

대 전 지 방 법 원

판 결

사 건 2020가단103730 사해행위취소

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 김주성

피 고 B

소송대리인 변호사 박석봉

변 론 종 결 2020. 11. 19.

판 결 선 고 2021. 1. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 7. 6. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 140,000,000원 및 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 10. 25. 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)과 D 소유의 대전 동구 E 지상 4층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임대차기간 2011. 10. 26.부터 2016. 10. 25.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 제1 임대차계약'이라 한다).

나. 원고는 2011. 10. 26.부터 이 사건 건물을 인도받아 웨딩홀 영업을 시작하였고, 2012년경 이 사건 건물에 지상 1층 528.1㎡, 지상 2층 1,183.95㎡, 지상 3층 72.54㎡를 증축하였다.

다. C는 2014. 9. 25. 원고와 이 사건 건물(원고가 임차 이후 추가로 증축한 부분 포함), 원고 소유의 시설물 및 웨딩홀 장비(이하 '이 사건 시설물 등'이라 한다)를 임대차기간 2014. 9. 30.부터 2015. 9. 30.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하고(이하 '이 사건 제2 임대차계약'이라 한다), 원고에게 임대차보증금 3억 원을 지급하였다. 이 사건 제2 임대차계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

제1조(보증금 및 그 지급시기) 임대차부동산(시설)에 대한 임대차보증금 및 그 지급시기를 아래와 같이 한다.

임대차 보증금 3억 원

계약 시에 지급 2억 원/인수 시에 지급 1억 원

제2조(시설물 및 장비임대료)

C는 이 사건 시설물 등 임대료로 5,000만 원(부가가치세 별도)을 지급하기로 한다(단, 1월과 8월은 제외하기로 한다).

제3조(식자재 및 공산품에 대한 평가금액)

C는 원고의 운영상 식자재 및 공산품을 현재의 시가로 5,000만 원으로 평가하고, 위 계약과 동시에 5,000만 원을 원고에게 지급한다. 위 돈은 계약이후 또는 종료후에도 원고가 C에게 반환할 의무가 없다.

제4조(월세)

- ① 본 건물 소유주 D과 원고의 계약에 따른 임차료 월 4,950만 원을 C가 전액부담 하여야 하며, 위 임차료 월 사용료로 위 D과 지정된 날에 4,950만 원을 지급한다.
- ② C는 위 제1조 1항의 보증금과 월세는 전혀 별개의 성격이므로 위 보증금을 이유로 월세의 공제 등의 주장은 할 수 없다.

제11조(계약해지권) ① C가 이 사건 건물 소유주 D에 대한 위 월세를 1회 이상 연체할 때 (반드시 연속적인 연체가 아니라도 해당된다)와 원고에게 이 사건 시설물 등 임대료를 2회 이상 지급이 되지 아니한 경우, 웨딩홀의 경영을 제3자에게 대행시킨 경우, 웨딩홀을 임의로 개축 또는 개조한 경우에는 이 계약을 해지할 수 있고 그 경우 위 보증금 3억원은 위약별로 원고에게 별도의 통지 없이 귀속된다.

라. 한편, C의 아들인 피고는 2015. 7. 6. C로부터 이 사건 각 부동산을 매매대금 265,000,000원에 매수(이하 '이 사건 매매'라 한다)하였고, 이 사건 각 부동산에 관하여 청주지방법원 옥천등기소 2015. 7. 15. 접수 제10422호로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 제1 임대차계약 해지 및 관련 민사소송

1) D은 2015. 9.경 원고의 차임연체, 무단전대 등을 이유로 이 사건 제1 임대차 계약을 해지하고, 원고, C 등을 상대로 차임 등의 지급 및 건물인도 등 청구의 소를 제기하였다.

