

인천지방법원 부천지원 2021. 1. 15 선고 2019가단21714 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A조합

소송대리인 법무법인 기연

담당변호사 박동혁, 홍순용

피고B

소송대리인 변호사 곽한승

변론 종결2020. 12. 11.

판결 선고2021. 1. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 1. 21. 체결된 매매계약을 취소한다.

피고는 소외 C에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2018. 11. 29. 접수

제108121호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. C은 2010. 9. 8. D주식회사와 공공건설임대주택인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 임대차계약을 체결하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 이 사건 임대차계약에 따르면 최초 입주지정기간 개시일로부터 5년 후인 분양전환시점에 임차인은 이 사건 아파트에 관하여 분양전환하여 매매계약을 체결할 수 있다.

나. 이 사건 아파트는 D주식회사에 신탁되어 있다가 2012. 3. 30. E 주식회사(이하 'E'라 한다) 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 다시 대한주택보증주식회사에 신탁되었다. 그 후 이 사건 아파트에 관하여 2017. 8. 23. 다시 E 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 2015. 8. 13. C에게 전세자금 118,400,000원을 대출해 주었고(이하 위 대출금을 '이 사건 대출금'이라 한다), 그 담보로 C의 이 사건 아파트에 관한 임대차보증금반환채권 중 169,200,000원에 대하여 2015. 8. 12. 채권양도양수계약을 체결하였으며, C은 2015. 8. 12. 채권양도사실을 E에 통지하였다.

라. C을 비롯한 김포시 F에 있는 G 아파트의 임차인들은 분양전환을 이유로 E를 상대로 소유권이전등기를 청구하는 소를 제기하였고(서울중앙지방법원 2017가합505662호, 이하 '관련사건'이라 한다), 관련사건에서 2018. 7. 27. 화해권고결정이 내려져 그 무렵 확정되었다.

마. 관련사건 화해권고결정 중 C에 대한 내용은, 이 사건 아파트의 매매대금을 399,993,000원, C의 임대차보증금을 376,000,000원, E가 대위변제한 C의 대출금 및 지연손해금을 226,448,833원으로 계산하여 C이 지급할 금액을 250,441,833원으로 정한 다음 C은 2018. 11. 30.까지 E에게 250,441,833원을 지급하고, E는 C으로부터 위 금액을 지급받으면 즉시 이 사건 아파트에 관하여 C 명의로 소유권이전등기절차를 이행한다는 것이다.

바. G 아파트의 임차인이자 관련사건의 원고 중 하나였던 피고는 C이 이 사건 아파트를 매도하려고 한다는 사실을 알게 되었고, 2018. 8.경 C으로부터 이 사건 아파트를 매수하기로 하고 2018. 8. 24. C의 남편 H의 계좌로 29,720,000원을 송금하였다. 그 후 피고는 2018. 11. 29. C과 이 사건

아파트에 관하여 매매대금을 410,000,000원으로 하는 매매계약서를 작성하고 같은 날 I은행으로부터 대출받은 250,446,313원을 E를 피공탁자로 하여 C 명의로 공탁하였고, 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 C 명의의 소유권이전등기, 피고 명의의 소유권이전등기가 순차로 마쳐졌다(이하 피고와 C 사이의 위 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다).

사. 원고는 C을 상대로 이 사건 대출금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(인천지방법원 부천지원 2018가단119423호), 위 재판은 C에 대한 공시송달로 진행되어 2019. 4. 16. 'C은 원고에게 118,400,000원 및 이에 대한 2017. 2. 12.부터 2019. 2. 8.까지는 연 6.5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'라는 내용의 판결이 선고되었다.

아. 이 사건 매매계약 당시 C은 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 대출금 채권은 이 사건 매매계약 전에 발생하였으므로, 이 사건 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

살피건대, C이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었고 그로 인하여 원고를 포함한 일반 채권자에 대한 공동담보가 감소하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

1) 사해행위가 아니라는 주장에 대한 판단 피고는, 원고의 C에 대한 채권은 임대차보증금 반환채권을

담보로 하는 채권으로서 우선변제권이 확보되어 있으므로, 이 사건 매매계약이 사해행위가 아니라고 주장한다.

주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제 받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고가 이 사건 대출금 채권의 담보를 위해 C의 E에 대한 임대차보증금 반환채권 중 일부를 채권양도받은 사실은 앞서 본 바와 같으나, 갑 제3, 6호증, 을 제3, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 대출금 채권에 우선변제권이 확보되어 있었다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

① E는 관련사건에서 C이 E에게 매매대금으로 지급할 금액을 산정하면서 원고에게 담보로 양도된 이 사건 임대차보증금 반환채권 금액을 C으로부터 지급받아야 할 금액으로 추가하지 않았다. 그리하여 원고에게 담보로 제공된 임대차보증금 반환채권 금액이 고려되지 않은 채 관련사건의 화해권고결정이 내려졌다.

