

수원지방법원 안산지원 2022. 2. 17 선고 2021가합8863 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 주창훈

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 이상훈

변 론 종 결 2022. 1. 27.

판 결 선 고 2022. 2. 17.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 10. 10. 체결된 매매계약을 509,957,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 509,957,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 관계

원고는 부동산업 등을 하는 회사이고, C은 별지 목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 부동산’라 한다)를 소유하였던 자이며, 피고는 C으로부터 이 사건 부동산을 매수한 자이다.

나. 원고와 C의 이 사건 공동사업계약 체결

1) 원고와 C은 2016년 7월경 C 소유의 이 사건 부동산 지상에 있는 공장 건물을 철거하고 아파트형 공장 건물을 신축·분양한 후 그 수익을 분배하기로 하는 내용의 공동사업계약(이하 ‘이 사건 공동사업계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 그 과정에서 원고는 2016. 7. 20.과 2016. 7. 29. 합계 20억 원의 전자어음 10장을 발행하여 C에게 교부하였고, 위 각 전자어음은 2017. 1. 31. 및 2017. 3. 31. 각 최종소지인에 의해 지급 제시되어 그에 따른 어음금이 지급되었다.

다. C과 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결

1) C은 2017. 7. 12. D 주식회사(이하 ‘주식회사’는 생략한다. 이하 같음)에 신탁을 원인으로 하여 이 사건 부동산의 소유권을 이전하였고, 같은 해 10. 10. 피고와 이 사건 부동산을 피고에게 19,700,000,000원에 매도하는 매매계약을 체결하면서 아래와 같은 특약사항을 정하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

특약사항

(경기도 시흥시 E, F, G 부동산 매매에 관한 사항임)

1. 본 특약사항을 최우선하기로 한다.

2. 본 계약은 E(토지면적:2386.9㎡ 건물면적:1842.06㎡), F(토지면적:1740.5㎡ 건물면적 1188

m²), G(토지면적:2884.3m² 건물면적:1320m²) 총 3필지를 소유권 이전하기로 한다.

3. 본 계약은 매수인이 지식산업센터 건축허가 승인을 완료한 상태이므로 기존 3필지의 각각의 건물은 매수인이 멸실하기로 한다. 따라서 토지금액은 금 일백구십칠억원

(₩19,700,000,000), 건물금액은 금 영원(₩0)으로 한다.

4. 계약금 금 삼십육억원(₩3,600,000,000)중 기존 대여금 금 이십팔억구천육백칠십오만육천 이백십삼원(₩2,896,756,213)은 계약금으로 대체하기로 한다.

5. 잔금 금 일백육십일억원(₩16,100,000,000)중 신탁원부에 의한 부동산담보신탁 대출금액 금 일백사십오억원(₩14,500,000,000)은 매수인이 승계하기로 하며 나머지 금액 금 일십육 억원(₩1,600,000,000)은 현금으로 지급하기로 한다.

6. 잔금일은 쌍방 합의에 의해 약간의 기간을 변경할 수 있다.

3) 그리고 C는 2017. 10. 23. 신탁재산 귀속을 원인으로 하여 이 사건 부동산의 소유권을 이전받았다가, 같은 날 피고에게 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 부동산의 소유권을 이전해주었다.

4) 피고는 2017. 10. 23. D에 이 사건 부동산을 신탁하였고, 2018. 3. 23. 신탁재산 귀속을 원인으로 하여 이 사건 부동산의 소유권을 이전받았다가, 같은 날 H에 다시 신탁하였다.

라. 관련소송 판결의 경위

원고는 2018. 7. 13. C과 C의 채무를 연대보증한 I을 상대로 이 사건 공동사업계약 해제에 따른 원상회복을 구하는 소를 제기하였고, 이 법원은 2019. 7. 25. ‘C은 I과 연대하여 원고에게 20억 원 및 이에 대하여 2016. 7. 29.부터 2019. 5. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 하였고(수원지방법원 안산지원 2018가합8085, 이하 ‘관련소송 판결’이라 한다), 이에 대하여 C이 항소, 상고하였지만 모두 기각되어 위 판결은 그대로 확정되었다(수원고등법원 2019나16501, 대법원 2020다264560).

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 을

제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

C은 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었는바, 이는 원고를 비롯한 C의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 사해행위 취소에 따른 원물반환에 갈음하여 가액배상으로 509,957,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

- 1) 원고는 관련소송을 제기할 당시인 2018. 7. 13.부터 C의 재산상태와 이 사건 매매계약의 존재를 알고 있었는바, 이 사건 소송은 그로부터 1년의 제척기간이 도과한 이후에 제기되었으므로 부적법하다(본안 전 항변).
- 2) 피고는 C의 재산상태를 모르고, C으로부터 적정한 가격으로 이 사건 부동산을 매수하였으므로, 선의의 매수인에 해당한다.

3. 본안 전 항변에 대한 판단

가. 관련 법리

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되므로, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매도한 경우 그러한 사실을 채권자가 알게 된 때에 채권자가 채무자에게 당해 부동산 외에는 별다른 재산이 없다는 사실을 알고 있었다면 그 때 채권자는 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 한 사실을 알게 되었다고

보아야 한다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결 등 참조).

나. 구체적인 판단

위와 같은 법리에다가 앞서 든 증거 및 갑 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 2019. 7. 25. 선고된 관련소송 판결에서는 ‘이 사건 매매계약의 체결 사실’이 기재되어 있다는 사실, ② 원고는 이 사건 법원행정처의 사실조회 회신을 확인하기 이전부터 이 사건 부동산이 C에게 유일한 재산임을 알고 있었다는 점(소장 5쪽, 2021. 9. 24.자 준비서면 3, 4쪽 참조), ③ 원고는 (a) 2016년 7월경 C과 이 사건 공동사업계약을 체결하였고, (b) 2017. 2. 13. C이 이 사건 부동산에 관한 대출이자를 변제할 능력이 없음을 알고 C에게 509,957,000원을 대여하였으며(2021. 9. 24.자 준비서면 3쪽 참조), (c) C과 피고와의 2017년 7월경부터 같은 해 9월경까지의 2,896,756,213원에 관한 대여 관계를 알고 있고 이에 관한 입출거래내역(갑 제6호증)도 확보하고 있는 등 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 재산상태를 잘 알고 있었다고 보이는 점, ④ 원고는 C의 피고에 대한 채권이외에 다른 재산에 관하여 강제집행을 시도한 사실이 확인되지 않는 점 등에 비추어 보면, 최소한 원고는 관련소송 판결이 선고된 2019. 7. 25.경에는 C이 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매각하였다는 사실을 알고 있었다고 봄이 상당하다.

그런데 원고는 위 2019. 7. 25.부터 1년이 경과한 후임이 역수상 명백한 2021. 5. 28.에야 이 사건 소송을 제기하였으므로, 이 사건 소송은 제척기간이 도과하여 부적법하다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소는 부적법하므로 각하하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김형률, 판사 이종찬, 판사 이은숙

[별지]

목 록

1. 경기도 시흥시 공장용지 2,386.9㎡
2. 경기도 시흥시 공장용지 1,740.5㎡
3. 경기도 시흥시 공장용지 2,884.3㎡. 끝.