2) 1심 법원은 2016. 9. 30. '원고가 2015. 7.경부터 2기 이상의 차임을 연체하여, D에 이 사건 제1 임대차계약의 해지권이 발생하였고, D의 이 사건 제1 임대차계약 해지의 의사표시가 담긴 소장 부분이 2015. 9. 30. 원고에게 도달함으로써 이 사건 제1 임대차계약은 같은 날 적법하게 해지되었으므로, ① 원고는 D에, D으로부터 임대차보증금 5억 원을 지급받음과 동시에 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 2015. 8. 11.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 매월 4,950만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의

무가 있으며, ② C는 원고와 공동하여 위 ①항의 의무가 있다'는 취지로 D의 청구를 일부 인용하는 판결을 하였다(대전지방법원 2015가합105456).

3) 이후 양 당사자가 불복하여 항소하였고, 항소심 계속 중인 2016. 11. 27. C는 이 사건 건물에서의 영업을 종료하고 같은 날 원고에게 이 사건 시설물 등과 함께 이 사건 건물을 인도하였다. D은 2016. 11. 29. 원고와 C에 대한 유체동산집행과정에서 이 사건 건물에 대한 점유를 다시 개시하였다.

4) 항소심 법원은 2017. 9. 6. '① 원고는 D에 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 2015. 9. 10.부터 2016. 11. 29.까지의 미지급 차임 및 차임 상당 부당이득금 7억 3,050만 원에서 이 사건 제1 임대차계약상 보증금 5억 원, D이 C로부터 지급받은 5,000만 원을 각 공제한 1억 8,050만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있으며, ② C는 원고와 공동하여 위 1억 8,050만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다'는 취지로 제1심판결을 변경하는 판결을 하였다(대전고등법원 2016나15905). 다시 C가 상고하였으나 2017. 12. 28. 상고가 기각되어 같은 날 위 항소심판결이 그대로 확정되었다(대법원 2017다265266, 이하 '제1 관련 민사소송'이라 한다).

바. C는 2015. 10. 5.경 원고를 상대로 이 사건 제2 임대차계약상 보증금 3억 원의 반환 및 C가 2014. 11. 12. 원고에게 변제기 2014. 12. 15.로 정하여 대여한 194,979,979원(이하 '이 사건 대여금채권'이라 한다)의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여, 2015. 10. 19. '원고는 C에게 494,979,979원 및 그 중 194,979,979원에 대하여 지급명령정본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령을 발령받았다(대전지방법원 2015차6925호. 이하 '이 사건 지급명령'이라 한다). 이 사건 지급명령은 2015. 11. 19. 원고에게 송달되었고, 원고가 이

의를 하지 아니하여 2015. 12. 4. 그대로 확정되었다.

사. 원고의 C를 상대로 한 민사소송

1) 원고는 2018. 7. 27. C를 상대로 임대료 등의 지급을 구하는 임대료 등 청구의 소를 제기하였고, 원고로부터 C에 대한 채권을 양수받은 F, G, H이 원고의 승계참가인으로 위 소송에 참가하였다.

2) 1심 법원은 2019. 11. 13. 아래와 같은 이유(위 법원이 받아들인 부분만 살펴본다)로 'C는 ① 원고에게 362,925,280원, ② 원고 승계참가인 F에게 115,000,000원, ③ 원고 승계참가인 G에게 222,000,000원, ④ 원고 승계참가인 H에게 55,000,000원 및 위 각 금원에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지로 원고 및 원고 승계참가인들의 청구를 일부 인용하는 판결을 선고하였다(대전지방법원 2018가합105501).

