

서울동부지방법원 2023. 4. 19 선고 2021가합114554 판결 [사해행위취소]

---

## 재판경과

서울고등법원 2023. 9. 20 선고 2023나2020059 판결

서울동부지방법원 2023. 4. 19 선고 2021가합114554 판결

## 전문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 조지윤

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 김성태

변론 종결 2023. 4. 5.

판결 선고 2023. 4. 19.

## 주문

1. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 B와 D 사이에 2018. 11. 30. 체결된 매매계약을 취소하고,

나. 피고 B은 D에게 서울동부지방법원 등기국 2018. 12. 3. 접수 제187932호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 C와 D 사이에 2019. 1. 10. 체결된 매매계약을 취소하고,

나. 피고 C은 D에게 전주지방법원 등기과 2019. 1. 10. 접수 제2748호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 원고의 D에 대한 판결금채권

1) 원고는 2017. 10. 19. 서울 송파구 E 지하1층(이하 '이 사건 상가'라 한다)의 소유권을 취득하였고, 당시 D은 이 사건 상가를 임차한 상태였는데, 원고가 상가건물 임대차보호법 제3조 제2항에 기하여 이 사건 상가에 관한 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였다. 한편 D은 이 사건 상가의 임차인으로서 2017. 9.부터 12개월 간 차임과 관리비를 지급하지 아니하였다.

2) 이에 원고는 2018. 8. 21. D을 상대로 건물명도소송(서울중앙지방법원 2018가단5178805호, 이하 '이 사건 건물명도소송'이라 한다)을 제기하였고, 위 건물명도소송의 소장 부분의 송달로써 임대차계약 해지의 의사표시를 하였으며, 위 소장 부분은 2018. 8. 28. D에게 도달하여 그 무렵 위 임대차계약은 해지되었다.

3) D은 이 사건 건물명도소송의 소장 부분을 송달 받고도 답변서를 제출하거나 변론기일에 출석하지

아니하였고, 서울중앙지방법원은 2018. 10. 18. 원고의 청구를 전부 인용하여 'D은 원고에게, 이 사건 상가를 인도하고, 419,974,810원 및 이에 대하여 2018. 8. 29.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2018. 8. 1.부터 이 사건 상가의 인도완료일까지 월 39,050,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 무변론 판결을 선고하였으며, 위 판결정본은 공시송달의 방법으로 D에게 2018. 11. 15. 송달되어 2018. 11. 29. 위 판결이 확정되었다.

4) D은 2019. 2. 7. 이 사건 건물명도소송 판결에 불복하는 추완항소를 제기하였으나 항소심 제1회 변론기일(2019. 10. 2.), 제2회 변론기일(2019. 10. 30.)에 연속하여 불출석하였고, 위 항소심은 2019. 11. 30. 항소 취하간주로 종결되었다.

5) 한편 D은 2019. 4. 18. 원고에게 이 사건 상가를 인도하였는바, D은 원고에게 755,804,810원(= 2018. 7. 31.까지 미지급 차임 상당액 419,974,810원 + 2018. 8. 1.부터 인도 완료일까지 미지급 차임 및 부당이득금 335,830,000원) 및 그 중 419,974,810원에 대하여는 2018. 8. 29.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이하 '이 사건 판결금 채권'이라 한다).

## 나. D의 각 부동산 처분행위

1) D은 2018. 11. 27. 자신의 남동생인 피고 B과 사이에 D 소유인 경기도 양평군 F 도로 192㎡ 중 192분의 26 지분, G 도로 129㎡ 중 129분의 23 지분, H 임야 479㎡, I 임야 67㎡(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)를 일괄하여 매도하는 매매계약을 체결하였고, 피고 B 앞으로 위 매매계약을 원인으로 수원지방법원 양평등기소 2018. 12. 3. 접수 제55889호로 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 또한 D은 2018. 11. 30. 피고 B과 사이에 D 소유인 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)을 714,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B 앞으로 위 제1매매계약을 원인으로 서울동부지방법원 등기국 2018. 12. 3. 접수 제187932호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 나아가 D은 2019. 1. 10. 자신의 아버지인 피고 C과 사이에 D 소유인 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)을 200,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 C 앞으로 위 제2매매계약을 원인으로 전주지방법원

등기와 2019. 1. 10. 접수 제2748호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

## 다. D의 적극재산과 소극재산

D은 이 사건 제1매매계약 체결 당시인 2018. 11. 30.경 다음 표와 같은 적극재산과 소극재산이 있었다.

|                       |               |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| J은행 예금채권              | 758,950       | 원고에<br>대한<br>이<br>사건<br>판결금<br>채무 | 592,398,4941) {=2018. 7. 31. 기준 미지급 차임<br>419,974,810원 + 이에 대한 2018. 8. 29.부터 2018. 11.<br>30.까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금<br>16,223,684원(=419,974,810 × 94/365 × 15%) + 2018.<br>8. 1.부터 2018. 11. 30.까지 미지급 차임 또는 부당이득금<br>156,200,000원(=39,050,000원 × 4개월)} |
| K 해약환급금               | 3,031,808     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| L은행 예금채권              | 2,941,026     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 카니발 차량(차량번호 1<br>생략)  | 20,200,000    |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 이 사건<br>제1부동산(M부동산시세) | 945,000,000   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 이 사건<br>제2부동산(M부동산시세) | 225,000,000   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 합 계                   | 1,196,931,784 |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 합 계                   | 1,196,931,784 | 합 계                               | 592,398,494                                                                                                                                                                                                                                               |

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 11호증, 을 제8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 대한 판단

