

대구지방법원 상주지원 2024. 4. 18 선고 2022가합5402 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 함지 담당변호사 윤자빈

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 신촌 담당변호사 손병희

변론 종결2024. 3. 28.

판결 선고2024. 4. 18.

주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 피고 B은 원고에게 688,753,229원 및 그중 650,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지, 38,753,229원에 대하여는 이 사건 2024. 2. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 각 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 가. 피고들 사이에 별지1 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2021. 9. 30. 체결된 매매계약을

427,160,000원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고 C는 원고에게 427,160,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자들의 지위

원고는 피고 B와 D의 아버지이고, 피고 C는 D 등과 부동산 매매계약을 체결한 사람이다.

나. 원고 등의 E 토지 및 건물 매수

1) 원고와 피고 B은 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산(이하 'E 토지 및 건물'이라 한다)을 원고의 자금으로 매수하고 피고 B 명의의 소유권이전등기를 마치기로 하였다.

2) 원고는 공인중개사 F에게 원고가 피고 B에게 11억 원을 대여한다는 내용의 차용증 작성을 요청하였다. 피고 B은 F이 작성한 아래와 같은 내용의 차용금증서(이하 '이 사건 제1차용증'이라 한다)에 날인하였다.

차용금증서

—금 일십일억원정 (₩1,100,000,000원정)

위 금원을 정히 차용하고 아래와 같은 사항을 이행키로 이 증서를 작성하고 기명 날인한다.

제1조 원금은 2021년 11월 08.일 까지 변제한다

제2조 이자는 월(은행이자) 부로 정하고 채권자의 주소지에 갖다준다

(이하 생략)

서기 2016 년 11월 07.일

채무자 : B

채권자 : A 귀하

3) F은 원고에게 원고가 매매대금 전액을 대여하는 방식으로 부동산을 매수하면 증여세가 부과될 수

있다고 조언하였다. 원고와 피고 B은 F의 조언에 따라 매매대금 10억 5,000만 원 중 6억 5,000만 원은 E 토지 및 건물을 담보로 대출받아 지급하고, 4억 원은 피고 B이 원고로부터 차용하여 지급하기로 하였다.

4) 원고는 F에게 원고가 피고 B에게 4억 원을 대여한다는 내용의 차용증 작성을 요청하였다. F은 원고에게 차용금액과 변제기 등이 공란으로 되어 있는 차용금증서 양식을 주었고, 피고 B은 위 양식에 차용금액과 변제기, 이율, 작성일자를 수기로 작성하여 날인하였다(이하 아래 차용증을 '이 사건 제2차용증'이라 한다).

차용금증서

一金 사억원 원정 (₩400,000,000)

위 금원을 정히 차용하고 아래와 같은 사항을 엄수 이행키로 이 증서를 작성하고 기명 날인한다.

제1조 원금은 2021년 11월 8.일까지 변제한다.

제2조 이자는 월 은행이자 부로 정하고 채권자의 주소지에 갖다준다.

(이하 생략)

서기 2016년 11월 7.일

채무자 : B

채권자 : A 귀하

다. E 토지 및 건물 매수대금의 지급

1) 원고와 피고 B은 E 토지 및 건물의 소유자인 G로부터 위 각 부동산을 대금 10억 5,000만 원에 매수하였다. 원고는 G에게 계약금 1억 5,000만 원을 지급하였다.1) 2) 원고는 2016. 11. 4. 피고 B에게 2억 5,000만 원을 지급하였다.

3) E 토지 및 건물에 관하여 2016. 10. 25. 매매를 원인으로 대구지방법원 상주지원 2016. 11. 7. 접수 제24216호로 피고 B 명의의 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

4) 피고 B은 2016. 11. 7. H조합에 근저당권을 설정하고, 같은 날 E 토지 및 건물에 관하여 채권최고액 7억 8,000만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 H조합인 근저당권설정등기를 마쳤다. 피고

B은 같은 날 6억 5,000만 원을 대출받아 원고로부터 받은 2억 5,000만 원과 합하여 9억 원을 G에게 지급하였다.

