

서울중앙지방법원 2021. 4. 14 선고 2019가단5011220 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 파산채무자 주식회사 A의 파산관재인 예금보험공사

소송대리인 법무법인 효민

담당변호사 정주혜, 최대원, 최설아

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 정은영, 이윤주

변론 종결 2021. 3. 3.

판결 선고 2021. 4. 14.

주 문

1. 소외 주식회사 C과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 12. 30. 및 2017. 12. 29.에 체결된 각 임대권리 양도계약 기간변경(연장)계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 주식회사 C과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 12.30. 및 2017. 12. 29.에 체결된 각 임대권리 양도계약 기간변경(연장)계약에 따라피고가 소외 주식회사 D에 대하여 가지는 임대료청구채권 등을 소외 주식회사 C에 게 양도하는 의사표시를 하고, 소외 주식회사 D에게 위 채권양도의 통지를 하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 주식회사 C에 대한 대출금 채권

1) 파산채무자 주식회사 A(2012. 9. 26. 인천지방법원 2012하합9호로 파산선고가 이루어져 원고가 파산관재인으로 선임됨. 이하 'A'이라 한다)은 소외 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)에게 2010. 6. 30. 56억 원, 2011. 8. 31. 3억 8,000만 원을 각 이자율 연9%, 연체이자율 연 25%로 정하여 대출하여 주었다.

2) C이 제1차 대출금에 대하여는 2011. 6. 30.까지의 이자만을 납입하고, 제2차 대출금에 대하여는 2014. 2. 6.까지의 이자만을 납입하는 등 위 대출금 채무를 연체하자, 원고는 2014. 12. 11. 인천지방법원 2014차전39831호로 '2014. 12. 1. 기준으로 한 연체원리금 10,923,591,925원 및 이 중 원금인 5,980,000,000원에 대하여 2014. 12. 2.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금'의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 2014. 12. 16. 위 금원의 지급을 명하는 지급명령이 내려져 그 무렵 확정되었다.

나. C의 소유부동산에 관한 임대권한 양도

1) C은 집합건물인 성남시 분당구 E 외 9필지 지상 F건물 G동(이하 '이 사건 상가건물'이라 한다) 지상 1층, 2층, 지하 1층 중 별지 부동산 목록 기재 55개의 구분점포(1층 중 2개, 2층 중 14개, 지하 1층 중 37개. 이하 위 구분점포를 모두 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)의 구분소유자이다.

2) 피고는 2011. 5.경 C과 이 사건 상가건물 중 지하 1층에 위치한 C 소유의 구분점포 부분에서

헬스장 사업을 공동으로 운영하기로 약정하고 피고가 먼저 1억 원을 투자하여 장비를 구입하고 인테리어 공사를 진행하는 등 개업 준비를 진행하였으나, C이 투자하기로 한 금원을 출자하지 아니하는 바람에 헬스장 사업을 개시하지도 못하고 포기하게 되어 피고는 투자금 1억 원 상당의 손해를 보게 되었다.

3) 이에 C은 2011. 10. 5. C의 투자약정 불이행으로 피고가 입게 된 투자손실금채무에 대한 변제에 갈음하여 C이 소유하고 있는 이 사건 부동산 전부에 대한 임대권리를 2011. 10. 5.부터 2014. 12. 31.까지 피고에게 양도하기로 하는 임대권리양도계약(이하 '이 사건 임대권양도계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(임대권리양도 목적물의 표시)

소재지 경기도 성남시 분당구 E의 갑(C)의 소유 부동산 1층, 2층, 지하 1층 전부

제2조(임대권리 양도계약기간)

1 갑은 을(피고)에게 계약일로부터 3년간 임대권리를 양도하는 기간으로 하기로 하되, 그 기간은 2011. 10. 5.부터 2014. 12. 31.까지로 하기로 한다.

2 상기 조항을 위해 을은 을의 책임 하에 2011. 12. 31.까지 임대를 하기로 하되, 이후 관리비 등은 미임대시 을이 부담하기로 한다.