### 가. 피보전채권의 성립

D이 이 사건 건물명도소송의 제1심 판결이 확정된 날인 2018. 11. 29. 이후 피고들과 순차적으로 이 사건 제1, 2매매계약을 각 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 판결금채권은 이 사건 제1, 2매매계약 체결 이전에 성립한 것이므로, 원고의 피고들에 대한 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

### 나. 사해행위 및 사해의사

1) D의 채무초과 상태 앞서 든 증거 및 변론의 전취지를 종합하면, ① 먼저 D은 2018. 11. 27. 피고 B에게 이 사건 각 토지를 일괄하여 매도한 점, ② D은 그로부터 3일 후인 2018. 11. 30. 피고 B에게 이 사건 제1부동산을 처분하면서 매매대금을 수령한 사실은 없는 점, ③ 이로 인하여 D의 적극재산은 1,196,931,784원에서 251,931,784원으로 감소한 점, ④ 원고의 D에 대한 이 사건 판결금 채권은 2018. 11. 30.을 기준으로 592,398,494원<sup>2)</sup> 이어서 D이 피고 B에게 이 사건 제1부동산을 매매함으로써 소극재산이 적극재산을 초과하게 된 점, ⑤ 또한 D은 2019. 1. 10. 피고 C에게 자신이 소유하고 있던 유일한 부동산인 이 사건 제2부동산을 처분하여 책임재산의 부족 상태가 더욱 심화된 점 등이 인정되므로 D은 이 사건 제1, 2매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다고 봄이 타당하다.

2) 사해행위 및 사해의사 가) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자를 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 채무초과의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2012. 9. 13. 선고 2012다43546 판결 참조).

나) 살피건대, 앞서 본 바와 같이 D은 이 사건 제1, 2부동산을 피고들에게 각 매도함으로써 원고를 비롯한 일반 채권자의 공동담보 부족 상태를 유발 내지 심화시켰다고 할 것이므로, 피고들이 D과 이 사건 제1, 2매매계약을 각 체결한 행위는 사해행위에 해당하고, 당시 D의 재산상태 등에 비추어, 채무자인 D의 사해의사도 충분히 인정할 수 있으며, 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

#### **다. 사해행위취소 및 원상회복**

따라서 D과 피고들 사이에 체결된 이 사건 제1, 2매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위로 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로 피고 B은 이 사건 제1부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 C은 이 사건 제2부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

### **3. 피고들의 주장에 관한 판단**

#### **가. 피고들의 주장**

피고 B은 이 사건 제1매매계약의 실질은 매매가 아니라 D에게 명의신탁한 이 사건 제1부동산을 반환 받아온 것이므로, 이 사건 제1부동산은 D의 책임재산이 아니어서 사해행위가 성립될 수 없다고 주장하고, 나아가 피고들은 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

#### **나. 이 사건 제1부동산이 명의신탁된 부동산인지 여부**

살피건대, 을 제3, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, D이 2017. 11. 11. N로부터 이 사건 제1부동산을 698,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결한 사실, 피고 B이 D에게 2017. 12. 19. 2억 원, 2018. 8. 17. 50,000,000원을 각 송금한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 피고 B이 제출한 은행 거래내역(을 제5호증)은 피고 B이 D에게 돈을 이체해준 내역에 불과하여 위 돈이 이 사건 제1부동산의 매매대금으로 지급되었다는 사정이 드러나지 않아 증여 또는 대여금일 가능성을 배제할 수 없고, 피고 B은 자신이 명의신탁자로서 이 사건 제1부동산을 사용·수익하거나 세금을 납입하는 등의 관리행위를 한 점에 관하여 아무런 주장·입증을 하지 않고 있으므로, 피고 B이 제출한 증거만으로는 이 사건 제1부동산이 D에게 명의신탁된 것이라는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### **다. 피고들이 선의의 수익자인지 여부**

1) 관련법리 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 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 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 또한 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에 의하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결, 대법원 2015. 3. 20. 선고 2014다205607 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은  
사정들, 즉 ① D과 피고 B은 남매 사이, 피고 C과는 부녀 사이로 피고들은 D의 채무 초과 상태를 알 수  
있었을 만큼 가까운 사이였던 점, ② D은 이 사건 건물명도소송의 판결이 선고된 직후인 2018. 11.  
27. 자신 소유의 이 사건 각 토지를 피고 B에게 매도한 것에서 나아가, 그로부터 3일 후인 같은 달 30.  
피고 B에게 이 사건 제1부동산까지 매도하였는바 피고 B은 D이 갑작스럽게 소유하고 있던 부동산을  
일괄하여 자신 앞으로 처분한 사실을 알고 있었던 점, ③ 피고들은 D이 피고들 앞으로 이 사건 제1,  
2부동산에 관한 소유권을 이전한 것에 관하여 합리적이고도 납득할 만한 근거와 증거자료를 제시하지  
못하고 있는 점 등에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 선의의 수익자라고  
인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고들이 악의의 수익자라는 추정을  
번복하기는 어렵다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

#### 4. 결 론

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

**재판장판사박연주**

**판사임휘재**

**판사유지혜**

**별지**

- 1) {=2018. 7. 31. 기준 미지급 차임 419,974,810원 + 이에 대한 2018. 8. 29.부터 2018. 11.  
30.까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금 16,223,684원(=419,974,810 × 94/365 × 15%)  
+ 2018. 8. 1.부터 2018. 11. 30.까지 미지급 차임 또는 부당이득금  
156,200,000원(=39,050,000원 × 4개월)}
- 2) {=2018. 7. 31. 기준 미지급 차임 419,974,810원 + 이에 대한 2018. 8. 29.부터 2018. 11.  
30.까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금 16,223,684원(=419,974,810 × 94/365 × 15%)

+ 2018. 8. 1.부터 2018. 11. 30.까지 미지급 차임 또는 부당이득금

156,200,000원(=39,050,000원 × 4개월)}