

수원지방법원 여주지원 2022. 12. 21 선고 2021가합12574 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 변선중

피고1. B

2. C

소송대리인 법무법인 규장각 담당변호사 박지훈

변론 종결2022. 10. 12.

판결 선고2022. 12. 21.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 272,000,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 10.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
4. 위 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고들 사이에 별지1. 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 17.1) 체결된

매매계약을 2억 7,200만 원의 범위 내에서 취소한다. 피고 C은 원고에게 2억 7,200만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지2. 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결)

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 피고 B은 2012. 10. 22. 별지1. 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 대한 소유권을 취득하였다.

2) 피고 C은 2020. 12. 17. 피고 B으로부터 이 사건 부동산을 매매대금 7억 6,000만 원에 매수하는 내용의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 계약의 내용 중 매매대금에 관한 부분은 아래와 같다.

- 매매대금: 760,000,000원
- 계약금 80,000,000원은 계약 시에 지불하고 영수함.
- 잔금 320,000,000원은 2020. 12. 21.에 지불한다.
- 보증금 360,000,000원은 현 상태에서 승계한다.

3) 피고 C은 이 사건 계약에 따라 i) 피고 B에게 4억 원(= 계약금 8,000만 원 + 잔금 3억 2,000만 원), ii) 이 사건 부동산의 임차인 D에게 3억 6,000만 원을 각 지급하여, 위 계약에 따른 매매대금 합계 7억 6,000만 원(= 4억 원 + 3억 6,000만 원)을 모두 지급하였고, 2020. 12. 18. 피고

B으로부터 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨받았다.

4) 한편, 주식회사 E(이하 'E은행'이라 한다)은 2012. 10. 22. 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기(채무자: 피고 B, 채권최고액: 300,300,000원, 다만 위 채권최고액은 2013. 1. 3. 117,000,000원으로 감액되었다가, 다시 2014. 12. 23. 60,000,000원으로 감액되었다)를 마쳤는데, 위 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)은 이 사건 계약 체결 이후인 2020. 12. 21. 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을나 제1, 2, 4 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 원고의 주장

원고는 별지2. 기재와 같이 피고 B에게 2억 7,200만 원의 약속어음금채권을 가지고 있다. 한편, 피고 B은 이 사건 계약 당시 이미 채무초과상태에 있었음에도 피고 C과 위 계약을 체결한 다음 피고 C에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전해주었으나, 위 계약은 사해행위에 해당하므로 원고는 피고 B에 대한 위 약속어음금채권의 보전을 위해 위 계약에 대한 채권자취소권을 행사한다.

따라서 이 사건 계약은 원고의 피보전채권액인 2억 7,200만 원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 위 계약 체결 이후 이 사건 근저당권이 말소된 이상 피고 C은 가액배상의 방법으로 위 사해행위취소에 따른 원상회복을 하여야 하므로, 결국 피고 C은 원고에게 가액배상금 2억 7,200만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 판단

1) 위와 같이 원고는 이 사건 계약이 사해행위라고 주장하고 있으므로 살피건대, 위 인정사실과 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제2, 3, 9 내지 13호증의 각 기재, 주식회사 F에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건에서 확인되는 이 사건 계약 당시 피고 B의 적극재산 및 소극재산은 아래 표 기재와 같고, 그에 따르면 피고 B은 위 계약 당시 이미 채무초과상태에 있었을 가능성이 커 보이는 점, ② 피고 B은 2022. 8. 24. 수원지방법원 2022하단10605 사건에서 파산선고를 받은 사실도 있는 점2) 등을 종합해보면, 피고 B은 이 사건 계약 당시 채무초과상태에서 피고 C과 위 계약을

체결하였을 가능성이 커 보이므로, 위 계약은 사해행위라고 평가될 가능성이 있다.