제3조(임대권리양도의 대가)

1 갑은 을에게 투자약정 미이행에 따른 을의 투자손실금을 지급하기로 한 미지급한 금액 1억을 지급면책하기로 한다.

2 또한 갑이 갑의 관리단에게 추가로 미지급한 5개월간(2011년 6, 7, 8, 9, 10월분) 관리비를 을이 추후 대위변제하기로 하는 조건으로 임대권리를 양도하기로 한다.

제5조(본 계약 후의 일반관리비)

1 H, I, G동 전체를 관리하는 관리회사 및 G동의 관리단이 지정하는 관리용역업체로부터 세부명세를 받아 을이 직접 정산함을 원칙으로 한다.

② 일반관리비는 을의 책임 하에 관리단과 협의하여 결정하기로 한다.

4) C과 피고는 이 사건 임대권양도계약을 체결한 후 2011. 12. 6. 이 사건 상가건물의 관리단에도

그와 같은 사실을 서면으로 통지하였고, 이미 이 사건 부동산 중 1층,2층 전부(C 소유 부분 포함)를 임차하고 있던 임차인인 주식회사 J(이하 'J'라 한다)와전차인인 K 주식회사(이하 'K'라 한다)에게도 2012. 1. 7.경 확정일자 있는 서면에 의하여 이 사건 임대권양도 사실을 통지하였다.

5) C과 피고는 이 사건 임대권양도계약의 권리양도기간 만료 직전인 2014. 12.29. 이 사건 임대권양도계약의 권리양도기간을 2016. 12. 31.까지로 연장하고, 2016.12. 30. 다시 위 권리양도기간을 2017. 12. 31.로, 2017. 12. 29. 또 다시 위 권리양도기간을 2018. 12. 31.로 각 연장하는 것을 내용으로 하는 권리양도기간 연장계약을 체결하였다(이하 위 각 연장계약 중 원고가 이 사건에서 사해행위라고 주장하는 2016.12. 30.자 및 2017. 12. 29.자 연장계약을 '이 사건 연장계약'이라 한다).

다. 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 체결 및 임대수익

1) 이 사건 상가건물은 구분점포로 이루어진 집합건물인 관계로 각 구분점포 소유자들은 그 임대권한을 이 사건 상가건물 관리단(회장 L)에 위임하여 관리단이 구분소유자들의 대리인의 지위에서 임대차계약을 체결하고, 그 임대목적물 구분소유자들에게 임료수익을 배분하는 방식으로 관리하여 왔다. 다만, 이 사건 집합건물의 관리단(회장L)은 소유자들을 대리하여 임차인과 직접 임대차계약을 체결하기도 하였으나, 건물관리업체인 J에게 이 사건 상가건물의 건물관리 및 임대차관리대행 업무용역 등을 맡기면서 그 임대차계약 대행 등의 업무편의를 위해 외형상으로는 J가 임대 대상 구분점포를 임차한 다음 이를 다시 전대하는 방식으로 전대차계약을 체결하도록 하여 사실상 J로 하여금 이 사건 상가건물 대부분의 구분점포에 대하여 임대관리 및 임대수익 배분업무 등을 행하게 하였다.

2) 이와 같은 경위로 K는 2010. 10. 11. 이 사건 상가건물 중 1층과 2층 전체에 대하여 임차인인 J로부터 임대차기간 2011. 2. 11.부터 5년간, 보증금 3억 원, 월 차임6,000만 원(부가가치세 별도)으로 정하여 전차하는 내용의 전대차계약을 체결하였다[전대차계약서에는 임대인이 구분소유자들의 위임을 받은 관리단(회장 L)으로, 임차인이 J로, 전차인이 K로 되어 있다]. K는 2010. 10. 11. J와 체결한 전대차계약의 전대차기간이 2016. 2. 10. 만료되고 이 사건 상가건물

임대관리업무 등을 처리하는 관리용역업체도 소외 주식회사 D(이하 'D'라 한다)로 변경되자, 2016.

2. 11. 임차인 겸 전대인을 새로운 관리용역법인 D로 하는 전대차계약을 다시 체결하였다.

