

대전고등법원(청주) 2022. 11. 9 선고 2022나50339 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 여백

담당변호사 권성은

피고, 피항소인 주식회사 C

소송대리인 변호사 이윤선

변 론 종 결 2022. 9. 21.

판 결 선 고 2022. 11. 9.

제1 심판결 청주지방법원 2022. 1. 26. 선고 2019가합14162 판결

주 문

1. 원고의 항소 및 원고가 이 법원에서 추가한 선택적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 아래에서 취소 및 이행을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 하고, 특정할 필요가 있을 경우 그 기재 순서에 따라 ‘이 사건 제○ 부동산’이라 한다) 중 이 사건 제5 부동산에 관하여, 피고와 주식회사 D 사이에 2019. 11. 21. 체결된 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 취소하고, 피고는 주식회사 D에게

청주지방법원 진천등기소 2019. 11. 21. 접수 제20536호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)의 말소등기절차를 이행하라(한편, 원고는 이 법원에서 이 사건 매매예약이 통정허위표시임을 이유로 이 사건 가등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 청구원인을 선택적으로 추가하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고(임차인)와 주식회사 D(임대인, 2019. 11. 13. 변경 전 상호: 주식회사 E, 이하 상호변경 전후 불문하고 ‘D’라 한다) 사이에 ① 2017. 7. 12. 이 사건 제5 부동산 중 식당, 커피숍, 골프용품 판매점에 관하여 임대차보증금을 1억 8,000만 원으로 한, ② 2017. 7. 31. 이 사건 제5 부동산 중 3층 스크린 골프 연습장에 관하여 임대차보증금을 3억 원으로 한 각 임대차계약서가 작성되었다(이하 ‘이 사건 각 임대차계약’이라 한다).

나. 원고는 2019. 11. 19. D의 대표이사 F에게 이 사건 각 임대차계약을 해지한다고 통보하였다.

다. D는 2019. 11. 21. 피고에게 이 사건 제5 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 원인으로 이 사건 가등기를 마쳐주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 을 제24호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 D에 대하여 이 사건 각 임대차계약에 따라 합계 4억 8,000만 원의 임대차보증금반환채권과 이 사건 제5 부동산에서 운영한 골프연습장과 관련하여 발생한 8,000만 원 상당의 정산금채권이 존재한다.

그런데 D는 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 제5 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 체결하고, 이 사건 가등기를 마쳐주었는바, 이는 사해행위에 해당하므로 이 사건 매매예약을 취소하고, 이 사건 가등기는 말소되어야 한다.

또한 이 사건 매매예약은 원고와 같은 D의 채권자들의 강제집행을 면탈하기 위하여 D와 피고 사이에서 이루어진 통정허위표시로서 무효이므로 이 사건 가등기는 말소되어야 한다.

3. 사해행위취소 청구에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재 여부

1) 당사자들의 주장 요지

원고는 D에 대하여 위와 같이 4억 8,000만 원의 임대차보증금반환채권과 8,000만 원 상당의 정산금채권이 존재한다고 주장한다. 반면에 피고는 원고와 D 사이에 이 사건 각 임대차계약이 실제로 체결되지 않았거나 이 사건 각 임대차계약은 통정허위표시로서 무효이므로 원고의 임대차보증금반환채권은 부존재하고, 정산금채권은 60,386,685원 및 그 지연손해금 채권이 존재하였으나 D가 2021. 9. 30. 원고를 피공탁자로 하여 채무 원리금 67,305,510원¹⁾을 변제공탁함으로써 소멸하였으므로, 원고의 피보전채권은 모두 존재하지 않는다고 주장한다.

2) 임대차보증금반환채권에 관한 판단

갑 제7호증, 을 제3, 10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 각 임대차계약은 통정허위표시로 무효이므로, 원고의 D에 대한 이 사건 각 임대차계약의 해지로 인한 임대차보증금반환채권은 부존재한다고 봄이 타당하다.

가) 원고는 2019. 12. 5. D를 상대로 이 사건 각 임대차계약의 해지로 인한 합계 4억 8,000만 원의 임대차보증금의 지급을 구하는 소송을 의정부지방법원 고양지원에 제기하였다.

나) 위 소송과정에서 원고는 이 사건 제5 부동산에서 골프연습장을 운영하던 G, H에 대한 대여금 채권을 이 사건 각 임대차계약 보증금의 지급에 갈음하였다고 주장하였다.

다) 위 법원은 2021. 8. 20. 위 임대차보증금의 지급과 관련한 원고의 주장 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 이 사건 각 임대차계약의 체결 경위, 원고가 G, H를 사기 혐의로 고소하여 진행된 수사과정에서의 원고의 진술 내용 등에 비추어 보면, 이 사건 각 임대차계약은 통정허위표시에 해당하여 무효이므로 원고가 D에 대하여 그 주장과 같은 임대차보증금반환채권을 가진다고 볼 수 없다고 판단하였다(의정부지방법원 고양지원 2021. 8. 20.

