

서울중앙지방법원 2023. 7. 7 선고 2022가단5155120 판결 [사해행위취소 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들의 소송대리인 법무법인 온새미로

담당변호사 김성진

피 고 E

소송대리인 변호사 이민호

변 론 종 결 2023. 5. 12.

판 결 선 고 2023. 7. 7.

주 문

1. 피고와 F 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 10. 26. 체결된 매매예약 및 2017. 12. 20. 체결된 매매계약을 53,302,206원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고 A에게 10,019,178원, 원고 B에게 14,179,863원, 원고 C에게 14,193,836원, 원고 D에게 14,909,329원과 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들의 F에 대한 채권

(1) 원고 A의 채권

(가) 원고 A는 F이 운영하는 계의 계원으로 계금을 불입하였는데, 2017. 8.경 파계되자 F을 상대로 계금의 지급을 구하는 소(서울북부지방법원 2017가소53846호)를 제기하였다.

(나) 위 법원은 ‘피고는 원고에게 600만원과 이에 대하여 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 이행권고결정을 하였는데, 위 이행권고결정은 2018. 1. 11. F에게 송달되었고 이의신청기간이 경과함에 따라 2018. 1. 26. 확정되었다.

(다) 2022. 6. 30. 기준 위 확정된 이행권고결정에 기초한 원리금은 10,019,178원(= 원금 6,000,000원 + 지연손해금 4,019,178원)이다.

(2) 원고 B의 채권

(가) 원고 B는 F이 운영하는 계의 계원으로 계금을 불입하였는데, 2017. 8.경 파계되자 F을 상대로 계금의 지급을 구하는 소(서울북부지방법원 2017가소53853호)를 제기하였다.

(나) 위 법원은 2018. 5. 30. ‘피고는 원고에게 850만원과 이에 대하여 2018. 1. 16.부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2018. 6. 22. 확정되었다.

(다) 2022. 6. 30. 기준 위 확정판결에 기초한 원리금은 14,179,863(= 원금 8,500,000원 + 지연손해금 5,679,863원)이다.

(3) 원고 C의 채권

(가) 원고 C은 F이 운영하는 계의 계원으로 계금을 불입하였는데, 2017. 8.경 파계되자 F을 상대로 계금의 지급을 구하는 소(서울북부지방법원 2017가소53860호)를 제기하였다.

(나) 위 법원은 '피고는 원고에게 850만원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 이행권고결정을 하였는데, 위 이행권고결정은 2018. 1. 11. F에게 송달되었고 이의신청기간이 경과함에 따라 2018. 1. 26. 확정되었다.

(다) 2022. 6. 30. 기준 위 확정된 이행권고결정에 기초한 원리금은 14,193,836원(= 원금 8,500,000원 + 지연손해금 5,693,836원)이다.

(4) 원고 D의 채권

(가) 원고 D는 F이 운영하는 계의 계원으로 계금을 불입하였는데, 2017. 8.경 파계되자 F을 상대로 계금의 지급을 구하는 소(서울중앙지방법원 2017가소417472호)를 제기하였다.

(나) 원고와 F 사이에 2017. 11. 17. 다음과 같이 조정이 성립되었다.

[피고는 원고에게 890만원을 2017. 12. 29.까지 지급한다. 다만, 피고가 위 지급기일까지 위 돈을 지급하지 아니한 경우에는 미지급 돈에 대하여 지급기일 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하여 지급한다.]

(다) 2022. 6. 30. 기준 위 조정조서에 기초한 원리금은 14,909,329원(= 원금 8,900,000원 + 지연손해금 6,009,329원)이다.

나. 피고와 F 사이의 매매예약 및 매매계약의 체결

(1) F은 2017. 10. 26.경 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 2017. 10. 30. 피고 앞으로 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

(2) F은 2017. 12. 20.경 피고와 이 사건 아파트에 관하여 매매대금을 7억 3,000만원으로 한

매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2017. 12. 21. 위 가등기에 기하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 관련 형사 및 민사사건

(1) F은 2018. 12. 13. 사기죄(계 불입금 사기 및 차용금 사기)로 유죄판결{인천지방법원 부천지원 1254, 2018고단2218(병합), 이하 '관련 형사사건'이라 한다}를 선고받았다.

(2) G은 피고를 상대로 사해행위취소 소송(서울동부지방법원 2019가단100494호)을 제기하였고, 위 사건의 항소심(서울동부지방법원 2020나32895호)은 2021. 12. 15. 이 사건 아파트에 관한 이 사건 매매예약 및 매매계약을 취소채권자인 G의 채권액 한도 내에서 취소하고 가액배상을 명하는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2022. 4. 14. 상고가 기각되어 확정되었다(이하 '관련 민사사건'이라 한다).