라. 이 사건 부동산에 관한 임대료의 지급 현황

1) 원고는 2014. 4. 29. 이 사건 구분점포 부분의 월임대료 청구채권과 관련하여,채무자를 C, 제3채무자를 K, J, L(이 사건 상가건물 관리단 회장)로 하는 채권가압류를 신청하였고(인천지방법원 2014카단4510호), 위 가압류 신청은 2014. 6. 12. 인용되었으며, 위 가압류결정문이 2014. 6. 17.경 제3채무자들에게 송달되었다. 그 후 위에서 본바와 같이 2014. 12. 26. C을 상대방으로 한 인천지방법원 2014차전39831호 지급명령이 내려져 확정되자, 원고는 2015. 6. 8. 인천지방법원 2015타채16063호로 위 가압류를 본압류로 이전하는 채권압류 및 추심명령을 신청하여 2015. 6. 11. 채권압류 및 추심명령이 내려지고, 위 추심명령이 2015. 6. 16.경 제3채무자들에게 송달되었다.

2) K는 이 사건 연장계약에 따른 임대료를 D에 지급하였으나, D는 K로부터 받은 임대료를 피고에게 지급하지 않은 상태이다.

마. 선행 사해행위취소 등 청구 사건

원고는 2017. 2. 10. 피고를 상대로 이 법원 2017가단5032063호로 위 2014. 12.29.자 연장계약에 대한 사해행위취소 등 청구의 소(이하 '선행 사해행위취소의 소'라한다)를 제기하였고, 그 항소심(이 법원 2019나34076)에서 2020. 5. 7. '위 2014. 12.29.자 연장계약이 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다.' 등의 판결이 선고되었으며,위 판결에 대한 상고가 2020. 9. 3. 기각되어 위 항소심 판결이 그대로 확정되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 D에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안전항변에 대한 판단

가. 피고의 본안전항변의 요지

원고는 선행 사해행위취소의 소를 제기한 2017. 2. 10. 또는 그 소송계속 중인 2017년 말경 이 사건 사해행위라고 주장하고 있는 이 사건 연장계약이 체결된 사실을 알았으므로, 원고의 이 사건 소는 그로부터 제척기간 1년을 도과한 이후인 2019. 1. 17. 제기된 것으로서 부적법하다.

나. 판단

원고가 이 사건 소 제기일인 2019. 1. 17.로부터 소급하여 1년 이전에 이 사건 연장계약이 있었다는 사실을 알았는지에 관하여 살피건대, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 본안전항변은 이유 없다.

3. 사해행위취소 및 원상회복 청구에 대한 판단

가. 사해행위취소 청구

1) 이 사건 연장계약의 사해행위 여부 및 채무자의 사해의사

앞서 든 각 증거 및 사실관계에 변론 전체의 취지를 더해 보면, 이 사건 연장계약 체결 당시 채무자인 C은 이미 소극재산이 적극재산을 훨씬 초과하여 채무초과상태에 있었던 점, C은 2011. 5.경 이 사건 부동산 중 지하층 소재 구분점포를 활용하여 헬스장 사업을 하자는 피고와의 합의에 따른 투자약정자금도 마련하지 못할 정도로 자금및 운영사정이 어려웠고 실제로 C은 2012. 5. 17.자로 폐업신고를 하고 더 이상 영업을 하지 않고 있었던 점, C은 A이 C의 적극재산인 이 사건 부동산 월임대료채권에 관한 보전처분으로서 신청한 채권가압류결정을 2014. 8. 19. 송달 받은 점 등을 인정할수 있는바, 이와 같은 점에 비추어 보면 이 사건 연장계약은 C의 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족상태를 심화시키는 사해행위에 해당하는 것임이 명백하고, 앞서 본 C의 재산상태, 이 사건 연장계약 체결경위 등을 종합하여 보면, C은 이 사건 연장계약이 C에 대한 일반채권자들을 해함을 알고 있었다고 할 것이다.

