

수원지방법원 2023. 2. 1 선고 2021가단537612 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 이현 담당변호사 박지선

피 고 B

소송대리인 법무법인 그날

담당변호사 김은지, 전용탁, 이지은, 박민정

소송복대리인 변호사 배수진, 임은경, 임용호

변 론 종 결 2022. 12. 7.

판 결 선 고 2023. 2. 1.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 24. 체결된 매매계약을 160,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 160,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 11. 24. C으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 임대차보증금 5억 6,000만 원, 임대차기간 2020. 12. 10.부터 2022. 12. 10.까지로 정하여 임차하였고, 그 무렵부터 2020. 11. 27.까지 C에게 임대차보증금 중 1억 5,000만 원을 지급하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 원고와 C은 2020. 12. 15. 이 사건 임대차계약을 해제하기로 합의하였고, C은 같은 날 원고에게 ‘2020. 12. 31.까지 기지급된 임대차보증금 1억 5,000만 원과 위약금 2,300만 원 합계 1억 7,300만 원을 지급하되, 그 지급을 지체하는 경우 연 24%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다’는 내용의 공정증서(공증인가 법무법인 D 증서 2020년 제1325호, 이하 ‘이 사건 공정증서’라 한다)를 작성하여 주었다.

다. C은 2020. 12. 24. 피고에게 이 사건 부동산을 5억 7,000만 원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 피고는 같은 날 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2021. 1. 12. C과 이 사건 공정증서에 기한 채권의 원리금을 합계 1억 7,700만 원으로 정산한 후 C으로부터 2021. 1. 27. 1,500만 원을, 2021. 2. 16. 220만 원을, 2021. 3. 10. 180만 원을 각 지급받아 위 1억 7,700만 원에 충당하였고, 2021. 4. 16. 330만 원을 지급받아 2021. 4. 15.까지의 지연손해금에 충당하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 것과 같이 원고는 이 사건 매매계약이 체결될 당시 C에 대하여 이 사건 공정증서에 기한 약정금 채권을 가지고 있었으므로, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) C의 무자력

갑 제9, 10호증, 을 제3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 이 법원의 강남구청에 대한 과세정보제출명령 회신결과, 이 법원의 국토교통부에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C이 이 사건 매매계약 체결 당시 5억 7,000만 원에 매각된 이 사건 부동산 외에 별지 재산목록 기재와 같이 9,298,048,560원의 적극재산과 10,537,017,051원¹⁾의 소극재산을 보유하고 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다.

이에 대하여 피고는 C이 주식회사 E의 임원으로서 보유한 주식도 C의 적극재산이라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 사해행위의 성립과 사해의사

채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정되는바(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 참조), 위와 같이 채무초과상태에 있던 C이 이 사건 매매계약을 체결하여 피고에게 이 사건 부동산을 매각한 것은 원고를 비롯한 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 여부

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할

만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조).

갑 제4, 8호증, 을 제1, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 2020. 12. 24. C과 이 사건 매매계약을 체결하고 같은 날 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 점, ② 이 사건 매매계약을 전후하여 이 사건 부동산과 같은 단지의 같은 면적 아파트가 6억 3,500만 원(2020. 12. 4.자) 및 6억 8,500만 원(2020. 12. 25.자)에 매각된 점, ③ 원고가 C에게 이 사건 매매계약에 대하여 항의하자 C은 압류가 들어와 이 사건 부동산의 명의만 지인으로부터 소개받은 피고 명의로 바꾸었을 뿐이라고 변명한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 뒤집어 피고가 이 사건 매매계약 당시 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 취소되어야 할 것인데, 이 사건 매매계약에 따른 피고의 소유권이전등기가 마쳐진 후인 2021. 3. 15. 이 사건 부동산에 관한 F의 주택임차권등기가 말소된 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

나아가 가액배상은 ① 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액, ② 채권자의 피보전채권액, ③ 수익자나 전득자가 취득한 이익의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 하는바, 이 사건 부동산이 5억 7,000만 원에 매각되었음은 앞서 본 것과 같고, 갑 제4호증의 기재에 의하면 F가 이 사건 부동산에 관한 4억 1,000만 원의 임대차보증금 반환채권으로 주택임차권등기를 마쳤다가 2021. 3. 15. 말소한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고의 사해행위취소 및 가액배상은 이 사건 부동산의 공동담보가액 1억 6,000만 원(= 5억 7,000만 원 - 4억 1,000만 원)과 원고의 피보전채권액 220,334,246원[= 피보전채권 원금 1억 5,800만 원(= 2021. 1. 12.자 정산에 따른 1억 7,700만 원 - 2021. 1. 27.자 변제금 1,500만 원 - 2021. 2. 16.자 변제금 220만 원 - 2021. 3. 10.자

변제금 180만 원) + 2021. 4. 17.부터 이 사건 변론종결일인 2022. 12. 7.까지 이자
62,334,246원{= 1억 5,800만 원 × 이 사건 공정증서에 기한 약정 지연손해금율 24% × (1 +
235/365)}} 중 더 적은 금액인 1억 6,000만 원의 범위 내에서 이루어져야 할 것이다.

마. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 1억 6,000만 원의 한도 내에서 취소되어야 하고,
피고는 사해행위의 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 1억 6,000만 원 및 이에 대하여 이 사건
판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할
의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김정운

[별 지]

목 록

(1동의 건물의 표시)

수원시 영통구 [도로명주소] 수원시 영통구

철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕

지하7층 지상 36층

공동주택, 업무시설, 제1, 2종근린생활시설

지1층 3188.8005㎡

지2층 3617.9739㎡

지3층 3654.9515㎡

지4층 3576.945㎡

지5층 3640.015㎡

지6층 3640.0115㎡

지7층 743.0743㎡

1층 1325.2562㎡

2층 1755.1293㎡

3층 1857.6986㎡

4층 내지 8층 각 1502.2193㎡

9층 1503.037㎡

10층 293.2452㎡

11층 내지 36층 각 1243.8692㎡.

