

부산지방법원 동부지원 2021. 6. 9 선고 2020가합108508 판결 [사해행위취소]

재판경과

부산고등법원 2022. 5. 12 선고 2021나54838 판결

부산지방법원 동부지원 2021. 6. 9 선고 2020가합108508 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율강

담당변호사 강수민, 윤길현, 이원하

피 고 B

소송대리인 법무법인 시현

담당변호사 정승식

변 론 종 결 2021. 4. 21.

판 결 선 고 2021. 6. 9.

주 문

1. 별지 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 C(개명전 이름: D, (주민등록번호 1 생략)) 사이에 2014. 12. 2. 체결된 매매예약과

2017. 12. 2. 체결된 매매계약을 각 취소하고,

나. 피고는 C(개명 전 이름: D, (주민등록번호 1 생략))에게 서울중앙지방법원 2014. 12. 3. 접수 제282206호로 마친 소유권이전청구권가등기와 같은 법원 2020. 11. 23. 접수 제206986호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 이 사건 약정금 채권

1) 주식회사 E(이하 'E'라 한다)는 용인시 기흥구 F 토지에 건물을 신축하기로 하였다(이하 위 건물 신축사업을 '이 사건 사업'이라 하고, 위 사업으로 완공된 건물을 '이 사건 건물'이라 한다). C는 E의 대표이고, C의 배우자인 G은 E의 감사였다(C의 개명전 이름은 'D'이다).

2) E와 C는 2013. 3. 27. 원고와 사이에, E와 C가 원고로부터 이 사건 사업 관련하여 투자를 받고 원고에게 수익을 지급하기로 하는 내용의 투자계약을 체결하였다. 원고는 위 투자계약에 따라 그 무렵부터 2013. 10.경까지 E에 약 31억 원을 투자하였다.

3) G은 2014. 10. 20. 이 사건 건물이 공매 등의 사유로 제3자에게 소유권이 이전될 경우 원고에게 30억 원을 지급할 것을 약정하였고, C와 E는 G의 원고에 대한 위 채무를 연대보증하였다(이하 '이

사건 약정'이라 한다).

4) 위 건물 중 일부가 2015. 5. 12. 공매절차에서 제3자에게 매각되자, 원고는 G와 C를 상대로 위 약정에 따른 30억 원의 지급을 구하는 소를 제기하였다(서울중앙지방법원 2018가합505904 사건). 위 소송의 항소심에서 2020. 6. 4. '피고들(G와 C)은 연대하여 원고에게 30억 원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 원고 일부 승소 판결이 선고되었다(서울고등법원 2019나2010826 사건). 항소심판결에 대한 G와 C의 상고는 2020. 10. 15. 심리불속행으로 기각되어(대법원 2020다240649 사건), 위 항소심판결은 2020. 10. 21. 확정되었다(이하 판결에 의하여 확정된 채권을 '이 사건 약정금 채권'이라 한다).

나. 이 사건 매매예약 등

- 1) 별지 기재 부동산(서울 서초구 H 지상 I아파트 J호, 이하 '이 사건 아파트'라 한다)은 C의 소유였다.
- 2) 위 아파트에 관하여, 2014. 12. 2. C와 피고 사이에 매매예약이 체결되고, 이를 원인으로 하여 다음 날인 2014. 12. 3. 피고 앞으로 소유권이전청구권가등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 매매예약', '이 사건 가등기'라 한다).
- 3) 위 아파트에 관하여, 2017. 12. 2. C와 피고 사이에 매매계약이 체결되고, 이를 원인으로 하여 2020. 11. 23. 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 매매계약', '이 사건 본등기'라 한다). 피고는 C의 조카이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 11, 14, 16호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

- 1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한

고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다37821 판결 등 참조).

2) 원고는 C에 대한 이 사건 약정금채권을 피보전채권으로 주장하고 있다. 원고가 2013. 3. 27. 이 사건 사업 관련하여 돈을 투자하기로 하고 2013. 10.경까지 약 31억 원을 투자한 사실, C의 배우자인 G이 2014. 10. 20. 이 사건 건물이 공매 등의 사유로 제3자에게 소유권이 이전될 경우 원고에게 30억 원을 지급하기로 약정하고, C가 연대보증한 사실, 위 건물 중 일부가 2015. 5. 12. 제3자에게 매각된 사실은 앞서 보았다.