2) 수익자인 피고의 악의

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할

만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고가 선의였다는 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 앞서 본 사실관계 및 변론 전체의 취지에 의하여 드러난 제반 사정들에 비추어 보면, 피고는 C이 2011. 5.경 이 사건 부동산 중 지하층 소재 구분점포를 활용하여 헬스장 사업을 하기로 하는 합의를 하였음에도 그 합의에 따른 투자금마저도 마련하지 못하여 이미 1억 원 가량이나 투입하여 개장 준비를 해온 헬스장 사업을 포기하여야 할 정도로 자금 및 운영사정이 어렵다는 사실을 이미 알고 있었던 사실, 이 사건 부동산에 대하여는 거액의 이 사건 대출채무에 대한 담보를 위하여 이미 채권최고액 72억 8,000만 원에 이르는 근저당권이 설정되어 있었고, C이 이 사건 대출채무를 변제하지 못하여 2013. 12. 31. 임의경매개시결정이 이루어지기도 한 사실, 이 사건 임대권양도계약은 피고가 투자했다 손실을 보게 된 1억 원 상당의 투자손실금에 대한 변제에 갈음하여 체결된 것인데, 피고는 이 사건 임대권양도계약의 대가로 C에 대하여 가지는 1억 원의 채권을 포기하고, 그 동안 이 사건 부동산에 대하여 연체되어 있던관리비를 피고가 대위변제하며, 계약 이후의 일반관리비 및 미임대시의 관리비도 모두피고가 부담하기로 하는 조건 하에 이루어진 것인 사실, 피고가 2014. 12. 29.자 연장계약 및 이 사건 연장계약을 체결하면서 C에 지급한 대가는 없는 사실, 이 사건 연장계약 중 2017. 12. 29.자 연장계약 당시에 선행 사해행위취소의 소가 진행 중이었고, 선행 사해행위취소의 소에서 이 사건 연장계약 이전의 2014. 12. 29.자 연장계약이 사해행위에 해당한다는 판결이 확정된 사실을 각 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 연장계약으로 인하여 C에 대한 일반채권자들을 해함을 알고 있었다고 할 것이다.

3) 소결론

따라서 이 사건 연장계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 원상회복 청구

채권양도가 사해행위이고 양도채권이 변제 등으로 소멸하지 않은 경우, 즉 채권양수인인 수익자가

채권양도인인 채무자로부터 양수한 채권을 제3채무자로부터 변제받지않은 경우에, 사해행위취소로 인한 원상회복은 '수익자가 양수받은 채권을 채무자에게 양도하고, 제3채무자에게 그 채권양도를 통지할 것'을 수익자에게 청구하는 방법으로 하여야 한다.

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 연장계약은 실질적으로 임대료채권의 양도에 해당하고, 수익자인 피고가 제3채무자인 D로부터 이 사건 연장계약에 따른 임대료채권을 변제받지 못하였으므로, 이 사건 연장계약의 취소에 따른 원상회복으로 피고는 이 사건 연장계약에 따라 피고가 D에 대하여 가지는 임대료청구채권 등을 C에게 양도하는 의사표시를 하고, D에게 위 채권양도의 통지를 하여야 할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김신

[별지]

부동산 목록

경기도 성남시 분당구 E 외 9필지 지상 F건물 G동

건물내역

철골철근콘크리트조 평스라브지붕 5층

판매 및 영업시설 및 업무시설 및 문화 및 집회시설

지4층	18313.43㎡	지3층	21800.20㎡
지2층	22059.89㎡	지1층	22290.32㎡
1층	10711.20㎡	2층	10813.91㎡
3층	10995.28㎡	4층	10733.97㎡
5층	6406.19㎡	중	

○ 지하

- 푸트코트 : M호, N호, O호, P호, Q호
- 키즈카페 : R호, S호, T호, U호, V호, W호, X호, Y호, Z호, AA호, AB호, AC호, AD호, AE호, AF호, AG호, AH호, AI호, AJ호, AK호, AL호, AM호, AN호, AO호, AP호, AQ호, AR호, AS호, AT호, AU호, AV호, AW호

○ 1층

AX호, AY호

○ 2층

AZ호, BA호, BB호, BC호, BD호, BE호, BF호, BG호, BH호, BI호, BJ호, BK호, BL호, BM호

-이상-