1. 청구원인

가. 차임 5.5억 원 인정(원고 1.58억 원, F 1.15억 원, G 2.2억 원, H 5,500만 원)

나. 차임 상당 부당이득 6.6억 원 인정

다. 미지급 식자재 대금 5,000만 원 인정

라. 손해배상금 5억 원 인정(단, 원고가 대위변제금 8,000만 원과 보증금 3억 원 공제주장하여 1.2억 원만 인정됨)

2. C의 주장

가. 1.1억 차임 변제 주장 인정

나. 식자재 대금 전액 변제 주장 인정

다. 구상금 465,074,720원의 상계 주장 인정(원고의 차임 채권, 손해배상금 채권은 전부 소멸되고, 부당이득 채권은 297,074,720원의 범위에서 소멸됨)

3) C가 위 판결에 대하여 불복하여 항소하였고, 원고는 부대항소하였다.

4) 항소심 법원은 2020. 8. 13. 아래와 같은 이유(인용된 것 위주로 살펴본다)로 '제1심 판결을 다음과 같이 변경한다. C는 ① 원고에게 172,925,280원, ② 원고 승계참가인 F에게 115,000,000원, ③ 원고 승계참가인 G에게 222,000,000원, ④ 원고 승계참가인 H에게 55,000,000원 및 위 각 금원에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지로 판결을 선고하였다(대전고등법원 2020나10181, 이하 '제2 관련 민사소송'이라 한다).

1. 차임 및 차임 상당 부당이득금

가. 차임 5.5억 원, 부당이득 6.6억 원 각 인정

나. C의 주장

1) 차임 2.2억 원 지급 주장 인정

2) 세금계산서 미발행으로 인한 손해액 9,500만 원 공제 주장 인정

다. 원고 5.03억 원, F 1.15억 원, G 2.2억 원, H 5,500만 원 인정됨

2. 식자대 대금 1,500만 원 인정(변제주장은 기각)

3. 손해배상금은 제1심과 같이 공제 후 1.2억 원 인정

4. C의 원고에 대한 구상금 465,074,720원 인정되고, 위 구상금 채권과 원고의 C의 위 각 채권이 상계되고 원고의 C에 대한 부당이득금 채권 172,925,280원만 남음.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

C는 채무초과상태에서 그의 아들인 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도의 형식을 빌려 증여하였으므로 이 사건 매매는 사해행위에 해당하고, 따라서 이 사건 매매는 취

소되어야 한다. 이 사건 매매 이후 이 사건 각 부동산에 설정된 C 명의의 근저당권설
정등기가 말소되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 각 부동산의 시가인
260,000,000원에서 근저당권의 피담보채무액 120,000,000원을 공제한 140,000,000원을
지급할 의무가 있다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

피고는, 원고의 대표이사가 이 사건 매매 당시부터 이 사건 매매에 대하여 잘 알고
있어 그로부터 1년이 경과하여 제기된 이 사건 소는 제척기간이 도과하여 제기된 부적
법한 소라고 항변한다.

원고의 대표이사가 이 사건 매매 당시부터 이 사건 매매에 대하여 알고 있었다는 점
에 관하여 살피건대, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이
유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 이 사건 매매 당시 채무초과상태에 있었는지 여부

1) 사해행위 당시 채무자가 채무초과 상태에 있었다는 점은 이를 주장하는 채권자
가 주장·입증하여야 한다.

2) 이 사건 매매 당시(2015. 7. 6.) 인정되는 C의 적극재산 및 소극재산

가) 적극재산

번호	재산의 표시	가액(원)	증거
1	서울 서초구 I아파트 J호	970,000,000원	을 4-1, 을 7
2	원고에 대한 임대차보증금 채권	300,000,000원	갑 1 내지 3, 갑 7, 8
3	원고에 대한 구상금 채권	261,474,288원	갑 7

합계	1,531,474,288원	
----	----------------	--

나) 소극재산

번호	재산의 표시	가액(원)	증거
1	위 적극재산 제1항 기재 아파트 임대차보증금 반환 채무	630,000,000원	을 8
2	위 적극재산 제1항 기재 아파트 근저당권 채무(채권최고액)	120,000,000원	을 4-1
3	이 사건 제2 임대차계약에서 정한 원고에 대한 차임채무(2014. 9. 30.부터 2015. 7. 29.까지의 면제되는 1월분 제외한 9개월치 차임에서 면제된 4개월치 차임 제외한 금액임)	275,000,000원	갑 7, 8
4	이 사건 제2 임대차계약에서 정한 식자재대금 채무	15,000,000원	갑 7, 8
합계		1,040,000,000원	

