

서울중앙지방법원 2022. 5. 12 선고 2021가합572904 판결 [사해행위취소 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 김경섭

피고1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 김선엽, 이현우

변론 종결 2022. 4. 21.

판결 선고 2022. 5. 12.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들과 E 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 2021. 1. 18. 체결된 매매계약과 같은 날 체결된 매매예약을 191,172,930원의 범위 내에서 취소한다. 피고들은 각자 원고 A에게 158,482,978원, 원고 B에게 32,689,825원 및 이에 대하여 이 판결 확정일

다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A은 2020. 5. 25. 성남시 수정구 F건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 2층 G호, H호, I호 각 상가와 위 건물 3층 J호 상가를, 원고 B은 같은 날 이 사건 건물 2층 K호 상가를 각 취득하였다(이하 원고들이 취득한 위 각 상가를 통칭하여 '이 사건 각 상가'라고 한다).

나. 원고들은 2020. 5. 29. E과 사이에 이 사건 각 상가에 관하여 임차인이 이 사건 각 상가에 관한 인테리어 공사를 목적물 인도 후 14일 이내에 개시하고, 임대기간은 인테리어 공사 개시일로부터 60개월로 정하여 각 임대차계약을 체결하였다. 이 사건 각 상가별 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

1	G호	11,200,000원	1,850,000원
2	H호	14,000,000원	2,229,500원
3	I호	10,100,000원	1,646,000원
4	J호	9,000,000원	1,200,000원
5	K호	9,000,000원	1,439,000원
합계	53,300,000원	8,364,500원	

다. 피고들은 2021. 1. 18. E과 사이에 매매대금을 2,250,000,000원으로 정하여 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하였고, 같은 날 피고들 명의로 2021. 1. 18.자 매매예약을 원인으로 하여 이 사건 아파트 중 각 1/2 지분에 관하여 피고들 명의로 소유권이전청구권가등기를 마친 후 2021. 4. 2. 이 사건 아파트 중 각 1/2 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤으며, 같은 날 채권최고액 1,956,000,000원, 근저당권자 주식회사 L(이하 'L'이라 한다)으로 한 근저당권과 채권최고액

2,261,520,000원, 근저당권자 신용보증기금으로 한 근저당권을 각 말소하였다.

라. 원고들은 2020. 12. 2.부터 E으로부터 차임을 지급받지 못하여 E을 상대로 미지급 차임 등의 지급을 구하는 소를 제기하여 법원으로부터 승소판결을 선고받았는데, 원고들의 E에 대한 판결 등의 현황은 아래와 같다.

서울중앙지방법원 2020가소2671807	A	12,290,120	2021. 5. 13.	2020. 12.분부터 2021. 3.분까지 관리비 구상금
B	2,301,070			
서울중앙지방법원 2021차전197461	A	30,355,211	2021. 6. 9.	2020. 12.분부터 2021. 3.분까지 차임
B	6,280,540			
서울중앙지방법원 2021카합33828	A	696,535	2021. 8. 7.	서울중앙지방법원 2020가소2671807 사건의 소송비용
B	153,680			
수원지방법원 성남지원 2021차531	A	17,815,880	2021. 7. 24.	2021. 4.분부터 같은 해 5.분까지 차임 및 관리비
B	3,636,660			
수원지방법원 성남지원 2021차622	A	1,235,380	2021. 8. 14.	2021. 6.분 관리비
B	231,300			
수원지방법원 성남지원 2021가합406411	A	420,530,711	2021. 11. 16.	임대차계약 해지 후 장래 발생할 차임 상당의 손해배상금
B	87,008,440			
합계	582,535,5271) 원고 A의 채권액 합계 482,923,837원 + 원고 B의 채권액 합계 99,611,690원			

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증, 을 제4호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고들

- 1) 원고들의 E에 대한 차임과 관리비 상당의 구상금 지급채권 및 차임 상당의 손해배상채권(이하 '임대차 관련 채권'이라 한다) 발생의 기초가 된 이 사건 각 임대차계약이 E이 피고들에게 이 사건 아파트를 매도하기 전에 이미 존재하였고, 이 사건 아파트의 처분 이후 임대차 관련 채권이 발생될 고도의 개연성이 존재하였으며, 실제 위 채권이 발생하였다.
- 2) E은 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고들에게 매도하였는바, 이 사건 아파트의 처분행위는 사해행위에 해당하고, 사해의사도 추정된다.
- 3) 따라서 이 사건 아파트에 관한 2021. 1. 18.자 매매예약 및 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 위 사해행위 이후에 이 사건 아파트에 설정된 선순위 근저당권이 말소되었으므로, 원고들은 피고들에게 가액배상으로 이 사건 부동산의 시가 2,250,000,000원에서 선순위 근저당권의 피담보채권 합계 2,058,827,070원을 공제한 나머지 191,172,930원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고들

