

인천지방법원 2021. 6. 1 선고 2020가단223391 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 임종문

피 고 B

변 론 종 결 2021. 5. 11.

판 결 선 고 2021. 6. 1.

주 문

1. 피고와 C 사이에

가. 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 1. 체결된 매매계약을 12,000,000원,

나. 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 2. 체결된 매매계약을 16,364,795원의 각 한도 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 28,364,795원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 임대차계약 체결

원고는 2016. 10. 21. D과 사이에 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제1아파트'라 한다)에 관하여 임대차보증금 170,000,000원, 기간 2016. 12. 28.부터 2018. 12. 27.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 2016. 12. 28.경 이 사건 제1아파트를 인도받았으며, 같은 날 위 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

나. C의 이 사건 각 아파트 매수 등

- 1) C는 2018. 5. 25. D으로부터 이 사건 제1아파트를 189,000,000원에 매수한 후 2018. 6. 22. 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 또한 C는 2018. 5. 25. E로부터 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제2아파트'라 하고, 이 사건 제1, 2아파트를 합하여 '이 사건 각 아파트'라 한다)를 158,000,000원에 매수한 후 2018. 7. 25. 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) C는 2018. 6. 20. 이 사건 제2아파트에 관하여 F과 사이에 임대차보증금 140,000,000원으로 하는 임대차계약을 체결하였고, F은 2018. 6. 26. 위 임대차계약서에 확정일자를 받은 후 2018. 7. 25. 인도 및 전입신고를 마쳤다.

다. 이 사건 임대차계약 종료 및 이 사건 공정증서 작성 경위

- 1) 원고는 이 사건 제1아파트에 대한 임대차기간이 만료할 무렵 C에게 계약 연장의 의사가 없음을 통지하였고, 2018. 11. 26.경 계약 만료시 보증금 반환을 요청하는 내용증명을 발송하였다.

2) C는 전남편인 피고의 어머니인 G와 사이에 이 사건 제1아파트에 관한 임대차계약을 체결하고, G은 이 사건 제1아파트의 전세자금 명목으로 142,000,000원을 대출받아 C에게 지급하였으며, 1) G과 피고는 2019. 1. 15. 이 사건 제1아파트에 대한 전입신고를 마쳤다.

3) C는 G으로부터 받은 142,000,000원을 원고에게 지급하였고, 2019. 1. 11. 원고에게 '임대차보증금 반환채권 중 잔금 28,000,000원을 2019. 4. 30.까지 지급하고, 지체시 연 15%의 지연손해금을 더하여 지급'하기로 하는 내용의 공정증서(공증인가 법무법인 H 증서 2019년 제00046호, 이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하여 주었다. 그 후 C는 2019. 5. 27. 원고에게 1,000,000원을 지급하였다.

라. C의 이 사건 각 아파트 처분

1) C는 2019. 4. 1. 피고와 사이에 이 사건 제1아파트에 관하여 대금 198,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 4. 3. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 피고는 2019. 8. 27. 이 사건 제1아파트에 채권최고액 105,600,000원, 채무자 피고, 근저당권자 I조합로 된 근저당권설정등기를 마쳤고, 2019. 9. 18. 위 근저당권설정등기의 채권최고액을 30,000,000원으로 변경하였다.

2) C는 2019. 4. 2. 피고와 사이에 이 사건 제2아파트를 대금 150,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 하고, 이 사건 제1, 2매매계약을 합하여 '이 사건 각 매매계약'이라 한다), 2019. 4. 3. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) 피고는 C에게 2019. 4. 1., 2019. 4. 2., 2019. 4. 3. 각 6,000,000원씩 합계 18,000,000원을 지급하였다.

마. C의 재산상태

1) 이 사건 각 매매계약일인 2019. 4. 1. 내지 2019. 4. 2. 당시 C는 이 사건 각 아파트 외에는 별다른 재산이 없었다. 위 매매계약 무렵 이 사건 제1아파트와 같은 평형인 동일한 아파트의 실거래가는 2019. 6.경 184,000,000원, 이 사건 제2아파트와 같은 평형인 동일한 아파트의

실거래가는 2019. 3.경 160,000,000원, 2019. 6.경 155,000,000원(평균 실거래가 157,500,000원)이다.2)