3) 인정되지 않는 C의 소극재산

가) 소극재산 제1항 기재 임대차보증금 반환 채무액

(1) 원고는, 이 사건 매매 당시 소극재산 제1항 기재 임대차보증금 반환 채무의 액수가 원고의 주장과 달리 950,000,000원이라고 주장한다.

(2) 이에 관하여 살피건대, K동장에 대한 사실조회 회신결과에 의하면, C가 2016. 3. 25. 임대차보증금 950,000,000원의 임대차계약을 체결한 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로는 이 사건 매매 당시(2015. 7. 6.) 950,000,000원의 임대차보증금 반환 채무를 부담하고 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나) 이 사건 제2차 임대차계약과 관련한 채무

(1) 원고 주장의 요지

이 사건 제2 임대차계약과 관련하여 발생한 아래의 각 채무도 이 사건 매매 당시 C의 소극재산으로 포함시켜야 한다.

① 2015. 9.분 차임 채무 55,000,000원과 2015. 10. 1.부터 2016. 11. 27.까지의 차임 상당 부당이득금 채무 합계 660,000,000원

② C의 D에 대한 차임 미지급으로 인한 원고에 대한 손해배상금 채무 120,000,000원

(2) 관련 법리

채권자취소권 행사의 요건인 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서 그 대상이 되는 소극재산은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

(3) 판단

앞에서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고 주장의 위 각 채무가 이 사건 매매 당시 위 각 채무가 장래에 발생되리라는 점에 관한 고도의 개연성이 있어 C의 소극재산에 포함시켜야 할 채무라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

① C가 이 사건 매매 당시 원고에게 차임 275,000,000원과 식자재 대금

15,000,000원을 지급하지 아니한 사실은 인정되나, 제2 관련 민사소송에서 위 채권과 상계된 그 당시 C의 원고에 대한 구상금 채권액도 261,474,288원에 이르렀다(C는 관련 사건에서 원고에 대한 구상금 채권이 훨씬 더 많은 금액이 있다고 주장하였으나 받아들여 지지는 아니하였다). 나아가 이 사건 매매 당시 C가 원고로부터 위와 같은 채무를 독촉받고 있었는지도 분명하지 아니하다.

② C는 이 사건 매매 이후인 2015. 9.부터 D에 대한 차임지급의무를 제대로 이행하지 아니한 것으로 보인다(다만 C는 2015. 8. 10.에 지급할 차임 중 부가가치세 4,500,000원은 지급하지 아니하였다). C가 위와 같이 차임지급의무를 제대로 이행하지 아니한 것이 C의 자력이 부족하였기 때문인지, D과 원고, C 사이에 다툼(차임 액수, 세금계산서 발행 여부) 때문인지 불확실하다.

③ 원고 주장의 위 각 채무 중 대부분은 이 사건 매매 이후 D이 제기한 제1 관련 민사소송 기간에 발생한 것으로 보이는데, C뿐만 아니라 원고도 제1 관련 민사소송에서 여러 주장을 하면서 D의 청구에 대하여 다투었고(원고와 C는 공동으로 변호사를 선임하였다), 그 과정에서 판결 선고까지 상당한 시일이 소요되면서 채무액이 증가한 것으로 보인다.