선고 2019가합77692 판결, 이하 ‘이 사건 관련 판결’이라 한다).

라) 위 판결에 대하여 원고와 D가 항소하였으나 같은 취지로 모두 기각되었고(서울고등법원 2022.

2. 10. 선고 2021나2035422 판결), 이 항소심 판결에 대하여 원고가 상고하였으나

기각되어(대법원 2022. 5. 26. 선고 2022다221376 판결) 이 사건 관련 판결이 그대로 확정되었다.

3) 정산금채권에 관한 판단

앞서 본 임대차보증금반환채권과는 별도로 이 사건 관련 판결에서 원고와 D 사이의 약정에 따라 D가 원고에게 지급하여야 할 정산금의 액수가 60,386,685원이라고 판단하면서, ‘D는 원고 A에게 60,386,685원 및 이에 대하여 2019. 12. 14.부터 2021. 8. 20.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결이 확정된 사실은 앞서 본 증거들의 기재에 의하여 인정되므로, 특별한 사정이 없는 한 원고의 D에 대한 60,386,685원 및 그 지연손해금 상당의 정산금 채권은 존재한다.

한편, 을 제4호증의 기재에 의하면, D가 2021. 9. 30. 원고의 수령거부를 이유로 원고를 피공탁자로 하여 이 사건 관련 판결에 따른 채무 원리금 67,305,510원을 변제공탁한 사실은 인정된다. 그러나 D가 위 변제공탁에 앞서 원고에게 위 67,305,510원의 이행제공을 하지 않은 점이 당사자 사이에 다툼이 없는 이상, 위 변제공탁은 공탁원인이 존재하지 않아 원칙적으로 효력이 없다.

나아가 피고가 주장하는 사정들이나 제출된 증거들만으로 피고가 위 변제공탁에 앞서 위 67,305,510원의 이행제공을 하였더라도 원고가 그 수령을 거절하였을 것이 명백하다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제7, 13, 14, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2021. 9. 27. 이 사건 관련 판결에서 인용된 부분에 대해서 가집행을 하기 위해서 집행문을 부여받았음에도 D는 2021. 9. 30. 원고에게 아무런 연락도 하지 않고 위 변제공탁을 하고, 그 다음날인 2021. 10. 1. 원고의 채권자 M이 위 공탁금출급청구권을 가압류하여 실제 원고가 위 공탁금을 수령할 수 없게 된 점까지 아울러 고려해보면, 위 변제공탁을 유효로 보는 것은 부당하다.

4) 소결론

따라서 원고의 D에 대한 60,386,685원 및 그 지연손해금 상당의 정산금 채권이 여전히 존재하므로,

원고의 피보전채권은 위 인정범위 내에서 인정된다.

나. 사해행위 인정 여부

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부, 즉 그로 인하여 채무자의 총 재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 한편, 채무자의 법률행위가 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 존재 사실은 물론, 채무자가 법률행위로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실 등 사해행위성립의 요건사실을 구체적으로 주장입증하여야 한다(대법원 2004. 4. 23. 선고 2002다59092 판결 등 참조). 살피건대, 앞서 든 증거들 및 을 제2, 14, 18, 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 갑 제24~26호증의 각 기재 등 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 매매예약 당시 D가 채무초과상태에 있었다거나 이 사건 매매예약의 체결로 인하여 채무초과상태에 이르게 되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

1) 피고가 이 사건 각 부동산을 담보로 N조합에서 대출을 받는 과정에서 이루어진 감정평가 결과에 의하면, 이 사건 매매예약일에 가까운 2019. 11. 7. 당시 이 사건 각 부동산의 시가 합계액은 14,575,297,320원이고, 그중 사해행위와 무관한 이 사건 제1 내지 4 부동산의 시가는 합계 12,008,579,000원에 이른다.

이와 관련하여 원고는 위 감정평가 결과는 믿기 어렵다고 주장하나, 위 감정평가 결과를 바탕으로 N조합가 2019. 11. 13. 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 합계 120억 원의 근저당권설정등기를 마친 후 피고에게 합계 100억 원 가량을 대출해줬고, 통상 부동산 담보대출의 경우 그 담보부동산의 시가보다 상당히 적은 금액을 대출해준다는 점을 고려해보면 이 사건 각 부동산의 시가가 14,575,297,320원에 이른다는 위 감정평가 결과가 믿기 어렵다고 볼 수 없다.

2) 피고가 위와 같이 이 사건 각 부동산을 담보로 대출받은 돈으로 대위변제한 D의 부채내역은 합계 8,678,101,110원에 불과하고, 앞서 본 원고의 정산금채권 60,386,685원을 추가로

고려해보더라도, 달리 이 사건 매매예약 당시 D에게 이 사건 각 부동산의 시가를 초과하는 채무가 있었다고 인정할 증거가 없다.