2) 당시 C의 소극재산으로는 원고에 대한 이 사건 공정증서상 채무 28,000,000원 외에도 서울신용보증재단에 대한 대위변제금 채무 16,648,273원, G에 대한 임대차보증금 반환채무 142,000,000원, F에 대한 임대차보증금 반환채무 140,000,000원이 있었다.3)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8, 10, 12 내지 14호증(가지번호 있는 호증 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 J동장에 대한 사실조회회신결과, K기관에 대한 금융거래정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립

가. 피보전채권의 성립

원고의 C에 대한 이 사건 임대차계약 내지 이 사건 공정증서에 따른 임대차보증금반환 채권은 이 사건 각 매매계약일 이전에 발생하였으므로, 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우 이를 취소하기 위한 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위의 상대방의 동일성, 각 재산행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기회의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대 이 사건 각 매매계약이 하루 차이로 이루어졌을 뿐 아니라 소유권이전등기는 같은 날 이루어진 점, 매매의 상대방이 피고로 동일하고, 동일한 기회에 이루어졌으며, C와 피고의 관계, 매매대금이 매매계약별로 구분되어 지급되지 않은 점 등에 비추어 이 사건 각 매매계약은

하나의 행위로 보아야 할 것이다.

2) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 할 것인바, 이 사건 각 아파트 외에는 별다른 재산이 없이 부채만 부담하고 있던 C가 이 사건 각 아파트를 피고에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐준 것은 원고와 같은 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사가 인정될 뿐 아니라 피고의 악의도 추정된다.

3) 이에 대하여 피고는, 피고는 C로부터 이 사건 각 아파트를 정상적으로 매수한 것이고 사해행위가 아니라는 취지로 주장한다. 살피건대, 갑 제11호증, 을 제1호증의 각 기재에 의하면, 원고가 C, 피고를 강제집행면탈죄 등으로 고소한 사건에서 수사기관은 이 사건 각 매매계약이 이 사건 공정증서에 따른 강제집행을 면할 목적으로 허위로 이루어진 것이 아니라는 취지로 혐의없음(증거불충분) 처분을 한 사실은 인정되나, 이 사건 각 매매계약이 진정한 매매계약이라고 하더라도 사해행위에 해당될 경우 취소되어야 하는 것이므로 위와 같은 사정이 사해행위의 성립에 방해가 된다고 볼 수 없고, 나아가 갑 제5 내지 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고는 C의 전남편이고, C가 원고에게 보낸 문자메시지를 보면 C는 피고를 남편으로 칭하였던 점, 2019. 3. 21.부터 2019. 4. 9.까지 C의 다른 채권자인 서울신용보증재단에서 채무를 변제하지 않으면 C 소유 부동산에 강제경매개시예정이라는 문자를 보냈고, 피고 스스로도 C가 서울신용보증재단의 채무 변제에 대한 독촉으로 압박이 커지자 피고에게 이 사건 각 아파트를 매도한 것으로 주장하고 있으며, 원고의 피고에 대한 채권 및 이 사건 공정증서의 존재도 알고 있었던 것으로 보이는 점, 피고는 C에게 18,000,000원을 지급하였을 뿐 매매대금을 모두 지급하였다고 볼 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 사정만으로 이 사건 각 매매계약이 사해행위가 아니라거나 피고가 선의였다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 사해행위의 취소 및 원상회복

가. 사해행위의 취소

이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당함은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 매매계약은 취소되어야 하고 수익자인 피고는 이를 회복하여야 한다.

나. 원상회복의 방법

1) 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수도 있다고 할 것이다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조). 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액 배상을 명하여야 하는 것이므로(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조), 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제8조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결, 대법원 2002. 3. 29. 선고 99다58556 판결, 대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 제1아파트에는 이 사건 제1매매계약 이후 I조합 명의의 근저당권설정등기가 마쳐진 점, F이 이 사건 제2매매계약 이전부터 이 사건 제2아파트의 우선변제권 있는 임차인인 것으로 보이기는 하나 이 사건 제2매매계약 이후 F에 대한 임차권등기명령이

경로되기도 한 점, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 매매행위는 하나로 보아야 할 것인데, 이 사건 제1아파트는 가액배상, 이 사건 제2아파트는 원물반환을 할 경우에는 가액배상의 범위 등과 관련하여 확정이 어려운 문제가 있을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 매매계약의 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

다. 취소 및 가액배상의 범위

사해행위를 취소하고 가액배상을 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 이 때 채권자의 위 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되며, 부동산 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다.