라. F은 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 7호증, 갑 제8호증의 1, 2, 3, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 관한 판단

가. 원고들은, 피고와 F 사이의 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고 그 원상회복으로 피고는 원고들에게 가액배상을 할 의무가 있다고 주장한다. 이에 대하여 피고는, 원고들은 관련 형사사건에서 F이 집행면탈을 위하여 이 사건 아파트를 처분하였다는 내용의 탄원서를 2017. 1.경 수사기관에 제출하였고, 관련 민사사건에서 F이 피고에게 부동산을 빼돌렸다는 내용으로 탄원서를 제출하였는데, F이 2018. 12. 13. 관련 형사사건에서 사기죄로 유죄판결을 선고받았고 관련 민사사건에서 2020. 11. 26. 채권자인 G의 사해행위취소 소송이 인용된 제1심 판결이 선고되었으므로, 원고들은 그 무렵에 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위임을 알고 있었다 할 것이고 그로부터 1년이 경과한 후인 2022. 6. 8. 제기된 이 사건 소는 제척기간이 도과하여 부적법하다고 항변한다.

나. 판단

(1) 채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다고 할 것이므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요하며, 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소의 원인을 알았다고 추정할 수는 없고 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2013다5855 판결 참조).

(2) 위 판례에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고 주장과 같은 사정 및 피고 제출의 증거들만으로는 원고들이 이 사건 소 제기 시점으로부터 1년 전인 2021. 6. 8. 이전에 F이 실질적으로 재산적 가치가 있는 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결함으로써 원고들의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었고 나아가 채무자인 F에게 사해의 의사가 있었다는 사실을 알았다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 제척기간 도과 주장은 받아들일 수 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매예약 및 매매계약이 체결되기 이전에 발생한 원고들의 F에 대한 계금반환채권은 사해행위취소권의 피보전채권이 된다 할 것이다.

나. 사해행위의 성립

앞서 본 바와 같이 채무초과상태에 있던 F이 피고와 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결한 것은 원고들을 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위이므로, 이

사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당한다. 한편 F은 이 사건 매매예약 및 매매계약으로 인하여 채권의 공동담보에 부족이 생겨 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 알았다 할 것이고, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

(1) 관련 판례

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인 또는 소액임차인이 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로 사해행위 후 수익자가 우선변제권 있는 임대차보증금 반환채무를 이행한 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이라고 할 것이다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결 참조).

(2) 원상회복의 방법

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 채택한 증거들에 의하면 이 사건 아파트에 관하여 2019. 3. 26. 마쳐진 H 명의의 주택임차권등기(임차보증금 380,000,000원, 계약일자 2016. 9. 26., 점유개시일 2016. 9. 26., 확정일자 2016. 9. 27.)가 이 사건 매매예약 및 매매계약 이후인 2021. 11. 1. 말소된 사실, 한편 2005. 12. 8. 채권최고액 116,160,000원, 채무자 F, 근저당권자 주식회사 I의 근저당권설정등기 및 2017. 9. 15. 채권최고액 350,000,000원, 채무자 F, 근저당권자 J의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 아파트의 가액에서 위 임대차보증금 액수 및 근저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도 내에서만 사해행위가 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위취소에 따른 원상회복으로서 가액 상당의 배상을 명하기로 한다.

(3) 가액배상의 범위

이 사건 아파트의 가액은 1,445,000,000원이고, H의 임대차보증금은 380,000,000원이며, 근저당권자 주식회사 I의 근저당권의 피담보채권액은 79,504,000원이고, 근저당권자 J의 근저당권의 피담보채권액은 198,254,000원인 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 이 사건 변론종결일 이전으로서 원고들이 구하는 2022. 6. 30. 기준 원고들의 채권액은 합계 53,302,206원(= 원고 A 10,019,178원 + 원고 B 14,179,863원 + 원고 C 14,193,836원 + 원고 D 14,909,329원)인 사실은 앞서 본 인정사실과 같으므로, 사해행위인 이 사건 매매예약 및 매매계약은 일반 채권자들의 공동담보인 이 사건 아파트의 가액에서 임대차보증금 및 근저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내로서 원고들의 채권액 합계 53,302,206원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

(4) 소결론

따라서 이 사건 매매예약 및 매매계약은 53,302,206원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고 A에게 10,019,178원, 원고 B에게 14,179,863원, 원고 C에게 14,193,836원, 원고 D에게 14,909,329원과 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 이세창

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울 성동구 아파트 동 (도로명주소 서울 성동구
) 철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 아파트

1층 588.0㎡, 2층 570.36㎡, 3층 570.36㎡, 4층 570.36㎡, 5층 570.36㎡, 6층 570.36㎡, 7층 570.36㎡, 8층 570.36㎡, 9층 570.36㎡, 10층 570.36㎡, 11층 570.36㎡, 12층 570.36㎡, 13층 570.36㎡, 14층 570.36㎡, 15층 570.36㎡, 지층 570.36㎡

(대지권의 특적인 토지의 표시)

서울 성동구 대 49671.6㎡

(전유부분의 건물의 표시)

철근콘크리트조 84.74㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 49671.6분의 43.10. 끝.

