

서울북부지방법원 2022. 4. 26 선고 2021가단123366 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인(유한) 정진

담당변호사 김의환, 이해수

피고B

소송대리인 법무법인 시월

담당변호사 류인규, 박아영, 윤서연

소송복대리인 변호사 김영현

변론 종결2022. 3. 15.

판결 선고2022. 4. 26.

주 문

1. 서울 성북구 C 대 69m²에 관하여,
가. 피고와 소외 D 사이에 2021. 5. 11. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 소외 D에게 서울북부지방법원 등기국 2021. 5. 14. 접수 제102671호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 서울 성북구 E 소재 F아파트 건축사업(이하, '이 사건 사업'이라 한다)의 재건축 관련 업무를 담당하기 위하여 설립된 조합이다.

나. 소외 D는 원고 조합의 전임(2009. 2. 16.부터 2013. 5경까지) 조합장이었다.

다. 원고는 소외 D를 상대로 서울중앙지방법원 2020가합512608호로 횡령으로 인한 손해배상의 소를 제기하였다. 위 법원은 2021. 5. 27. 'D와 G은 공동하여 원고에게 387,077,264원 및 그 중 158,697,334원에 대하여는 2011. 9. 8.부터, 21,000,000원에 대하여는 2011. 9. 21.부터, 207,379,930원에 대하여는 2011. 10. 11.부터 피고 D는 각 2020. 3. 26.까지, 피고 G은 각 2020. 3. 20.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2021. 6. 4. 확정되었다(이하, '이 사건 채권'이라 한다). 라. D는 2021. 5. 14. 이혼한 전처인 피고에게 서울 성북구 C 대 69m²(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)을 8억 1,900만 원에 매도하고(이하, '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 위 매매를 원인으로 하여 서울북부지방법원 등기국 2021. 5. 14. 접수 제102671호로 소유권이전등기(이하, '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

이 사건 채권은 이 사건 매매계약 이전에 횡령 불법행위로 발생한 것으로서 이 사건 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사하기 위한 피보전채권이 될 수 있다.

나. D의 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산¹⁾을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 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 참조).

위에서 살펴본 바와 같이 D는 전처인 피고와 사이에 실질적으로 유일한 재산적 가치가 있는 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 피고 앞으로 등기를 마쳐 줌으로써 채무초과 상태에 빠졌으므로, 특별한 사정이 없는 한 D와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해함을 알면서 한 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 나아가 수익자인 피고 역시 위 매매계약 당시 이러한 사정을 알았다고 추정된다고 할 것이다.

다. 피고의 선의 여부

채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다고 할 것이다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

이 사건 매매계약이 D의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하므로, 수익자인 피고의 악의는 추정되고, 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 모든 증거들만으로는 위 악의의 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 선의이었음을 인정하기에 부족하다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

(1) 피고는 D와 1973. 6. 20. 결혼한 이후 40년 이상 부부로 살아오다가 2013. 7. 12. 이혼한 관계에 있는바, D는 2013. 5.경까지 원고 조합의 조합장으로 재직하였는데 2013. 5. 16. 뇌물죄로 징역 3년 6월 및 벌금 5,000만 원을 선고받았고 그 직후 피고와 이혼을 하였다.

(2) 피고와 D 사이의 이 사건 매매계약은 원고 조합의 D에 대한 서울중앙지방법원 2020가합512608 사건의 변론종결일인 2021. 4. 15.과 판결선고일인 2021. 5. 27.의 사이인 2021. 5. 11.에 이루어졌는데, 시기적으로 D는 원고 조합의 집행을 면탈하기 위하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 볼 여지가 크다.

(3) 피고의 주장에 의하면, 2015.경부터 D에게 금전을 대여하여 주어 398,100,000원의 채권을 가지고 있고, 2020. 3.경 D를 상대로 의정부지방법원 2020가합503호로 위 원금과 이자를 청구하는 소를 제기하여 승소의 확정판결을 받았다고 주장하나, ① 피고가 제출한 영수증(을 제3호증의 1, 2)은 피고가 검찰청 또는 법원에 금원을 입금한 영수증에 불과할 뿐이고, 또 다른 영수증(을 제3호증의 3)은 N이 원고 조합에 금원을 지급했다는 영수증에 불과할 뿐이어서 이들 자료만으로는 피고가 D에게 실제로 금원을 대여한 것인지가 불분명한 점, ② 2015. 3. 23. 차용증(을 제2호증의 1)과 2015. 7. 3. 차용증(을 제2호증의 2) 하단에는 '2017. 1. 5.에 D의 무인이 날인되었다'라는 교도관의 무인확인원이 존재하는바, 이를 통해 위 2개의 차용증은 날짜를 소급하여 작성된 것으로 보이는 점, ③ 피고와 D가 위와 같이 특수관계에 있는 점, ④ 이혼한 전처가 전남편에게 별다른 담보도 없이 거액을 대여하였다는 것을 쉽게 납득하기 어려운 점, ⑤ 의정부지방법원 2020가합503호 판결이 무변론 승소 판결인 점 등에 비추어 보면 피고의 D에 대한 대여금 채권 자체도 허위의 가능성이 상당하여 보인다.

(4) 또한, 피고의 주장에 따르면, 피고는 D와 사이에 이 사건 부동산을 819,340,500원에 매매하기로 하는 계약을 체결하고, 피고가 D에 대하여 가지는 판결문상 원리금 524,335,246원을 공제한 나머지 금액을 D에게 송금하는 방식으로 매매대금을 지급하였다고 하면서 이 사건 부동산을 819,340,500원으로 매수한 것이 상당한 가격으로 매수한 것이라는 취지로 주장하고 있으나, 위 금액이 이 사건 부동산의 매매가격으로 상당하다는 사실을 입증할 수 있는 증거는 제출하지 못하고 있다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

피고와 D 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 이를 취소하고, 그 원상회복으로 피고는 D에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사이관용

1) 갑 제9호증의 기재(갑구 순위 15)에 의하면 D는 충주시 H건물 [호(이하 '이 사건 충주시

부동산'이라 한다) 지분을 소유하고 있기는 하다.

갑 제8호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 현재 이 사건 충주시 부동산을 포함하여, 충주시 J 소재 K호부터 L호까지의 47개 부동산에 대해서는 충주지원 M 부동산 임의경매절차가 진행 중이고, 위 경매절차에서 위 47개 부동산의 감정평가액은 3,547,000,000원으로 평가되었는바, 이를 47개로 안분하면 1채당 평가액은 약 75,468,085원이 되는데, D는 위 47개 부동산 중 하나인 이 사건 충주시 부동산 중에서 368/532,350 지분만을 보유하고 있을 뿐이므로, 이 사건 충주시 부동산에 선행 담보권이 설정되어 있지 않음을 전제하여도 위 부동산에 관한 D의 지분가치는 약 52,169원(= 75,468,085원 x 368/532,350)인 사실, 2016.7.21.에 이루어진 D의 지분이전등기에 선행하여 이 사건 충주시 부동산에는 2014. 9. 4. 채권최고액 936,000,000원의 근저당권설정등기, 2015. 7. 24. 채권최고액 390,000,000원의 근저당권설정등기, 2016. 4. 7. 349,000,000원의 근저당권설정등기가 각 경료되어 있는 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 충주시 부동산에 관한 D의 공유지분이 갖는 공동담보로서의 가치는 52,169원에도 미치지 못한다고 할 것이다. 따라서 위 부동산은 무자력 여부 판단에 있어 적극재산의 범위에서 제외되어야 할 것이다(대법원 2004다2564 판결 등 참조)