

부산지방법원 2019. 7. 10 선고 2018가합452 판결 [사해행위취소및소유권이전등기말소등청구]

재판경과

부산고등법원 2020. 4. 23 선고 2019나55180 판결

부산지방법원 2019. 7. 10 선고 2018가합452 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 박지형

피 고 B

소송대리인 변호사 박용표

변론 종결 2019. 5. 1.

판결 선고 2019. 7. 10.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 12. 8. 체결된 매매예약및 2017. 12. 14. 체결된 매매계약을 각 239,159,704원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 239,159,704원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 망 D의 사망에 따른 상속관계

1) 망 D(이하 '망인'이라고 한다)는 망 E과 혼인하였다가 1962. 6. 19. 협의이혼하였는데, 망인은 망 E과 사이에 망 F(1998. 4. 19. 사망, 이하 'F'라고 한다)와 C를 자녀로 두었다.

2) 원고는 F의 유일한 상속인이다.

3) 망인은 2017. 9. 22. 사망하였고, 사망 당시 망인의 상속인으로 원고(F의 대습상속인)와 C가 있었다.

나. 망인의 C에 대한 유증 및 이에 따른 등기관계

1) 망인은 부동산 자산으로 ① 별지 목록 순번 ① 토지(이하 '이 사건 G 토지'라고한다), ② 부산 부산진구 H 대 20.1㎡(이하 '이 사건 H 토지'라고 한다), ③ 별지 목록순번 ② 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 소유하고 있었다.

2) 망인은 2010. 11. 22. C에게 위 부동산 자산 중 이 사건 G 토지 및 이 사건 건물을 민법 제1068조 소정의 공정증서에 의한 유언의 방식으로 유증하였다(이하 '이 사건 유증'이라 하고, 유증의 대상인 이 사건 G 토지와 이 사건 건물을 통틀어 '이 사건부동산'이라고 한다).

3) 이 사건 부동산에 관하여 2017. 11. 24. 원고 및 C 앞으로 각 1/2 지분씩 상속등기가
마쳐졌다(2017. 11. 24.은 등기신청 접수일을 말하고, 실제 등기는 2017. 12. 6.마쳐졌다),
2017. 12. 8. 원고의 상속지분에 관하여 C 앞으로 이 사건 유증을 원인으로 한
소유권지분이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고의 이 사건 부동산 소유권 취득 경위

1) 피고는 2017. 12. 8. C와 사이에 이 사건 부동산을 11억 5,000만 원에 매수하기 로 하는 내용의
매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 C로 부터 이 사건 부동산에 관하여
위 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권 가등기를 경료받았다.

2) 피고는 2017. 12. 14. C와 사이에 이 사건 매매예약과 동일한 내용의 매매계약(이하 '이 사건
매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2017. 12. 20. C로부터 이 사건 부동산에 관한
소유권이전등기를 경료받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제4, 6호증(가지번호 있는 것은 각가지번호 포함,
이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

C는 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태였음에도 불구하고 이 사건 부동산을
피고에게 매도하였는바, 이는 원고 등 C의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 피고는 C의 위
매매예약 및 매매계약 체결 행위가 사해행위임을 알고 있었으므로, 위 매매예약 및 매매계약은
사해행위로서 취소되어야 한다.

나아가 사해행위 취소의 범위 및 원상회복의 방법과 관련하여, 피고가 이 사건 부동산의 취득 후
제3자에게 근저당권을 설정하여 원물반환이 불가능하게 되었으므로, 이 사건 매매예약 및 이 사건
매매계약은 원고의 피고에 대한 유류분반환청구채권 239,519,704원의 한도 내에서 취소되어야
하고, 피고는 사해행위취소에 따른 원상회복으로서 원고에게 위 239,519,704원 및 이에 대한
지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립

원고는 2017. 9. 22. 망인이 사망함에 따라 C에 대하여 239,519,704원의 유류분반환채권을 보유하고 있음을 주장하고 있고, 피고는 이에 대하여 특별히 다투고 있지 않다.

따라서 원고의 C에 대한 위 유류분반환채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

가) 채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서 그로 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 채무초과 상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있는 것이다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결 등 참조).

나) 또한 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 등 참조).

2) 판단

가) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거, 갑 제11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사실을 종합하면, C는 이 사건 매매예약 체결로 채무초과 상태에 빠지게 되었다고 할 것이다.

① 이 사건 매매예약 체결 당시 C의 적극재산으로는 이 사건 부동산(시가 합계 1,150,000,000원), 이 사건 H 토지 중 1/2 지분(시가 42,039,150원1)이 있었다.

② 이 사건 매매예약 체결 당시 C의 소극재산으로는 원고에 대한 유류분반환채무 239,519,704원, 이 사건 건물에 대한 임대차보증금 반환채무 103,000,000원이 있었다.