라. 피고 B의 대출금 일부 변제

피고 B은 원고로부터 금전을 지급받아 2017. 5. 8. 254,175,547원, 2017. 7. 17. 50,816,095원, 2017. 8. 9. 50,814,423원, 2017. 11. 25. 51,209,232원 합계 407,015,297원을 위 6억 5,000만 원의 대출금 채무 변제에 사용하였다.

마. 피고 B의 원고에 대한 금전 지급

피고 B은 2017. 6. 7.부터 2021. 7. 9.까지 매월 약 300만 원을 원고 명의의 계좌로 이체하여 원고에게 합계 1억 5,800만 원을 지급하였다. 구체적인 지급내역은 별지2 기재와 같다.

바. E 토지 및 건물의 매도

1) 원고와 피고 B은 E 토지 및 건물을 매도하기로 하였고, E 토지 및 건물에 관하여 매도인을 피고 B으로, 매수인을 I로 하는 매매계약서가 작성되었다. 위 매매계약서 중 이 사건과 관련된 부분의 내용은 다음과 같다.

부동산(상가건물) 매매 계약서

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금 일십일억이천만원정 (₩1,120,000,000)
계약금	금 일억원정 (J조합수표 1매)은 계약시에 지불하고 영수함
현임대보증금	금 오천만원정은 특약사항에 별도 명시한다.
잔금	금 구억일천만원정은 2021년 07월 30.일에 지불한다

[특약사항]

5.매매 대금 중 현 임대보증금은 잔금에서 공제하며, 차임에 관하여도 일 계산하여 정산하기로 한다.
본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인한다.

2021년 07월 23.일

매도인	B
매수인	I

2) 피고 B은 2021. 7. 30. 자기 명의로 K은행 계좌(계좌번호 1 생략)를 개설하여 그 통장과 도장 등을 원고에게 주었다.

3) I은 E 토지 및 건물에 관하여 2021. 7. 23. 매매를 원인으로 대구지방법원 상주지원 2021. 7. 30. 접수 제16427호로 I 명의의 소유권이전등기를 각 마쳤다.

사. 피고 B 등과 피고 C의 매매계약 체결 등

1) 상주시 L 전 423㎡와 M 대 301㎡(이하 위 두 토지를 합하여 'N동 토지'라 한다)의 소유자인 D과 피고 B(각 1/2 지분)은 2021. 9. 30. N동 토지를 피고 C에게 대금 8억 5,000만 원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 부분의 내용은 다음과 같다.

부동산매매계약서

2. 계약내용

제1조 위 부동산을 매도인과 매수인 쌍방 합의하에 아래와 같이 매매계약을 체결한다.

제2조 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 금팔억오천만원정(₩850,000,000원)

계약금: 금삼억오천만원정은 계약과 동시에 매도자에게 지불하고 영수함.

잔 금: 금오억원정은 2021년 10월 1.일 지불하고 영수함.

제3조: 부동산의 인도는 2021년 10월 1.일하기로 한다.

2021년 9월 30.일

매도인 D(2분의 1)

B(2분의 1)

매수인 C

2) 피고 C는 N동 토지에 관하여 2021. 9. 30. 매매를 원인으로 대구지방법원 상주지원 2021. 10.

1. 접수 제20156호로 피고 C 명의의 소유권이전등기를 각 마쳤다.

3) 이 사건 매매계약이 체결되고 피고 C가 N동 토지에 관하여 소유권이전등기를 마칠 당시 위

토지에는 채권최고액 5억 2,000만 원, 채무자 D, 근저당권자 H조합인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다. 위 근저당권설정등기는 2021. 10. 14. 해지를 원인으로 같은 날 말소되었다.

4) 피고 C는 2021. 10. 14. O조합에 근저당권을 설정하고, 같은 날 N동 토지에 관하여 채권최고액 6억 원, 채무자 피고 C, 근저당권자 O조합인 근저당권설정등기를 마쳤다.

