

서울북부지방법원 2023. 12. 20 선고 2022가단115126 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 민진국

소송복대리인 변호사 권우상

피 고 B

소송대리인 법무법인 하정

담당변호사 강명훈, 류성환, 송진혜, 이남철, 강은오

변 론 종 결 2023. 11. 29.

판 결 선 고 2023. 12. 20.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산 지분에 관하여 2022. 2. 14. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 제1항 기재 각 부동산 지분에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2022. 2. 16. 접수 제5810호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로 주문과 같은 판결 및 예비적으로 피고는 원고에게 26,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. D과 C은 원고를 상대로 원고 소유 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소를 구하는 소송(의정부지방법원 2013가단59661)을 제기하였다. 위 소송이 계속 중이던 2014. 12. 18. D, C, 원고 사이에 아래와 같은 내용으로 조정(이하 '이 사건 조정'이라 한다)이 성립되었다.

1. 원고는 D, C이 요청하는 즉시 D, C 또는 D, C이 지정하는 제3자에게, 포천시 E 대 807㎡와 그 지상 연와조 및 조적조 스라부지붕 2층 주택(1층 74.81㎡, 2층 69.35㎡, 이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 중 각 1/4지분에 관하여 2014. 12. 18. 양도를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다.

2. D, C은 원고로부터 이 사건 각 부동산과 관련된 임대차보증금 4,000만 원의 반환채무를 인수하고, 원고를 대신하여 현재의 임차인에게 위 임대차보증금을 반환해 주기로 한다.

5. D, C과 원고는 추후 이 사건 각 부동산이 처분될 경우 그 처분대금에서 그때까지 발생한 이 사건 각 부동산에 관한 기존 4,800만 원의 대출원리금을 우선적으로 공제한 후 나머지 대금을 D, C이 각 1/4지분씩, 원고가 1/2지분의 비율로 분배하기로 한다.

나. 위 조정이 성립된 2014. 12. 18. 당시 임차인 F는 원고와 '임대차보증금 4,000만 원, 임대차기간 2013. 5. 6.부터 2015. 5. 6.까지'로 정한 임대차계약을 체결하고 이 사건 각 부동산 중 주택 1층에 거주하고 있었다. F는 2015. 5. 6. 원고로부터 임대차보증금 4,000만 원을 지급받고 위 주택에서 퇴거하였다.

다. C은 이 사건 조정에 근거하여 2022. 2. 16. 이 사건 부동산의 각 1/4 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 곧바로 같은 날 피고에게 위 각 1/4 지분에 관하여 2022. 2. 14. 매매(이하 '이 사건 매매'라 한다)를 원인을 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 원고는 C을 상대로 '이 사건 조정에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 임대차보증금반환채무를 인수할 채무 및 이 사건 각 부동산이 처분될 경우 원고에게 그 처분대금에서 그때까지 발생한 원고 명의의 대출원리금 중 1/4을 지급할 채무의 이행으로서, C은 원고에게 35,114,868원(= 임대차보증금 20,000,000원 + 대출원리금 1/4인 15,114,868원) 및 그 지연손해금을 지급하라'는 소송(의정부지방법원 2022가단132858)을 제기하였고, 2023. 8. 17. 원고 전부승소 판결이 선고되어 그대로 확정되었다.

[인정사실: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6 내지 10호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 피보전채권의 성립

(1) 구상금채권

D, C이 이 사건 조정에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 임대차보증금반환채무를 인수할 의무가 있었음에도 이를 인수하지 않은 동안, 원고가 D, C을 대신하여 2015. 5. 6. F에게 임대차계약 종료를 이유로 임대차보증금 4,000만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이로써 C은 법률상 원인 없이 인수할 채무가 소멸하는 이익을 얻었다고 할 것이므로, C은 원고에게 위 임대차보증금 4,000만 원 중 2,000만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 그리고 이러한 원고의 C에 대한 구상금채권은 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2015. 5. 6. 발생하였으므로, 사해행위의 피보전채권에 해당한다.

(2) 대출원리금채권

이 사건 조정에서 D, C과 원고는 이 사건 각 부동산이 처분될 경우 그 처분대금에서 그때까지 발생한 이 사건 각 부동산에 관한 기존의 대출원리금을 우선적으로 공제한 후 나머지 대금을 D, C이 각 1/4지분씩, 원고가 1/2지분의 비율로 분배하기로 하기로 약정하였고, 이 사건 각 부동산 중 C 소유

지분이 이 사건 매매계약을 원인으로 처분된 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 더하여 갑 4, 9의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면 위 대출원리금은 이 사건 조정이 성립한 날인 2014. 12. 18.부터 이 사건 매매계약이 있었던 2022. 2. 14.까지 원고가 납부한 사실이 인정된다. 결국 이 사건 각 부동산의 1/4 지분이 피고에게 처분됨에 따라 C은 원고에게 그 매매대금으로 대출원리금의 1/4에 해당하는 금전을 지급하여야 하고, 원고는 C에 대하여 이와 같은 채권을 가지게 되었다고 할 것이다. 그런데 위 채권은 원고가 사해행위로 주장하는 이 사건 매매계약 및 그에 따른 등기이전으로 인하여 발생한 채권으로서, 만일 이 사건 매매계약이 사해행위로 취소된다면 위 채권 역시 그 발생 근거를 잃게 되므로 원고가 주장하는 것처럼 사해행위의 피보전채권이 된다고 보기는 어렵다.

나. 사해행위의 성립

(1) 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 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다84352 판결, 대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

(2) 살피건대, 갑 제11 내지 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산은 이 사건 각 부동산의 1/4 지분이 유일하였고 그 외에 별다른 재산이 없었던 것으로 인정된다. 따라서 이 사건 매매계약 체결 및 등기이전 행위는 채무자인 C이 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것에 해당하고, 따라서 채무자를 채무초과상태에 빠지게 하는 사해행위에 해당한다. 이처럼 사해행위가 인정되는 이상, 채무자의 사해의사 및 수익자의 악의는 역시 추정된다.

한편 갑 2의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, C과 같은 입장에 있었던 D은 위 임대차보증금 4,000만 원 중 2,000만 원 등 채무를 원고에게 부담하게 되자 2015. 6. 17.경 이 사건 조정에 따른

서로 간의 의무를 모두 포기하고 원고가 D에게 1,000만 원을 지급하는 것으로 원고와 합의한 사실이 인정되는바, 이러한 사정도 위와 같은 추정을 뒷받침한다.

다. 소결론

이 사건 매매계약 체결은 사해행위에 해당하므로 피고와 C 사이에 이 사건 각 부동산의 1/4 지분에 관하여 2022. 2. 14. 체결된 매매계약은 취소되어야 하고, 피고는 C에게 위 각 지분에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2022. 2. 16. 접수 제5810호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있다.

판사 임기환

별지

부동산목록

1. 포천시 E 대 807㎡ 중 B의 1/4 지분

2. 위 1항 토지 지상

연와조 및 조적조 스라브지붕 2층 주택

1층 74.81㎡

2층 69.35㎡

중 B의 1/4 지분. 끝.

