

서울중앙지방법원 2023. 8. 7 선고 2022가단5171191 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김종남

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 다음

담당변호사 강진수

3. D조합

소송대리인 변호사 장철희

변 론 종 결 2023. 6. 26.

판 결 선 고 2023. 8. 7.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 주식회사 E와 피고 주식회사 B 사이에 2021. 10. 29. 체결한 매매예약1) 을 취소한다.

나. 피고 B는 원고에게 247,760,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 주식회사 C, D조합에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구와 피고 주식회사 B에 대한

나머지 주위적 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C, D조합 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 주문 제1의 가항 및 주식회사 E(이하 ‘E’라고 한다)와 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’이라고 한다) 사이에 2021. 11. 24. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)에 관하여 체결한 매매계약을 취소한다. 이 사건 각 부동산에 관하여, 피고 C은 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’라고 한다)에게 의정부지방법원 남양주지원 2022. 1. 25. 접수 제10912호로 마친 소유권이전청구권이전등기 및 2022. 2. 25. 접수 제23857호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 피고 B는 E에게 의정부지방법원 남양주지원 2021. 11. 4. 접수 제146001호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 D조합(이하 ‘피고 D’이라고 한다)은 피고 C에게 의정부지방법원 남양주지원 2022. 2. 25. 접수 제23858호로 마친 근저당권설정등기 및 2022. 2. 25. 접수 제23859호로 마친 지상권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

예비적으로, 주문 제1의 가항 및 E와 피고 C 사이에 2021. 11. 24. 이 사건 각 부동산에 관하여 체결한 매매계약을 취소한다. 피고 B, C은 공동하여 원고에게 247,760,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 5. 16.경 E에게 100,000,000원을 대여하였고, 2017. 6. 28. E를 대신하여 F에게 25,000,000원을 대위변제하였다. 이에 E는 2018. 2. 27. 원고에게 위 대여금과 대위변제금 및 이에 대한 이자를 포함하여 총 200,000,000원을 지급하겠다는 내용의 변제각서를 작성해주었다.

나. 원고는 위 변제각서에 기하여 E를 상대로 대여금 청구의 소를 제기하여 2021. 11. 17. “E는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 27.부터 2021. 8. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 판결을 선고받았고, 위 판결은 2021. 12. 9. 그대로 확정되었다(전주지방법원 2021가단19691, 이하 원고의 E에 대한 위 대여금 등을 ‘이 사건 대여금’이라고 한다).

다. E는 2021. 10. 29. 피고 B와 이 사건 각 부동산에 관하여 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라고 한다)을 체결하고, 의정부지방법원 남양주지원 2021. 11. 4. 접수 제146001호로 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

라. E는 2021. 11. 24. 피고 C와 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였고, 이에 E는 2022. 1. 24. 이 사건 매매예약에 따른 권리를 피고 C에게 양도하였으며, 그에 따라 이 사건 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주지원 2022. 1. 25. 접수 제10912호로 피고 C 명의의 소유권이전청구권이전등기가 마쳐졌고, 의정부지방법원 남양주지원 2022. 2. 25. 접수 제23857호로 피고 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 피고 C은 2022. 1. 28. 피고 D와 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 6,500,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 피고 D으로 하는 근저당권을 설정하고, 존속기간을 설정등기일로부터 만 30년으로 정하여 피고 D에게 지상권을 설정하기로 하는 근저당권설정계약 및 지상권설정계약을 체결하고, 의정부지방법원 남양주지원 2022. 2. 25. 접수 제23858호 및 제23859호로 피고 D 명의의 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 마쳤다.

바. 피고 C은 피고 D에게 위와 같이 이 사건 각 부동산을 담보로 제공한 다음 2022. 2. 28. 5,000,000,000원을 대출받았다.

사. 한편 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 당시 E는 적극재산으로 이 사건 각 부동산을 소유하고 있었고, 소극재산으로는 원고에 대한 이 사건 대여금 채무와 17,121,889원 상당의 조세채무를 부담하고 있었다.