② E는 C이 지급한 임대차보증금을 매매대금 중 일부로 산입하고 관련사건의 화해권고결정에 따른 금액 250,446,313원을 다소 초과하는 250,441,833원을 공탁 받고 2018. 11. 29. C에게 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

③ E가 원고에게 양도된 이 사건 임대차보증금 반환채권을 고려하지 않은 채 관련사건을 진행하고 화해권고결정을 확정되게 하였고, 그 후 화해권고결정에 따른 금액을 지급받고 이 사건 아파트에 관하여 C 명의로 소유권이전등기를 마쳐주는 바람에 결국 원고는 이 사건 대출금의 담보권을 행사하지 못하였다.

④ 피고는 원고가 현재까지도 담보권을 행사하여 우선변제를 받을 수 있다고 주장하나, 원고와 C의 채권양도 효력이 E에게 미치는지, E가 C의 임대차보증금을 매매대금에 산입하였음을 이유로 원고에게 대항할 수 있는지를 판단할 증거가 부족한 점, 그와 같은 산입을 전제로 화해권고결정이 내려져 확정된 점, 원고 또는 C이 임대차보증금을 반환받으려면 이 사건 아파트를 인도하여야 하는데, 이 사건 아파트를 E에 인도할 수 없게 된 점 등의 사정에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약 당시 및 현재 원고가 우선변제권을 행사할 수 있다거나 확보하고 있다고 보기 어렵다.

2) 선의 항변에 대한 판단 피고는 이 사건 매매계약으로 C의 채권자를 해함을 알지 못하였으므로 선의라고 항변한다.

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증하여야 하는데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 C의 계좌가 아닌 C 가족 명의의 계좌로 매매대금을 송금하였고, 매매대금 중 일부는 소유권이전등기 이후에 지급하는 등 이 사건 계약에 일반적인 매매계약과 다소 다른 부분이 있기는 하나, 갑 제4, 5호증, 을 제3 내지 7, 9, 10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 매매계약으로 C의 채권자인 원고의 공동담보에 부족이 생긴다는 사정을 알지 못하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 선의 항변은 이유 있고, 앞서 본 악의의 추정은 번복되었다고 할 것이므로, 결국 원고의 사해행위취소 및 원상회복 청구는 이유 없다.

① 피고는 C과 마찬가지로 G 아파트의 임차인이자 관련사건의 원고였고, 관련사건을 통해 C을 알게 된 것으로 보인다. C은 당시 이 사건 아파트를 매각하려고 하면서 부동산중개업소에 의뢰하기 전에 아파트의 입주민들에게 먼저 의사를 물었고, 피고 외에도 이 사건 아파트에 관심을 보인 사람이 있었기 때문에 피고는 급히 매수의사를 밝히고 C에게 계약금을 송금하였다.

② 피고는 관련사건 화해권고결정에서 정해진 매매가격보다 10,000,000원 이상 높은 가격으로 이 사건 아파트를 매수하였고, 실제로 매매대금을 모두 지급하였다.

③ 원고는 각종 가처분, 가압류가 이루어졌다고 하나, 원고가 점유이전금지가처분을 받고 집행에 나아가지 않은 것으로 보이는 점, 다른 채권자들의 가압류도 예금채권 등 C의 채권에 대한 것이라 외부에 공시가 되지 않는 점 등에 비추어 볼 때, C에 대한 다수의 채권자가 있음을 피고가 인식할 수 있었다고 보기 어렵다.

④ 피고는 관련사건의 화해권고결정에 따라 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기가 바로 가능할 것이라 생각하여 이 사건 매매계약 및 순차 소유권이전등기에 나아간 것으로 보이고, E가 그 과정에서 원고의 존재, 이 사건 대출금의 존재, 임대차보증금 반환채권의 양도에 대해서 피고에게 언급하지 않은 것으로 보인다. 이러한 상황에서 보통의 개인인 피고로서는 C이 원고에게 대출금 채무를 부담하고 있다는 사실을 알 수 없었을 것이다.

⑤ 원고는 피고가 관련사건의 공동원고였고 현재 피고를 대리하고 있는 대리인이 관련 사건에서 피고 및 C을 대리하였다는 사정을 들어 피고가 C의 채무 상태를 알 수 있었을 것이라 주장하나, 당시 관련사건의 원고가 41명이었던 점, E가 원고의 대출금 채권에 대해 언급한 적이 없는 점 등에 비추어 볼 때, 그와 같은 사정이 있었다고 하여 피고가 C의 채무 상태를 알았다고 하기는 어렵다.

⑥ 원고는 관련사건 화해권고결정을 보더라도 구상금 채권 발생이 예견되었다고 주장하나, 이는 E의 대위변제금액으로 화해권고결정에서 모두 정산된 부분이므로, 그와 같은 사정과 피고의 악의는 관련이 없다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박혜정

별지