3) 비록 이 사건 매매예약이 체결된 2014. 12. 2. 당시 이 사건 약정금 채권이 현실적으로 발생하지 않았다고 하더라도 그 이전인 2014. 3. 27. 원고와 C 사이에 투자계약이 체결되었고, 2014. 10. 20. 위 투자계약에 기초하여 이 사건 약정이 체결되었으며 그로부터 7개월 후인 2015. 5. 12. 위 건물이 매각되어 위 채권이 현실화되었다. 이러한 사실에 비추어 보면, 원고의 C에 대한 이 사건 약정금채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다고 보는 것이 타당하다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 이 사건 매매예약 당시 C는 이 사건 아파트 외에 인천 중구 K 소재 토지와 건물을 소유하였다. 당시 이 사건 아파트의 시가는 6억 원 상당이고, 인천 소재 토지와 건물의 시가는 969,753,840원이었다. 한편 위 아파트에는 412,800,000원의 근저당권이 설정되어 있었고, 인천 소재 토지와 건물에 설정된 근저당권의 실제 피담보채무액은 826,602,197원 상당이었다. 여기에 C가 이미 원고에 대해 30억 원 상당의 채무를 부담하기로 약정한 상태였다는 점을 감안하면 그외 다른 소극재산을 포함하지 않더라도 C는 이 사건 매매예약 당시 채무초과 상태였다는 사실을 인정할 수 있다.

2) 채무초과 상태에 있던 C가 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 매매예약과 매매계약을 체결하고 이에 기초하여 가등기와 본등기를 마쳐준 행위는 원고를 비롯한 C의 다른 일반채권자들의 이익을 해하는 사해행위에 해당하고, C는 그로 인하여 공동담보에 부족이 생겨 자신의 채권자들을 해할 것임을 알았다고 볼 것이며, 이러한 경우 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

3) 이에 대하여 피고는, 삼촌인 C에게 빌려준 돈을 담보하기 위하여 이 사건 매매예약과 매매계약(이하 '이 사건 각 계약'이라 한다)을 체결하고 가등기와 본등기를 마쳤을 뿐 원고를 포함한 C의 채권자를 해하려는 의사는 없었다고 다툰다. 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있는바, 피고가 제출한 증거만으로는 선의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결

이 사건 각 계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 가등기와 본등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 노행남, 판사 이윤규, 판사 이나리 출산휴가로 인한 서명날인 불능, 재판장, 판 사

별지

부동산표시

(1동의 건물의 표시)

[illegible]

[도로명주소] 서울 서초구

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트

1. 607.02m'

 $2\frac{2}{3} \ 567.54\text{m}^3$

3층 567.54㎡

4층 567.54㎡

5층 567.54㎡

6층 567.54㎡

7-총 567.54m³

8층 567.54㎡

98 567.54m² $10^{-8} \quad 567.54 \text{m}^3$

11층 567.54㎡

12층 567.54㎡

13층 567.54㎡

14층 567.54㎡

15층 567.54㎡

지층 575.34㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울 서초구 답 1684㎡2. 서울 서초구 전 506㎡3. 서울 서초구 대 4066㎡4. 서울 서초구 답 220㎡5. 서울 서초구 답 1474㎡6. 서울 서초구 답 2681㎡7. 서울 서초구 답 6120㎡8. 서울 서초구 답 1066㎡9. 서울 서초구 답 1363㎡10. 서울 서초구 답 1914㎡11. 서울 서초구 답 2077㎡12. 서울 서초구 답 1983㎡13. 서울 서초구 답 1326㎡14. 서울 서초구 답 1065㎡15. 서울 서초구 전 480㎡16. 서울 서초구 전 4185㎡

17. 서울 서초구 전 977㎡
 18. 서울 서초구 전 497㎡
 19. 서울 서초구 임야 793㎡
 20. 서울 서초구 임야 407㎡
 21. 서울 서초구 제방 195㎡
 22. 서울 서초구 전 492㎡
 23. 서울 서초구 대 2256㎡
 24. 서울 서초구 대 34㎡
 25. 서울 서초구 대 193㎡
 26. 서울 서초구 대 202㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 호 철근콘크리트조 84.58㎡

(대지권의 표시)

대지권종류 : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,

19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 소유권대지권

대지권비율 : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,

19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 38256분의 49.36