- 1) 원고들의 E에 대한 임대차 관련 채권은 이 사건 아파트의 매매 이후 비로소 발생한 것이거나 원고들에게 이 사건 임대차계약이 만료될 때까지 차임 상당의 손해가 발생한다고 볼 수 없으므로, 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없다.
- 2) 이 사건 아파트의 매도 당시 E이 무자력 상태에 있었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 아파트의 처분행위는 사해행위에 해당되지 않는다.
- 3) 피고들은 이 사건 부동산을 매수할 당시 그로 인하여 E의 일반 채권자들을 해하게 됨을 알지 못하였고, 정상적인 부동산 거래방식에 따라 이 사건 아파트를 매수한 것이므로, 선의의 수익자에 해당한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립 여부

- 1) 관련 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생된 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한

고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 원고들이 2020. 5. 29. E과 사이에 이 사건 각 상가에 관하여 임차인이 이 사건 각 상가에 관한 인테리어 공사를 목적물 인도 후 14일 이내에 개시하고, 임대기간은 인테리어 공사 개시일로부터 60개월로 정하여 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 원고들이 E에 대하여 2020. 12. 2.부터의 연체차임 및 관리비 상당의 구상금, 이 사건 임대차계약의 기간 만료일까지의 차임 상당의 손해배상을 구하는 소를 제기하거나 지급명령을 신청하여 그와 같은 내용의 승소판결이 선고되거나 지급명령이 내려진 사실은 앞에서 본 바와 같고, 갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들은 E과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하면서 특약사항으로 인테리어 개시일 60일까지는 차임을 면제하기로 약정한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고들의 E에 대한 임대차 관련 채권 발생의 기초가 된 이 사건 임대차계약이 이 사건 아파트에 대한 매매예약 및 매매계약 이전부터 존재하였고, E이 위 매매예약 및 매매계약 이전부터 이미 차임을 지급하지 못하고 있었으며, 실제 위 매매예약 및 매매계약일로부터 약 4개월이 경과한 2021. 5. 13.부터 2021. 11. 16.까지 사이에 E에 대하여 원고에게 차임 등의 지급을 명하는 판결 등이 확정되었으므로, 원고들의 E에 대한 임대차 관련 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사의 존부

1) 관련 법리 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조). 한편, 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의

대상인 사해행위에 해당하는지는 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 가지는 정당성 및 그 실현수단인 해당 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 공동담보의 부족 위험에 대한 채무자와 수익자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위가 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위라고 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2011다107818 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 앞에서 든 증거들과 갑 제5호증, 을 제6, 7호의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 E의 재산상태에 비추어 볼 때, E은 이미 채무초과 상태에 빠져 있는 상태에서 자신의 적극 재산의 대부분을 차지하는 이 사건 아파트를 피고들에게 매도함으로써 채무초과 상태를 더욱 심화시켰으므로, 이는 일반채권자와의 관계에서 사해행위가 되고, E의 사해의사도 존재한다고 봄이 타당하다.

적극재산	이 사건 아파트	2,250,000,000원
예금채권(M은행)	1,236,986원	
예금채권(N은행)	384,039원	
예금채권(중소기업은행)	4,414원	
예금채권(L은행)	1,869,238원	
예금채권(O은행)	628,760원	
보증금반환채권	53,300,000원	
합계	2,307,423,437	
소극재산	원고들에 대한 차임 등 채무	582,535,527원2) 2,650,240원 + 8,158,880원 + 4,714,090원 + 9,379,910원 + 16,084,630원 + 12,574,240원 + 4,618,560원 + 6,201,120원
지방세(인천광역시 미추홀구)	2,650,240원	
재산세	8,158,880원	
양도소득세	4,714,090원	
종합부동산세	9,379,910원	
양도소득세	16,084,630원	