(대지권의 목적인 토지의 표시)

수원시 영통구 대 4,316㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호:

건물내역: 철근콘크리트구조 116.8695㎡

(대지권의 표시)

대지권의 종류: 소유권대지권

대지권비율: 4316.3분의 13.8551, 칼.

별지

재 산 목 록

	순번	내역	가액(단위 : 원)
적극재산	1	경북 봉화군 G	3,048,560
	2	서울 강남구 H건물 I호	740,000,000
	3	인천 미추홀구 J건물 K호	365,000,000
	4	인천 미추홀구 L건물 M호	370,000,000
	5	인천 미추홀구 L건물 N호	370,000,000
	6	수원시 영통구 O건물 P호	630,000,000
	7	수원시 영통구 O건물 Q호	630,000,000
	8	청주시 청원구 R 아파트 S호	360,000,000
	9	청주시 청원구 R 아파트 T호	570,000,000
	10	남양주시 U건물 V호	640,000,000
	11	남양주시 W아파트 X호	640,000,000
	12	남양주시 W아파트 Y호	640,000,000
	13	남양주시 W아파트 Z호	640,000,000
	14	남양주시 W아파트 AA호	640,000,000
	15	남양주시 W아파트 AB호	640,000,000
	16	인천 미추홀구 L건물 AC호	370,000,000
	17	용인시 기흥구 AD건물 AE호	480,000,000
	18	남양주시 U건물 AF호	570,000,000
	합계		9,298,048,560
소극재산	1	채납세액 합계	8,915,670
	2	AG 대출금(2020. 2. 6.자)	708,000,000
	3	AH 대출금(2020. 2. 4.자)	18,648,000
	4	AI카드 대금채무(2020. 1. 3.자)	1,485,000
	5	AJ카드 대금채무(2020. 1. 2.자)	5,000,000
	6	AK은행 대출금(2020. 1. 2.자)	24,424,000
	7	AG 대출금(2019. 3. 4.자)	28,938,000
	8	AL은행 대출금(2020. 2. 4.자)	18,648,000
	9	제1항 부동산 가압류 채무(AM은행)	103,750,668
	10	제1항 부동산 가압류 채무(신용보증기금)	172,777,341
	11	제2항 부동산 가압류 채무(신용보증기금)	170,000,000
	12	제2항 부동산 가압류 채무(중소기업은행)	146,632,593
	13	제2항 부동산 근저당권부 채무(AN은행)	849,600,000
	14	제3항 부동산 가압류 채무(AO)	75,900,000

15	제3항 부동산 근저당권부 채무(사단법인 AP)	310,000,000
16	제3, 16항 부동산 근저당권부 채무(AQ)	500,000,000
17	제4항 부동산 근저당권부 채무(사단법인 AP)	270,000,000
18	제4항 부동산 근저당권부 채무(주식회사 AR)	250,000,000
19	제5항 부동산 가압류 채무(AM은행)	103,750,668
20	제6항 부동산 가압류 채무(신용보증기금)	12,777,341
21	제6항 부동산 근저당권부 채무(사단법인 AP)	280,800,000
22	제6항 부동산 근저당권부 채무(AS)	150,000,000
23	제7항 부동산 근저당권부 채무(AT)	370,000,000
24	제7항 부동산 근저당권부 채무(AU)	200,000,000
25	제8항 부동산 근저당권부 채무(AT)	220,000,000
26	제8, 9항 부동산 근저당권부 채무(AQ)	500,000,000
27	제9항 부동산 근저당권부 채무(AT)	240,000,000
28	제10항 부동산 가압류 채무(AV은행)	56,415,015
29	제10항 부동산 근저당권부 채무(AW유한회사)	380,000,000
30	제11항 부동산 근저당권부 채무(AX주식회사)	420,000,000
31	제11, 12, 13, 14항 부동산 근저당권부 채무(AQ)	500,000,000
32	제12항 부동산 근저당권부 채무(사단법인AP)	400,000,000
33	제12항 부동산 근저당권부 채무(주식회사AY)	80,000,000
34	제13항 부동산 근저당권부 채무(사단법인AP)	400,000,000
35	제13항 부동산 근저당권부 채무(주식회사AY)	80,000,000
36	제13항 부동산 근저당권부 채무(신용보증기금)	164,413,000
37	제14항 부동산 근저당권부 채무(AX주식회사)	420,000,000
38	제15항 부동산 근저당권부 채무(사단법인AP)	400,000,000
39	제15항 부동산 근저당권부 채무(주식회사AY)	80,000,000
40	제15항 부동산 근저당권부 채무(AZ)	80,000,000
41	제16항 부동산 근저당권부 채무(사단법인AP)	310,000,000
42	제17항 부동산 가압류 채무(주식회사BA)	20,106,127
43	제17항 부동산 가압류 채무(중소기업은행)	146,632,593
44	제17항 부동산 가압류 채무(BB주식회사)	20,524,317
45	제17항 부동산 근저당권, 근질권부 채무(BC)	432,000,000
46	제18항 부동산 가압류 채무(AV은행)	56,878,718
47	제18항 부동산 근저당권부 채무(주식회사BD)	350,000,000
합계		10,537,017,051

1) 원고의 2022. 10. 25.자 준비서면에 C의 소극재산으로 기재된 가압류 채무 중 그 청구금액에 비추어 중복된 것으로 보이는 채무와 금융기관 대출금 채무 중 가압류 채무나 근저당권부 채무와 중복되었을 여지가 있는 채무는 재산목록에서 제외하였다.