④ 원고 주장의 위 각 채무는 C가 이 사건 건물 및 시설물 등을 반환하지 않고 점유·사용한 것과 관련하여 발생한 것이다(원고가 C에게 이 사건 건물 및 시설물 등의 반환 요청을 언제쯤 하였는지도 분명하지 아니하다). 그런데 C의 원고에 대한 이 사건 건물 및 시설물 등의 반환의무는 원고의 C에 대한 임대차보증금 반환의무와 동시이행관계에 있는데, 원고는 C의 임대차보증금 반환 요청에 대하여 응하지 아니하였고, 이에 C는 2015. 10. 5.경 원고에게 임대차보증금의 반환을 구하는 이 사건 지급명

령까지 신청하였다(위 시점까지 발생한 C의 채무액은 위 보증금보다 적은 금액이다).

4) 그렇다면, 이 사건 매매 당시 C가 채무초과 상태에 있었다고는 보이지 아니한다.

나. 사해행위 성립 여부

1) 이 사건 매매가 실질적으로는 증여인지 여부

이 사건 매매가 그 매매대금의 수수가 없는 실질적인 증여로 볼 수 있는지 살펴 건대, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(오히려 을 제1, 2, 5, 6의 각 기재에 의하면, 피고는 C의 이 사건 각 부동산에 대한 대출채무를 인수하고, C에게 피고 소유의 아파트를 처분한 대금 중 일부를 매매대금으로 지급한 사실만 인정된다).

2) 이 사건 매매를 사해행위로 볼 수 있는지 여부

가) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그로 인하여 총채권자의 공동 담보에 부족을 초래하거나 그 부족상태를 심화시키는 결과를 가져와야 하고, 그와 같은 결과를 가져오지 않는 경우에는 사해행위가 성립하지 않는다. 우리 대법원은 부동산 매각과 관련하여서는 ① 염가의 매각은 원칙적으로 사해행위가 되고, ② 채무자가 유일한 재산을 매각한 경우에는 원칙적으로 사해행위가 되고, ③ 채무자가 일부 채권자와 통모하여 그 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도를 가진 경우에는 사해행위가 된다고 판시하고 있으므로, 이 사건 매매도 위와 같은 경우에 해당하는지 살펴보기로 한다.

나) 염가의 매각인지 여부

앞에서 든 증거에 의하면, C가 이 사건 매매일로부터 불과 2달여 전인 2015.

4. 27. 이 사건 각 부동산을 매매대금 260,000,000원에 매수한 사실이 인정되므로, 위 사실과 이 사건 매매대금이 265,000,000원인 사정을 더하여 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 염가의 매각이라고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다) 이 사건 각 부동산이 C의 유일한 재산인지 여부

을 제4, 7호증의 각 기재에 의하면, C는 이 사건 매매 당시 약 970,000,000원의 상당의 아파트를 보유하고 있었던 사실을 인정할 수 있으므로(이 사건 매매 당시 위 아파트에 설정된 근저당권의 채권최고액이 120,000,000원이고, 위 아파트에 대한 임대차보증금 채무는 630,000,000원이어서 약 220,000,000원 상당의 가치가 있었던 것으로 보인다), 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 각 부동산이 C의 유일한 재산이라고 할 수 없고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

라) 채권자와 통모하였는지 여부

원고가 제출한 증거만으로는 피고가 C의 채권자로서 우선적으로 채권의 만족을 얻을 의도로 이 사건 매매를 하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

마) 소결론

결론적으로 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매로 인하여 총채권자의 공동담보에 부족을 초래하거나 그 부족상태를 심화시키는 결과를 가져왔다고 보이지 아니하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 매매가 사해행위에 해당한다고 보이지 아니한다.

5. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 어느 모로 보나 이유 없어 이를 기각하기로 하여
주문과 같이 판결한다.

판사 신동준

부동산의 표시

1. 충북 옥천군 L 전 559㎡

2. 충북 옥천군 M 도로 216㎡

- 피고 B의 지분 4분의 1 전부

3. 충북 옥천군 N 대 330㎡

4. 충북 옥천군 N 지상

철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 단독주택

1층 95.01㎡

2층 70.05㎡. 끝.