③ C는 이 사건 매매예약으로 인하여 적극재산이 42,039,150원(이 사건 H 토지중 1/2 지분)에 불과한바, 원고에 대한 유류분반환채무 239,519,704원만으로도 채무초과 상태에 빠지게 되었다. 나) 한편, 피고는 이 사건 매매예약 당시 C가 위 적극재산 외에도 부산 해운대구 I 소재 집합건물인 'J건물' K호, 부산 부산진구 L 소재 집합건물인 'M빌딩' N호를 각 보유하고 있었다는 취지로 주장하므로 살피건대, 을 제11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들을 종합하여 보면, 위 각 부동산은 이 사건 매매예약 당시 C의 적극재산으로 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다(설령 위 J건물 K호가 C의 적극재산에 포함된다고 하더라도 2018. 9. 19. 대금 7,000만 원에 매도된사정에 비추어 보면 이 사건 매매예약으로 인하여 C가 채무초과 상태에 빠지게 된 결론에는 영향이 없다고 할 것이다).

① 위 J건물 K호는 1989. 4. 20. C의 남편 O이 소유권을 취득한 것이다. 그런데 O은 위 부동산에 관하여 2014. 11. 25. C에게 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다가 2018. 1. 9. 다시 증여를 원인으로 하여 그 소유권을 회복하였는바, 위 부동산의 실제 소유자는 C가 아닌 O으로 보인다.

② C는 이 사건 매매예약 체결 이전인 2017. 10. 10. 위 M빌딩 N호를 매각하였으므로, 위 부동산 역시 이 사건 매매예약 당시 C의 적극재산으로 볼 수 없다.

다) 따라서 이 사건 매매예약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 일반채권자를 위한 공동책임재산의 부족상태를 유발시키는 것으로서 사해행위에 해당하고, 이 사건 매매예약의 체결시점 등에 비추어 보면 C는 이 사건 매매예약으로 인하여 공동담보에 부족이 생겨 원고를 포함한 일반채권자를 해하게 됨을 알고 있었다고 봄이 상당하다. 나아가 채무자인 C의 사해행위 및 사해의사가 인정되는 이상, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

3) 소결

그렇다면 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고, 그 원상회복을 구할 수 있다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 관련 법리

가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

나) 사해행위의 수익자가 실수요자로서 통상적인 거래에 의하여 부동산을 매수하고, 수익자는 채무자와 친인척관계 등이 전혀 없어 채무자의 신용상태 등을 전혀 알수 없는 처지에 있었으며, 부동산등기부상으로도 장기간 가압류기입등기 등이 경료된바 없어 채무자의 신용상태를 의심할 여지가 없었고, 매매대금이 시세보다 현저히 낮다고 할 수도 없으며, 매수가격이 시세보다 다소 낮다고 하더라도 그에 관해서는 수익자가 상응하여 매매잔금을 단기간에 지급하기로 약정한 것이라는 설명이 가능하다면, 수익자는 채무자와의 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 부동산을 매수한 선의의 수익자로 보아야 할 것이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다42100 판결 참조).

2) 판단

살피건대, 앞서 든 증거, 을 제7, 8, 9호증의 각 기재, 이 법원의 P조합에 대한 각금융거래정보제출명령결과, 증인 Q의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면 피고는 이 사건 매매예약 체결 행위가 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자로 봄이 상당하다. 따라서 피고의 항변은 이유 있다.

① 피고는 공인중개사인 Q의 중개로 이 사건 매매예약을 체결하는 과정에서 C를 알게 된 점, 위 매매예약 체결 과정에서 피고가 C로부터 C의 신용상태 등을 들었다고볼 만한 어떠한 사정도 없는 점 등에 비추어 보면, 피고는 위 매매예약 체결 당시 C의 신용상태나 채무초과상태 등을 알 수 없었을 것으로 보이고, 부동산등기부상으로도 C의 신용상태 등을 의심할 만한 사정은 보이지 않는다.

이에 관하여 원고는 공인중개사 Q이 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산과 이 사건 H 토지가 망인의 유일한 재산인 사실을 알고 있었으므로 피고 역시 이를 Q에 게 들어서 알 수 있었다는 취지로 주장하나, Q은 이 법정에서 2017. 12. 4. C를 처음알게 되었다고 증언한 점, 달리 Q이 C의 신용상태에 대하여 인식하고 있었다고 볼만한 증거가 없는 점 등에 비추어 볼 때, Q 역시 C의 신용상태를 알지 못하였던 것으로 보인다.