[인정근거] 피고 B : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항), 피고 C, D : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 14, 15호증, 을나 제1호증, 을다 제2 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

원고는 E에 대하여 이 사건 대여금 채권을 가지고 있는데, E는 위 채무를 변제하지 못하게 되자 피고 B, C와 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하고 이 사건 각 부동산의 소유권을 피고 C에게 이전하여 무자력 상태를 초래하였는바, 이러한 행위는 원고를 비롯한 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고 B, C와 전득자인 피고 D의 악의는 추정된다. 따라서 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로서 주위적으로는 원물반환으로서 각 등기의 말소를, 예비적으로는 가액배상으로서 금전지급을 구한다.

나. 피고 C, D의 주장 요지

- 1) 피고 C은 베이커리 카페를 운영할 목적으로 이 사건 각 부동산을 매수하였고, 이 사건 매매계약을 체결할 당시 E의 자력에 관해서는 전혀 알지 못하였으며, 법률자문까지 받아 계약을 진행하였는바, 원고를 포함한 일반 채권자들을 해한다는 사실을 알지 못하였다.
- 2) 피고 D은 피고 C이 제출한 자료를 바탕으로 대출 여부를 심사하여 이를 승인한 다음 이 사건 근저당권 및 지상권을 설정하였던 것이고, 이 사건 각 부동산의 전 소유자인 E의 자력에 관해서는 조사할 권한도 없었는바, 원고를 포함한 일반 채권자들을 해한다는 사실을 알지 못하였다.

3. 판단

가. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 대한 판단

가) 피보전채권에 대한 판단

원고가 2017. 5. 16.경 E에게 100,000,000원을 대여하였고, 2017. 6. 28. E를 대신하여 F에게 25,000,000원을 대위변제하였으며, 이에 E는 2018. 2. 27. 원고에게 위 대여금과 대위변제금 및 이에 대한 이자를 포함하여 총 200,000,000원을 지급하겠다는 내용의 변제각서를 작성해준 사실, 이에 원고가 위 변제각서에 기하여 E를 상대로 대여금 청구의 소를 제기하여 2021. 11. 17. “E는

원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 27.부터 2021. 8. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 판결을 선고받아 그대로 확정된 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실에 의하면 원고의 E에 대한 이 사건 대여금 채권은 이 사건 매매예약 및 매매계약이 체결되기 이전에 이미 발생되어 있었으므로, 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나) 사해행위 여부에 대한 판단

채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과의 상태에 있는 경우는 물론이요, 금전의 증여 등 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다82360 판결 참조).

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조).

이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 당시 E가 적극재산으로 이 사건 각 부동산을 소유하고 있었고, 소극재산으로는 원고에 대한 이 사건 대여금 채무와 17,121,889원 상당의 조세채무를 부담하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 E가 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 매각하고 피고 C에게 소유권을 이전한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 일반 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 봄이 타당하고, 수익자 및 전득자인 피고 C, D의 악의는 추정된다.

2) 피고 C, D의 선의 주장에 대한 판단

가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있는데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의

거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 7. 25. 선고 2012다29090 판결 참조).

나) 이러한 법리에 따라 이 사건에 관하여 살피건대, 위 기초사실 및 앞서 든 각 증거들, 을나 제2 내지 8호증, 을다 제6, 7, 8호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 C, D은 이 사건 매매계약 및 근저당권설정계약을 체결함으로써 원고를 비롯한 E의 일반 채권자들의 이익을 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하다. 따라서 수익자 및 전득자인 위 피고들에 대한 악의의 추정은 번복되었다고 할 것이므로, 위 피고들의 선의 주장은 이유 있다.