5) 피고 C는 D에게 2021. 10. 1. 4억 원, 2021. 10. 14. 5억 2,000만 원을 각 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6호증(가지번호 포함. 이하 같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 증인 F, D, P의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 차용금 지급청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 피고 B이 원고에게 지급 내지 변제해야 하는 금액은 ① 피고 B이 대출금 채무를 변제할 수 있도록 원고가 피고 B에게 지급한 407,015,297원, ② 대출금 채무 6억 5,000만 원 중 407,015,297원을 변제하고 남은 250,488,356원, 2) ③ E 토지 및 건물의 매도에 따른 양도소득세 810만 원과 부가가치세 2,310만 원, ④ F에 대한 중개보수 500만 원, ⑤ 근저당권설정등기 등 말소비용 15만 원 합계 693,853,653원이다.

한편 피고 B은 원고가 G에게 계약금 1억 5,000만 원을 지급한 사실과 원고로부터 2억 5,000만 원을 지급받은 사실을 인정하고 있으므로, 위 금액 합계 4억 원도 원고에게 지급할 의무가 있다. 따라서 피고 B이 원고에게 지급하여야 하는 금액은 총 1,093,853,653원이다.

I은 E 토지 및 건물의 매도대금 11억 2,000만원 중 ① 원고로부터 차용한 1억 4,000만 원, ② 임대차보증금 5,000만 원, ③ I이 지급한 7월분 차임 1,161,290원을 공제한 928,838,710원을 매도인인 피고 B에게 지급할 의무가 있었다. 원고는 위 928,838,710원에서 위 가)항의 ②~⑤ 기재 금액 합계 286,838,356원을 공제하고 남은 642,000,354원을 피고 B 명의 K은행 계좌를 통해

수취하였다. 또한 부가가치세 2,310만 원을 환급받고 I로부터 대여금 1억 4,000만 원을 변제받아 원고가 받은 금액은 총 805,100,354원이다.

원고는 피고 B이 원고에게 지급하여야 하는 금액 1,093,853,653원 중 E 토지 및 건물의 매도대금 등으로 805,100,354원을 회수하였으므로, 피고 B은 원고에게 그 차액인 288,753,299원을 지급할 의무가 있다. 한편 피고 B은 원고가 G에게 지급한 계약금 1억 5,000만 원과 원고로부터 받은 2억 5,000만 원 합계 4억 원 또는 이 사건 제2차용증상의 4억 원을 지급할 의무가 있으므로, 최종적으로 원고에게 688,753,299원을 지급할 의무가 있고, 피고 B의 주장을 모두 인정하더라도 최소한 288,753,299원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장 가) 원고와 피고 B 사이에 대여금을 11억 원으로 기재한 이 사건 제1차용증이 작성된 사실은 있으나 피고 B이 원고로부터 11억 원을 차용한 사실은 없다. 원고와 피고 B은 E 토지 및 건물의 매수대금을 원고가 전액 부담하는 방식에서 일부만 부담하는 방식으로 변경하기로 하면서 이 사건 제2차용증을 작성하였고 이 사건 제1차용증은 폐기하기로 합의하였다. 한편 이 사건 제2차용증 또한 원고가 피고 B에게 E 토지 및 건물을 우회적으로 증여하기 위한 수단으로 작성된 것일 뿐이므로 그 작성행위는 통정허위표시로서 효력이 없다.

나) 원고와 피고 B은 원고가 피고 B에게 E 토지 및 건물을 증여하기로 했던 합의를 파기하였고, 원고는 피고 B 명의의 계좌를 관리하면서 I로부터 E 토지 및 건물의 매도대금을 수취하여 피고 B에 대한 채권액에 모두 충당하였으므로, 피고 B이 더 이상 원고에게 지급해야 하는 채무는 없다.

다) 구체적으로 원고가 E 토지 및 건물을 매도하고 I로부터 지급받은 금액은 1,068,838,710원(= 928,838,710원 + I로부터 변제받은 1억 4,000만 원)이고 원고가 피고 B으로부터 받아야 할 금액은 1,070,753,653원(= 원고가 주장하는 1,093,853,653원 - 부가가치세 환급금 2,310만 원)이므로, 피고 B이 지급하여야 하는 금액은 그 차액인 1,914,943원(= 1,070,753,653원 - 1,068,838,710원)인데, 피고 B이 원고에게 합계 1억 5,800만 원을 지급하였으므로 피고 B이 원고에게 지급할 금액은 없다.

