

서울동부지방법원 2022. 11. 10 선고 2018가단22498 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A대중회

소송대리인 변호사 이임성, 류호석

소송복대리인 변호사 장희정, 이정윤

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 김재환, 김대희

변 론 종 결 2022. 9. 29.

판 결 선 고 2022. 11. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

D와 피고들 사이에 각 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 1/2 지분에 관하여

2015. 4. 2. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고들은 D에게 각 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 서울동부지방법원 2015. 4. 2. 접수 제23074호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고, E는 2012. 4. 13. D, F에게 다음 표 기재 각 토지를 임대하는 계약을 체결하면서, 보증금 7,000만 원, 차임 연 7,500만 원, 기간 야구장 시설허가일로부터 10년으로 약정하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

소유자	지번	지목	면적(m ²)	사업면적(m ²)
원고	포천시 G	임야	1,529,918	27,635
	포천시 H	임야	2,600	53
E	포천시 I	임야	9,836	2,312

나. E는 2013.경 사망하였다. J, K, L, M이 망 E의 재산을 상속하였고, 2013. 6. 13. 포천시 I 임야에 관하여 같은 해 3. 3.자 유증을 원인으로 한 소유권이전등기(각 1/4지분)를 마쳤다.

다. 원고와 J, K, L, M은 의정부지방법원 2016가단120717호로 D, F을 상대로 하여 이 사건 임대차계약에 따른 차임의 지급 등을 구하는 소를 제기하였다(이하 ‘관련사건’이라 한다). 법원은 관련사건에서 2018. 8. 16. ‘D, F은 공동하여 원고, J, K, L, M에게 차임 186,468,262원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 등의 판결을 선고하였고, 이는 그대로 확정되었다.

라. 이후 D의 사위인 N는 관련사건에 관한 D 명의의 소송위임계약서, 소송위임장을 위조,

행사하였다는 공소사실로 기소되어 2020. 9. 16. 유죄판결을 선고받았고, 이는 그대로 확정되었다(서울동부지방법원 2020고단2131).

마. D는 2020. 9. 23. 의정부지방법원 2020재가단10020호로 관련사건의 판결에 대한 재심의 소를 제기하였다. 법원은 2021. 11. 2. ‘관련사건에서 D의 소송대리권 위임의 근거가 된 소송위임계약서, 소송위임장에 대해 N가 사문서위조 및 위조사문서행사죄로 유죄판결을 받았고 그 판결이 확정된 이상 소송을 수행한 대리인의 소송대리권에 흠결이 있었고, 이 사건 임대차계약서 역시 N에 의해 위조되었다고 봄이 타당하다’는 이유로 민사소송법 제451조 제1항 제3호, 제6호에 의해 D에 대한 관련사건의 판결을 취소하는 중간판결을 선고하였고, 2022. 7. 26. D가 이 사건 임대차계약의 임차인으로 볼 수 없다는 이유로 원고, J, K, L, M의 차임 지급을 구하는 청구 등을 모두 기각하였다.

바. 한편, D는 2011. 3. 31. 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득하였는데, 2015. 4. 2. 딸인 피고들에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분을 매도하는 계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 같은 날 이를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 5호증, 을 제3, 13, 15호증(가지번호 포함)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

D는 2014. 1. 1.부터 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 연체하였고, 관련사건에서 2018. 8. 16. ‘D, F은 공동하여 원고, J, K, L, M에게 차임 186,468,262원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 등의 판결을 선고하였으므로, 원고의 D에 대한 차임 채권은 채권자취소소송의 피보전채권이 된다. D는 차임을 연체하던 중이던 2015. 4. 2. 딸인 피고들에게 이 사건 부동산을 매도하는 계약을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 원상회복으로 이 사건

소유권이전등기는 말소되어야 한다.

나. 피고들

- 1) 원고는 관련사건을 제기하는 과정에서 D가 이 사건 부동산을 처분한 사실을 알고 있었다. 또한, 원고의 총무인 L이 2017. 2. 20.경 이 사건 부동산에 관한 등기사항전부증명서를 열람하여 피고들에게 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 확인하였다. 따라서 원고는 관련사건 제기 시 또는 2017. 2. 20.경 사해행위에 관하여 알았다고 할 것이고, 그로부터 1년의 제척기간이 경과한 후 제기된 이 사건 소는 부적법하다.
- 2) D는 이 사건 임대차계약의 당사자가 아니므로, 원고의 D에 대한 차임채권은 존재하지 않는다. 또한, D는 실질적으로 피고들의 자금으로 이 사건 부동산을 취득하였고 이를 정산하기 위해 피고들과 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 것이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다. 또한, 당시 D는 자신이 형식적으로라도 차임채무를 부담하고 있음을 알지 못하였으므로 채권자를 해한다는 의사가 있었다고 보기도 어렵다.

3. 판단

가. 피고들의 본안 전 항변에 관한 판단

- 1) 민법 제406조 제2항에서 정한 채권자가 '취소원인을 안 날'이란 단순히 채무자의 법률행위가 있었다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 불리하게 하는 행위라는 것, 즉 그 행위에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 것까지 알아야 한다. 채무자가 유일한 재산인 부동산을 처분하였다는 사실을 채권자가 알았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 사해의사도 채권자가 알았다고 봄이 타당하다(대법원 2022. 5. 26. 선고 2021다288020 판결 등 참조).
- 2) 을 제11호증의 기재, 증인 O의 증언에 의하면, 원고의 구성원인 O이 2017. 2. 20. 이 사건 부동산의 등기사항전부증명서를 열람한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 이와 같은 사실 및 그 밖에

피고들이 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 소 제기 1년 전에 이 사건 매매계약의 체결 사실 및 이 사건 부동산이 D의 유일한 재산임을 알았다거나, 이 사건 매매계약으로 인하여 차임채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 것까지 알았다고 인정하기 부족하다.

따라서 피고들의 본안 전 항변은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 N가 D 명의의 소송위임계약서, 소송위임장을 위조, 행사하였다는 범죄사실로 유죄판결을 선고받은 점, 관련사건에 대한 재심의 소에서 관련사건의 판결을 취소하고 N가 D 명의의 이 사건 임대차계약서를 위조하는 등 D를 임차인으로 볼 수 없다는 이유로 원고의 D에 대한 차임 청구를 받아들이지 않은 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 사해행위취소소송의 피보전채권인 원고의 D에 대한 차임 채권이 존재한다고 인정하기 부족하다.

따라서 D에 대한 차임 채권의 존재를 전제로 하는 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

판사 안지열

<별지>

부동산 목록

1동의 건물의 표시

서울특별시 광진구 빌라[도로명주소] 서울특별시 광진구

철근콘크리트조 철근콘크리트조평스라브지붕 5층 공동주택(다세대)

1층 10.92㎡

2층 167.82㎡

3층 167.82㎡

4층 167.82㎡

5층 156.24㎡

옥탑층 10.92㎡(연면적제외)

전유부분 건물의 표시

 철근콘크리트조 69.87㎡

대지권의 표시

대지권의 목적인 토지의 표시

서울특별시 광진구 대 301㎡

대지권의 종류 소유권

대지권의 비율 301분의 35.05. 글.