적극재산	이 사건 아파트	2,250,000,000원
종합부동산세	12,574,240원	
지방세(서울특별시)	4,618,560원	
부가가치세	6,201,120원	
서울지방검찰청장	100,000,001원	
신용보증기금에 대한 피담보채무	308,000,000원	
L에 대한 피담보채무	1,750,827,070원	
합계	2,805,744,2683) E은 이 사건 각 상가에서 의료법인을 설립하여 운영할 예정이었는데, 수원지방법원 성남지원 2021타채2478 사건 진술최고에 대한 회신(갑 제5호증의 1)에 의하면, E의 국민건강보험공단에 대한 요양급여비 등 채권에 대하여 E의 다른 채권자들이 법원으로부터 압류 및 전부명령을 받아 위 명령이 국민건강보험공단에 송달되었고, 이에 따른 미변제액이 약 36억 원에 이르렀는바, E의 위 채무를 더하는 경우 채무초과 상태는 더욱 심화된다.	

다. 선의의 수익자 항변에 관한 판단

1) 관련 법리 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 앞에서 든 증거들과 을 제5 내지 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 피고들은 이 사건 아파트 매수 당시 그로 인하여 E의 일반채권자들을 해하게 됨을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 타당하다.

① 피고들은 E과 전혀 일면식이 없었던 상태에서 공인중개사로부터 이 사건 아파트를 소개받았는데, 당시 공인중개사로부터 E의 매도경위나 신용상태 등에 대하여 고지받은 사실이 없다.

② 이 사건 아파트에 관한 매매계약이 체결되기 전인 2019. 12.경 같은 아파트 단지 내의 같은 평형의 아파트는 2,150,000,000원에 거래되었고, 2021. 2.경 시세 또한 평균 2,150,000,000원

정도였는바, 피고들은 당시 시세보다 더 높은 2,250,000,000원에 이 사건 아파트를 매수하였다.

③ 피고들은 공인중개사의 권유로 2021. 1. 17. 가계약금 2,650,240원을 E의 체납 세금 납부에 사용하였고, 매매대금 대부분을 E의 선순위 근저당권 피담보채무 합계 2,058,827,070원과 체납된 세금 합계 64,381,670원 및 벌금 100,000,001원 납부에 각 사용한 후 진행 중이던 경매절차를 모두 취하시켰으며, 이후 E에게 매매잔대금 26,791,259원(= 2,250,000,000원 - 2,058,827,070원 - 64,381,670원 - 100,000,001원)을 지급하였고, 취득세를 납부하였다.

④ 피고들이 이 사건 부동산 매수 당시 E에게 위 ③항에서 기재된 각 채무 이외에 또 다른 채무가 존재한다는 사실을 알았거나 알 수 있었다고 추단할 만한 사정은 보이지 않는다.

⑤ 피고들은 혼인으로 인한 공동주거공간을 마련하기 위하여 이 사건 아파트를 매수한 것으로 보이는바, 피고들이 이 사건 아파트 매수 당시 그와 관련하여 E의 일반채권자들이 피고들을 상대로 채권자취소소송을 제기할 것을 예상하였다면 이 사건 아파트를 매수하지 않았거나, 적어도 시세보다 높은 가격으로는 매수하지 않았을 것으로 보인다.

라. 소결

따라서 피고들은 이 사건 아파트에 관한 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 채 이 사건 아파트를 매수한 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 타당하다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사문성관

판사김용석

판사김승현

별지

1) 원고 A의 채권액 합계 482,923,837원 + 원고 B의 채권액 합계 99,611,690원

2) 2,650,240원 + 8,158,880원 + 4,714,090원 + 9,379,910원 + 16,084,630원 +

12,574,240원 + 4,618,560원 + 6,201,120원

3) E은 이 사건 각 상가에서 의료법인을 설립하여 운영할 예정이었는데, 수원지방법원 성남지원 2021타채2478 사건 진술최고에 대한 회신(갑 제5호증의 1)에 의하면, E의 국민건강보험공단에 대한 요양급여비 등 채권에 대하여 E의 다른 채권자들이 법원으로부터 압류 및 전부명령을 받아 위 명령이 국민건강보험공단에 송달되었고, 이에 따른 미변제액이 약 36억 원에 이르렀는바, E의 위 채무를 더하는 경우 채무초과 상태는 더욱 심화된다.