나. 판단

원고는 피고 B이 원고에게 지급하여야 하는 1,093,853,653원 중 805,100,354원을 E 토지 및

건물의 매도대금에서 지급받았으므로 피고 B이 그 차액인 288,753,299원을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 피고 B은 원고의 자금으로 E 토지 및 건물을 취득하여 그 소유명의만을 보유하고 있다가 원고가 위 각 부동산을 처분하여 그 대가를 수령하였으므로 피고 B이 취득한 이익이 존재하지 않는다. 피고 B이 E 토지 및 건물의 소유권을 보유하고 있다면 위 각 부동산의 매수자금을 제공한 원고에게 부동산 취득으로 인한 이익을 반환하여야 할 것이나 E 토지 및 건물이 I에게 매도되었고 원고가 그 매도대금을 모두 수령한 이상 피고 B은 원고에게 반환할 것이 없다.

원고는 E 토지 및 건물 관련 대출금 잔액 250,488,356원, 부동산의 처분에 따른 양도소득세 810만 원과 부가가치세 2,310만 원, 중개보수 500만 원, 등기비용 15만 원 합계 286,838,356원을 원고가 수취한 금액에서 제외하였으나, 위 286,838,356원은 E 토지 및 건물과 관련하여 발생한 비용으로 원고가 피고 B으로부터 지급받아야 하는 금액에서 공제되어야 한다고 봄이 타당하다.

이 사건 제1차용증은 원고가 E 토지 및 건물의 매수대금을 전액 부담한다는 전제에서 원고와 피고 B 사이에 작성된 것인 사실, 그 후 증여세가 부과될 수 있다는 공인중개사의 조언에 따라 원고가 피고 B에게 4억 원만 대여하기로 하고 새로 이 사건 제2차용증을 작성한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 제1차용증은 원고와 피고 B의 일치된 의사에 따라 효력을 상실하였다. 한편 앞서 인정한 사실과 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 제2차용증의 경우 피고 B이 E 토지 및 건물의 소유권을 보유한다는 전제하에서 피고 B이 원고에게 4억 원을 지급하기로 한 것으로 약정한 것으로 볼 수밖에 없는데, 원고가 E 토지 및 건물을 I에게 매도하고 그 매도대금을 모두 수취한 이상 이 사건 제2차용증 또한 효력이 없게 되었다고 봄이 타당하다.

결국 이 사건 제1, 2차용증은 모두 효력이 없고 E 토지 및 건물이 모두 매도되어 원고가 그 대금을 모두 수령하고 피고 B이 보유하고 있는 이익이 존재한다고 볼 수 없는 이상 제출된 증거만으로는 피고 B이 원고에게 지급하여야 할 금액이 있다고 보기 어렵다. 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없다.

3. 피고들에 대한 매매계약 취소 등 청구에 관한 판단

원고는 피고 B이 원고에게 688,753,229원 또는 288,753,299원을 지급할 의무가 있음을 전제로, 피고 B이 위와 같이 원고에게 채무를 부담하고 있는 상태에서 유일한 재산인 N동 토지를 피고 C에게 매도하였으므로, 피고들의 N동 토지에 대한 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고 피고 C는

원고에게 가액을 배상할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 피고 B이 원고에게 지급할 금액이 없음은 앞서 본 바와 같으므로 원고의 피고 B에 대한 피보전채권은 존재하지 않는다. 따라서 원고의 피고들에 대한 매매계약 취소 청구 및 피고 C에 대한 금전 지급 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전우석

판사김혜림

판사신철순

별지

1) F은 이 법정에서 계약금이 1억 5,000만 원이 아닌 1억 500만 원이라고 증언하였으나, 원고가 G에게 계약금으로 1억 5,000만 원을 지급한 사실은 원고와 피고들 사이에 다툼이 없다.

2) 6억 5,000만 원에서 407,015,297원을 단순 공제하면 242,984,703원이나 변제액 중 일부가 이자에 충당된 것으로 보인다.