① 피고 C은 베이커리 카페를 운영하기 위해 공인중개사를 통해 토지를 물색하던 중 이 사건 각 부동산을 매수하게 되었던 것으로 보이는데, 피고 C이나 공동대표이사인 G, H이 이 사건 매매계약을 체결하기 전부터 E와 거래를 하였거나 대표이사인 I 등 E의 관계자와 친분이나 이해관계가 있었다고 볼 만한 자료가 없다.

② 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 7,500,000,000원은 당시 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액이 6,471,400,000원이었던 점을 고려하면 부당하게 저렴하거나 과다한 금액이었다고 보이지 않고, 피고 C은 E에게 위 매매대금 전액을 지급하였으며, 그 과정에서 피고 D으로부터 대출을 받은 것은 물론 공동대표이사인 G, H의 개인 재산까지 투입하였을 뿐만 아니라 E의 채권자들에게 E의 채무를 대신 변제하기도 하는 등 이 사건 매매계약에 따른 의무를 충실히 이행한 것으로 보인다.

③ E의 여러 채권자들이 이 사건 각 부동산을 가압류 및 압류하였던 사실은 있으나, 피고 C이 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마칠 당시에는 대부분의 가압류 및 압류 등기가 말소되어 있던 상태였고, 이는 피고 D이 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 마칠 당시에도 마찬가지였다.

④ 피고 D은 대출을 신청한 피고 C의 신용상태와 이 사건 각 부동산의 담보가치 등을 조사하여 통상의 심사절차를 거쳐 피고 C에게 대출을 실행하고 그 담보로 이 사건 각 부동산에 근저당권 및 지상권을 설정하였던 것으로 보이고, 대출을 신청한 현 소유자인 피고 C이 아니라 전 소유자인 E의

채무관계에 대해서는 조사할 권한이 없어서 이를 알 수 없었다는 피고 D의 주장에 납득할 바가 있다.

3) 소결론

결국 원고의 피고 C, D에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 받아들일 수 없다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 사해행위 성립 여부에 대한 판단

원고가 이 사건 매매예약이 체결되기 전부터 E에 대하여 이 사건 대여금 채권을 가지고 있었던 사실, 이 사건 매매예약 체결 당시 E가 적극재산으로 이 사건 각 부동산을 소유하고 있었고, 소극재산으로는 원고에 대한 이 사건 대여금 채무와 17,121,889원 상당의 조세채무를 부담하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 E가 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 B와 매매예약을 체결하고 소유권이전청구권가등기를 마쳐준 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 일반 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 봄이 타당하고, 수익자인 피고 B의 악의는 추정된다.

2) 원상회복의 방법

채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는데, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우는 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활상 경험법칙 또는 거래 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결 등 참조).

그런데 갑 제3 내지 11호증, 을나 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 E가 피고 B와 이 사건 매매예약을 체결한 후 다시 피고 C과 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그에 따라 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 C 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 다음 피고 D이 근저당권 및 지상권을 취득한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매예약 취소에 따른 원물반환이 불가능하거나 곤란하게 되었다고 할 것이므로, 피고 B는 원고에게 가액배상으로 이 사건 대여금

채권액의 범위 내에서 원고가 구하는 247,760,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 소결론

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로 취소되어야 하고, 그 가액배상으로 피고B는 원고에게 247,760,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 예비적 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 C, D에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 심학식

별지

부동산의 표시

1. 남양주시 J 전 2,906㎡
 2. 남양주시 K 전 38㎡
 3. 남양주시 L 전 472㎡
 4. 남양주시 M 도로 172㎡
 5. 남양주시 N 도로 18㎡
 6. 남양주시 O 대 457㎡
 7. 남양주시 P 전 675㎡
 8. 남양주시 Q 전 392㎡
 9. 남양주시 R 도로 42㎡
- 끝.

1) 원고는 청구취지에 매매‘계약’이라고 기재하였으나, 사해행위취소를 이유로 말소를 구하는 등기의 원인이 매매‘예약’인 점 등에 비추어 보면 이는 매매‘예약’의 오기임이 명백하므로, 직권으로 경정하여 판단한다.