4. 통정허위표시를 원인으로 한 이 사건 가등기 말소청구에 대한 판단

가. 관련 법리

가등기가 담보가등기인지 아니면 순위보전가등기인지 여부는 그 등기부상 표시나 등기 시에 주고받은 서류의 종류에 의하여 형식적으로 결정될 것이 아니고 거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정될 문제이다(대법원 1992. 2. 11. 선고 91다36932 판결 참조). 그리고 당사자들이 외면적으로 표시된 법률행위 속에 실제로는 다른 행위를 할 의사를 감추고 그에 관하여 상호 합의가 있는 경우, 외형행위는 통정허위표시로서 무효라고 하더라도 내면적으로 의욕한 법률행위는 유효하다고 볼 수 있다(대법원 2021. 12. 10. 선고 2019다239988 판결 등 참조).

나. 판단

위와 같은 법리에 비추어 앞서 든 증거들, 갑 제13, 16, 19, 20, 27호증, 을 제13, 18, 20~23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고는 이 사건 각 부동산에 관한 임대차보증금반환채권의 담보 목적으로 이 사건 매매예약을 체결하고 그에 따라 이 사건 가등기를 마친 것으로 봄이 타당하므로, 이 사건 가등기는 담보가등기로서 유효하고, 이 사건 매매예약은 적어도 담보가등기인 이 사건 가등기를 하기로 하는 합의로서 효력이 있으며, 그러한 범위 내에서 피고와 D의 표시된 의사와 진의가 일치하므로 이를 통정허위표시라고 볼 수 없다고 판단된다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

1) D 측과 피고 측은 2019. 10. 28. D의 기존 주주가 소유하고 있는 주식과 법인체, 사업권 및 자산일체 등을 피고 측에게 양도하기로 하는 법인 양도양수계약을 체결하였는데, 그 계약에 따르면 피고가 이 사건 각 부동산을 담보로 대출받아 약 80억 원에 이르는 D와 기존 주주의 채무를 변제하되, 그중 6억 원은 H(D의 업무담당 이사)의 지정계좌로 지급 후 골프장 임차보증금으로 전환하기로 하였다. 실제로 피고는 2019. 11. 13. 이 사건 각 부동산을 담보로 100억 원 가량을 대출받아 D와

기존 주주의 채무 등 합계 8,678,101,110원을 대위변제하면서 H의 O조합계좌로 6억 원을 송금하였다(피고와 D 사이에 피고가 D의 이사인 H의 O조합계좌로 송금한 6억 원을 피고의 D에 대한 임대차보증금으로 인정하기로 합의한 이상, 위와 같은 임대차보증금 지급이 무효라거나 허위라고 볼 수는 없다).

2) D(임대인)와 피고(임차인)는 2019. 11. 13. 이 사건 각 부동산에 관한 임대차계약을 체결하면서 임대차보증금 7억 원 중 6억 원은 앞서 본 H의 계좌로 송금한 6억 원으로 하고, 이를 보전하기 위하여 매매예약 가등기를 하기로 하였다. 실제로 피고는 골프연습장 운영을 위한 체육시설업 신고와 사업자등록을 마치고 이 사건 각 부동산에서 골프연습장을 운영하고 있다(비록 피고 측이 D를 인수하여 피고와 D의 대표이사가 동일하더라도, 피고와 D는 별개의 법인이고, 이 사건 각 부동산은 여전히 D의 소유이므로, 피고가 D로부터 이 사건 각 부동산을 임차한 것은 유효하다).

3) D와 피고는 2019. 11. 21. 이 사건 매매예약을 체결하면서 예약의 증거금으로 6억 원을 지급하고, 매매예약에 기한 소유권이전등기청구권 가등기를 설정하기로 합의한 후 같은 날 이 사건 가등기를 마쳤는데, 위 6억 원은 앞서 본 임대차보증금으로 보인다.

5. 결론

그렇다면 이 법원에서 선택적으로 추가된 청구를 포함한 원고의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로 원고의 항소 및 원고가 이 법원에서 선택적으로 추가한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 원익선, 판사 김지건, 판사 장지웅

목 목

1. 충청북도 진천군 I 입야 59,574㎡
2. 충청북도 진천군 J 전 948㎡
3. 충청북도 진천군 K 전 2,377㎡
4. 충청북도 진천군 L 입야 1,318㎡
5. 위 1. 내지 4. 지상 일반철골구조 판넬지붕 3층 운동시설. 끝.

1) = 정산금 60,386,685원 + 지연손해금 6,918,825원(= 2019. 12. 14.부터 2021. 8. 20.까지
연 6% 비율로 계산한 지연손해금 6,104,846원 + 2021. 8. 21.부터 2021. 9. 30.까지 연 12%의
비율로 계산한 지연손해금 813,979원)