이 사건에 관하여 보건대, 피고는 원고에게 27,000,000원(이 사건 공정증서상 임대차보증금 잔금 28,000,000원 - 원고가 일부 변제받았음을 자인하는 1,000,000원) 및 이 사건 공정증서상 변제기 다음날인 2019. 5. 1.부터 연 15%의 약정지연손해금을 지급할 의무가 있는바, 원고의 주장에 따라 27,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 31.을 기준으로 계산한 지연손해금 1,364,795원(= 27,000,000원 × 124/365일 × 15%) 합계 28,364,795원을 원고의 피보전채권액으로 본다.

나아가 이 사건 각 아파트의 사실심 변론종결시 무렵 가액은 적어도 이 사건 각 매매계약시의 시가인 이 사건 제1아파트 184,000,000원, 이 사건 제2아파트 157,500,000원일 것으로 보이고, 이 사건 제1아파트에 대하여 G은 임대차보증금 142,000,000원을 지급하고 이 사건 매매계약 이전 전입신고를 마친 사실⁴⁾, 이 사건 제2아파트에 대하여는 F이 우선변제권 있는 임차인으로서 임차권등기명령을 마쳤고, 그 임대차보증금은 140,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 결국 위 공동담보가액은 이 사건 제1아파트의 경우 G을 우선변제권 있는 임차인으로 인정하더라도 42,000,000원(우선변제권을 인정하지 않는 경우 184,000,000원이다), 이 사건 제2아파트의 경우 17,500,000원으로 공동담보가액의 합계가 원고의 피보전채권액을 초과함은 계산상 명백하다.

한편 채권자가 수개의 사해행위의 취소를 동시에 구할 때 그 취소 및 원상회복의 가액은 어떤 방식으로 수개의 사해행위를 취소하든 동일하여 채권자들의 이익이나 거래의 안전에 미치는

영향에는 차이가 없다고 평가할 수 있으므로, 원고가 구하는 대로 이 사건 제1매매계약은 12,000,000원, 이 사건 제2매매계약은 16,364,795원의 범위에서 취소하고, 피고는 그에 따른 원상회복을 위하여 가액배상으로 원고에게 28,364,795원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 소결론

따라서 피고와 C 사이의 이 사건 각 매매계약은 사해행위이므로, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 제1매매계약은 12,000,000원, 이 사건 제2매매계약은 16,364,795원의 한도 내에서 이를 각 취소하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 28,364,795원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 남해인

별지1

목록

(1동의 건물의 표시)

인천광역시 미추홀구 L에 있는 M아파트 N동

[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 O

철근콘크리트조 평슬래브지붕 12층 아파트

1층 763.45㎡, 2층 내지 12층 각 755.05㎡, 지층 689.18㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 인천광역시 미추홀구 L 대 9194.7㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 P호 철근콘크리트조 84.93㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 9194.7분의 33.91. 끝.

별지2

목록

(1동의 건물의 표시)

인천광역시 미추홀구 L에 있는 M아파트 Q동

[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 O

철근콘크리트조 평슬래브지붕 12층 아파트

1층 782.99㎡, 2층 내지 12층 각 771.17㎡, 지층 713.54㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 인천광역시 미추홀구 L 대 9194.7㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 R호 철근콘크리트조 59.95㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 9194.7분의 23.93. 끝.

1) 한편 2020. 12. 7.자 J동장에 대한 사실조회회신에는 확정일자를 받은 임대차계약서가 없다고 되어 있으나, 피고의 2021. 5. 10.자 준비서면에 첨부된 을 제4호증에 의하면 2019. 1. 4. 확정일자를 받은 내역이 기재되어 있다. 위 을 제4호증에 의하면 계약서상 임대차보증금은

190,000,000원(다만, 위 계약서가 증거로 제출된 바 없고 을 제4호증 역시 피고의 불출석으로 증거조사가 이루어지지 않는 못하였다)이나, 실제 지급된 임대차보증금은 전세자금 명목으로 대출받은 142,000,000원인 것으로 보이고, 전세자금 대출을 위하여 실제 임대차보증금보다 높은 임대차보증금을 기재하였을 가능성도 있어 보인다.

2) 한편, 이 사건에서 위 아파트의 시세에 대한 감정은 이루어지지 아니하였는바, 일응 위 실거래가 금액을 시세로 인정한다.

3) 그 밖에 피고의 2021. 5. 10.자 준비서면에 의하면, 피고는 C에게 28,000,000원을 대여하고 변제받지 못하였다고 주장하고 있다.

4) 다만, 확정일자와 관련하여서는 각주 1) 참조.