적극재산	1	이 사건 부동산	760,000,000원
2	이천시 G오피스텔 H호	150,000,000원	
3	이천시 G오피스텔 I호	137,000,000원	
4	여주시 J 대 774m ²	317,410,000원	
5	여주시 J 지상 건물		
소극재산	1	원고에 대한 약속어음금채무	272,000,000원
2	이 사건 부동산 임대차보증금반환채무(채권자 D)	360,000,000원	
3	이 사건 근저당권 피담보채무(채권자 E은행)	60,000,000원3) 실제 피담보채무액이 확인되지 않으므로 채권최고액을 기준으로 소극재산 가액을 기재함.	
4	주식회사 F에 대한 대출금채무	123,737,758원	
5	G오피스텔 I호 임대차보증금반환채무(채권자 K)	140,000,000원	
6	대한민국에 대한 체납세금(이천세무서)	26,525,000원	
7	주식회사 L에 대한 보증금채무	58,247,299원	
8	주식회사 M에 대한 보증금채무	604,521,290원	
9	주식회사 N에 대한 보증금채무	600,052,825원	
10	주식회사 O에 대한 보증금채무	542,245,849원	
11	P 주식회사에 대한 채무	18,098,500원	
12	Q 유한회사에 대한 채무	16,258,000원	
13	R 주식회사에 대한 채무	9,169,373원	
14	S 주식회사에 대한 채무	3,422,411원	
15	T 주식회사에 대한 보증금채무	218,606,563원	
16	여주시 J 토지 및 지상 건물에 관한 근저당채무(채권자 주식회사 L)	122,916,470원	
17	여주시 J 건물 임대차보증금 반환채무(채권자 U)	17,000,000원	
※ 적극재산 가액 합계: 1,364,410,000원, 소극재산 가액 합계: 3,192,801,338원			

2) 다만, 피고 C은 이 사건 계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 이 사건 부동산을 매수한 선의의 수익자라는 취지로 주장하고 있으므로 살피건대, 위 인정사실과 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을나 제1, 2, 4 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 C은 피고 B와 친인척관계 등 특별한 인적관계가 전혀 없고, 공인중개사의 중개를 통해 통상적인 방법으로 이 사건 계약을 체결하였던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 계약의 매매대금 7억 6,000만 원은 이 사건 부동산의 주변 시세에 비추어 볼 때 적정한 금액이었던 것으로 보이고, 피고 C은 위 가.3)항과 같이 위 매매대금을 정상적으로 지급하고 위 부동산에 대한 소유권을 취득하였던 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 계약 당시 이 사건 부동산의 등기부에는 피고 B에 대한 압류 및 가압류 등이 전혀 나타나 있지 않았고, 이 사건 근저당권이 설정되어 있기는 하였으나 위 가.4)항에서 본 바와 같이 위 근저당권의 채권최고액이 계속 감액되고 있는 상황이었으며, 위 계약 당시 위 근저당권의 채권최고액은 위 부동산의 가액에 못 미치는 6,000만 원에 불과하였던 사정 등에 비추어 보면, 피고 C이 위 계약 당시 피고 B의 채무초과상태를 예상할 수 있었을 것으로 보이지는 않는 점, ④ 그 밖에 피고 C이 이 사건 계약 당시 피고 B의 채무초과상태를 알았다고 볼 만한 사정은 전혀 보이지 않고, 피고 C이 피고 B의 사해행위를 알면서도 위 계약을 체결할 만한 동기나 이유가 있는 것으로 보이지도 않는 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반사정을 모두 종합해보면, 피고 C은 피고 B의 사해행위에 관하여 '선의'라고 봄이 타당하므로, 결국 원고의 피고 C에 대한 이 사건 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

라. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박준석

판사이강호

판사허준기

별지

1) 원고가 제출한 청구취지에는 '2020. 11. 17.'로 기재되어 있으나 '2020. 12. 17.'의 오기에

불과해보이므로 청구취지를 위와 같이 선행하여 판단한다.

2) 다만, 위 수원지방법원 2022하단10605 사건에서 2022. 10. 28. 비용부족으로 인한 파산폐지결정이 내려져 그대로 확정되었다.

3) 실제 피담보채무액이 확인되지 않으므로 채권최고액을 기준으로 소극재산 가액을 기재함.