② 피고는 이 사건 매매예약 체결일 이전부터 공인중개사 Q의 사무실에 이 사건부동산이 위치한 R 인근 부동산 매물이 있으면 소개하여 달라고 요청한 상태였던 것으로 보이는 점, 이 사건 부동산의 매매대금 중 이 사건 부동산을 담보로 대출한 4억2,000만 원을 제외한 나머지는 피고의 자금으로 부담한 점 등을 종합하면, 피고는 실제로 이 사건 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 이 사건 매매예약을 체결한 것으로 보인다.

③ 피고는 C에게 2017. 12. 4. 가계약금 2억 원을, 이 사건 매매계약 체결 이후인 2012. 12. 20. 나머지 잔금 8억 1,700만 원(= 총 매매대금 11억 5,000만 원 - 가계약금 2억 원 - 이 사건 건물에 관한 임대차보증금 양수금 1억 300만 원 - 원고가 이 사건부동산에 채권최고액 3,000만 원의 근저당권을 설정함에 따라 C와 사이에 지급을 보류하기로 합의한 3,000만 원)을 모두 지급하였다.

④ 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약에 따라 피고가 C에게 지급한 매매대금인 11억 5,000만 원이 시세보다 현저히 낮게 정하여진 것이라고 볼만한 증거도 없다.

⑤ 피고는 매매대금의 지급을 위하여 P조합로부터 4억 2,000만 원을 대출받고 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 5억 4,000만 원의 근저당권을 마쳐주었다. 피고가 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당함을 알았다면, 위와 같은 대출을 받으면서까지 이 사건 부동산을 매수하였을 것으로는 보이지 않는다.

⑥ 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 부동산에 원고와 C 명의의 상속등기가 마쳐져 있었으므로, 피고는 망인의 공동상속인인 원고의 존재를 인식한 것으로 보이기는 한다.

그러나 피고는 2017. 12. 4. 공인중개사 Q의 중개 아래 C를 통하여 이 사건 유증의 취지가 기재된 유언공정증서를 확인하고 C에게 가계약금 2억 원을 지급한 것으로 보이는바, 피고로서는 그 후에도 위 공정증서의 내용을 신뢰하고 이 사건 매매예약을 체결한 것으로 보인다.

⑦ 피고는 이 사건 매매예약과 함께 이 사건 부동산에 관한 가등기를 마쳤는데, 피고가 그로부터 6일 가량 지난 2017. 12. 14. 이 사건 매매계약을 체결하고 2017. 12. 20.에는 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기까지 마친 점을 고려하면, 굳이 위와 같은 가등기를 마칠 필요가 있었는지에 관한 의문은 든다.

그러나 피고가 C에게 이 사건 부동산에 관한 가계약금을 지급한 2017. 12. 4.에는 이 사건 부동산에 관한 원고의 상속등기 및 근저당권설정등기 신청이 처리 중이었고 피고 역시 이를 인식하고 있었을 것으로 보이는 점, 실제 2017. 12. 6. 이 사건 부동산에 관하여 원고와 C 앞으로 상속등기가 마쳐지고 원고를 채무자로 한 근저당권설정등기도 마쳐졌는바 피고로서는 C에게 지급한 가계약금 2억 원 및 이 사건 부동산에 관한 소유권을 안전하게 확보하기 위하여 C의 이 사건 유증을 원인으로 한 지분이전등기 신청과 동시에 이 사건 부동산에 대한 가등기를 설정할 필요성이 있었을 것으로 보이는 점(피고는 이 사건 매매계약 체결 당시에는 C와 사이에 원고가 설정한 위 근저당권의 말소에 관한 특약도 하였다), 공인중개사 Q 역시 피고의 순위보전을 확실히 하기 위하여 C와 피고 모두에게 가등기를 할 것을 권했다고 증언하고 있는 점 등을 종합하면, 피고로서는 이 사건 매매예약 체결 당시 가등기를 통해 이미 지급한 가계약금 2억 원을 담보하고 이 사건 부동산의 소유권도 안전하게 확보하려는 의사를 가졌던 것으로 보일 뿐이므로, 위와 같은 사정만으로 피고가 이 사건 매매예약 체결 당시 C의 사해행위, 즉 원고의 C에 대한 유류분 가액반환채권의 대략적 액수와 이 사건 매매예약이 원고를 비롯한 C의 채권자들에게 책임재산의 부족상태를 유발한다는 점을 인식하였다고 보기에는 부족하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오영두, 판사 김지영, 판사 박병주

별지

부 동 산 목 록

1. 부산 부산진구 대 117.8㎡2. 부산 부산진구 , [도로명 주소] 부산광역시 부산진구

월근관크리트조 스타브지붕 4층

근원생활시설 단독주택

1층 81.92㎡

2층 92.58㎡

3층 92.58㎡

4층 92.58㎡

지하1 81.92㎡

1) 이 사건 H 토지의 시가 84,078,300원 중 C 지분인 1/2에 해당하는 가액이다.