소개받고 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 계약 당시 피고 B이 채무초과 상태에 있었다거나 이 사건 매매계약이 피고 B의 일반채권자들을 해하는 것임을 알지 못하였으므로 선의의 수익자로서 대항할 수 있다.

나) 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 앞서 인정된 사실과 갑 제2, 4호증, 을나 제14 내지 17호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 수익자인

피고 C은 계약 당시 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 상당하다.

① 피고 C은 전세계약 만료를 앞두고 매수할 아파트를 알아보다가 부동산 중개사무소를 통해 이 사건 아파트를 소개받고 소개받은 당일 이 사건 매매계약을 체결하게 되었는데, 피고 B과는 친인척 관계나 종전에 거래관계가 없어 계약 당시 피고 B의 구체적인 신용상태나 거래 경위에 대해 알기 어려운 상황이었다.

② 이 사건 아파트는 매매계약 당일 오후 부동산 중개업자들의 웹사이트에 매물로 등록되었다가 잔금 지급일에 삭제된 실제 매물이었다.

③ 이 사건 매매대금은 시세에 근접한 가격이었으며, 당시 아파트 시세가 오르는 추세여서 이 사건 매매계약 체결 이후 얼마 지나지 않아 위 매매대금을 넘는 금액이 이 사건 아파트의 시세로 형성되었다. 피고 C은 자신의 돈에 대출금을 보태고 새로 전세계약을 체결하여 받은 전세금으로 피고 B에게 매매대금을 모두 지급하고 이 사건 아파트에 채무자를 피고 B으로 하여 설정된 근저당권을 말소하였으며, 잔금 지급일에 중개인인 F에게 중개수수료 1,300,000원을 모두 지급하였다. 피고 C이 지급한 매매대금이 실제로 피고 B에게 전달되지 않았다는 사정이 드러나 있지 않고, 피고 C이 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 계약을 체결할 만한 동기나 이유를 찾기도 어렵다.

④ 피고 C은 공과금, 대출이자 등을 정산하는 과정에서 매매대금으로 약정한 금액을 오히려 초과하여 지급하였다. 피고 C은 당초 이 사건 아파트에 거주하고자 하였으나, 입주가능일과 전세대출일이 맞지 않아 이 사건 매매계약을 체결한 후 소유권이전등기를 먼저 마치고 이 사건 아파트를 다른 사람에게 전세를 주면서 자신은 종전 전세계약을 갱신하는 계약을 체결하게 되었는데, 이는 피고 B이 출국을 앞둔 사정이나 전세대출, 입주일 등을 고려할 때 충분히 가능한 사정이다.

⑤ 을나 제26호증의 기재에 의하면, 계약 당시 피고 B이 피고 C에게 '코로나로 인하여 세금을 제때 내지 못한 관계로 국세청에서 세금 압류가 들어올 수 있고 1월 중에 미국에 사는 딸의 집으로 가면 등기 이전을 못하게 되니 우선 1억 원을 지급하고 등기이전을 먼저 해간 후 잔금을 마무리하자'는 조건을 제시하여 잔금 지급 전에 소유권이전등기를 먼저 마치게 된 사실은 인정된다. 그러나 갑 제2호증의 기재 및 증인 F의 증언에 의하면, 당시 피고 B이 세금을 얼마나 내지 못했는지, 경제적 형편이 어떠한지에 대해서는 알지 못했다는 것이고, 이 사건 아파트에 압류나 가압류등기가 마쳐진

적은 없는 점 등에 비추어 보면, 피고 B이 위와 같은 말을 하였다는 사실만으로 계약 당시 피고 C이 피고 B의 채무초과 상태를 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 자료가 없다.

또한 갑 제6호증의 기재에 의하면, 피고 B이 이 사건 아파트를 처분한 것에 대하여 원고에게 '이 사건 아파트에 근저당권이 설정되어 있고 세입자가 있고 복잡해서 내 사정 알고서 자기네들이 잘못될까봐 서둘러서 이렇게 일주일 만에 넘어간 것이다'라고 말한 사실은 인정되나, 이는 피고 B이 원고에게 변명하는 과정에서 이야기한 것으로서, 그것만으로 피고 C이 피고 B의 채무관계나 거래경위 등 구체적인 사정을 알았다고 보기는 어렵다.

⑥ 을나 제31 내지 35호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 후인 2021. 1. 9.경 피고 C이 F 및 그 딸인 R와 함께 S으로부터 이 사건 아파트와 같은 동의 T호를 매수하여 그 대금을 부담하는 등의 거래관계가 있었던 것으로 보이나, 이는 이 사건 매매계약 체결 후 중개인 촉과 이루어진 별개의 거래로서, 그것만으로 피고 C의 선의 인정을 뒤집기에 부족하다. 따라서 피고 C의 항변은 이유 있으므로, 원고의 피고 B에 대한 사해행위취소 및 이에 따른 원상회복청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김송현

별지