

서울중앙지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단5120988 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 7 선고 2024나2016323 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단5120988 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 온다 담당변호사 김형운

피 고 1. B

2. C

소송대리인 법무법인 제이앤 담당변호사 장규배

3. 주식회사 D

피고 1, 3의 소송대리인 변호사 한경록, 이하나

변론종결 2023. 5. 10.

판결선고 2023. 7. 19.

주문

1. 피고 B과 E 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 1. 10. 체결된 매매예약을

17,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고 B와 E 사이에 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여 2020. 3. 30. 체결된 매매예약을 221,509,000원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고 B은 원고에게 238,509,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C, 주식회사 D에 대한 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 40%는 원고가, 나머지는 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C, 주식회사 D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 피고 B와 E 사이에 2019. 1. 10. 체결된 매매예약, 피고 C와 E 사이에 2021. 10. 8. 체결된 매매계약을 17,000,000원의 한도 내에서 각 취소한다. 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 B와 E 사이에 2020. 3. 30. 체결된 매매예약, 피고 주식회사 D와 E 사이에 2022. 4. 6. 체결된 매매계약을 374,000,000원의 한도 내에서 각 취소한다. 원고에게, 피고 B와 피고 C은 공동하여 17,000,000원, 피고 B와 피고 주식회사 D는 공동하여 374,000,000원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 E에 대하여 서울중앙지방법원 2013가합510949호로 약정금 청구의 소를 제기하였다. 서울중앙지방법원은 2014. 4. 4. E은 주식회사 F, G과 연대하여 원고에게

200,000,000원 및 이에 대하여 2013. 10. 1.부터 2013. 10. 29.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라는 내용의 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. E은 2017. 5. 2. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여, 2018. 4. 24. 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여, 2018. 3. 15. 별지 목록 제4, 5항 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 B은 2019. 1. 10. E과 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 매매예약 계약(이하 '이 사건 제1매매예약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 2019. 1. 10.자 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제1가등기'라 한다)를 마쳤다. 피고 B은 2021. 10. 3. 피고 C과 사이에 이 사건 제1가등기를 피고 C에게 양도하는 내용의 소유권이전청구권가등기 양도계약을 체결하였고, 피고 C은 2021. 10. 6. 위 각 부동산에 관하여 2021. 10. 3.자 양도를 원인으로 소유권이전청구권이전 부가등기를 마쳤다. 피고 C은 그 무렵 E과 사이에 위 각 부동산을 2억 2,500만 원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하고, 2021. 10. 12. 위 각 부동산에 관하여 위 가등기에 기초하여 2021. 10. 8.자 매매(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다)를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고 B은 2020. 3. 30. E과 사이에 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산을 대금 2억 5,000만 원에 매매할 것을 예약하는 내용의 매매예약 계약(이하 '이 사건 제2매매예약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 위 각 부동산에 관하여 2020. 3. 30.자 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제2가등기'라 한다)를 마쳤다. 피고 B은 2022. 4. 5. 피고 주식회사 D(이하 '피고 회사'라 한다)와 사이에 이 사건 제2가등기를 피고 회사에 양도하는 내용의 소유권이전청구권가등기 양도계약을 체결하였고, 피고 회사는 2022. 4. 6. 위 각 부동산에 관하여 2022. 4. 5.자 양도를 원인으로 소유권이전청구권이전 부가등기를 마쳤다. 피고 회사는 2022. 4. 6. E과 사이에 위 각 부동산을 6억 5,000만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2022. 4. 7. 위 각 부동산에 관하여 위 가등기에 기초하여 2022. 4. 6.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 H조합은 2017. 5. 23. 채권최고액 108,000,000원, 채무자 E으로 하여 근저당권설정등기를 마쳤고, 같은 날 지상권설정등기를 마쳤다. 위 근저당권설정등기 및 지상권설정등기에 관하여 2021. 10. 7. 각 말소등기가 마쳐졌다. 위 부동산에 관하여 I은 2017. 6. 7. 채권최고액 100,000,000원, 채무자 E으로 하여 근저당권설정등기를 마쳤다.

바. H조합은 2018. 3. 15. 별지 목록 제4, 5항 기재 각 부동산에 관하여 채권최고액 216,000,000원, 채무자 E으로 하는 근저당권설정등기 및 지상권설정등기를 마쳤고, 2018. 12. 6. 별지 목록 제3항 기재 부동산을 위 근저당권의 공동담보로 추가하여 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤다. H조합은 2020. 3. 12. 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여 채권최고액 60,000,000원, 채무자 E로 하는 근저당권설정등기를 마치고, 같은 날 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 지상권설정등기를 마쳤다. 위 각 근저당권설정등기와 지상권설정등기에 관하여 2022. 4. 11. 말소등기가 마쳐졌다.

사. 원고는 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 J로 강제경매신청을 하여 2021. 7. 19. 강제경매개시결정을 받았고, 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 강제경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관한 강제경매개시결정등기는 2021. 10. 12. 이 사건 제1가등기의 본등기로 인하여 말소되었다. 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 관한 강제경매개시결정등기는 2022. 4. 7. 이 사건 제2가등기의 본등기로 인하여 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 관련 법리

사해행위인 매매예약에 기하여 수익자 앞으로 가등기를 마친 후 전득자 앞으로 그 가등기 이전의 부기등기를 마치고 나아가 그 가등기에 기한 본등기까지 마쳤다 하더라도, 위 부기등기는 사해행위인 매매예약에 기초한 수익자의 권리의 이전을 나타내는 것으로서 위 부기등기에 의하여 수익자로서의

지위가 소멸하지는 아니하며, 채권자는 수익자를 상대로 그 사해행위인 매매예약의 취소를 청구할 수 있다. 그리고 설령 부기등기의 결과 위 가등기 및 본등기에 대한 말소청구소송에서 수익자의 피고적격이 부정되는 등의 사유로 인하여 수익자의 원물반환의무인 가등기말소의무의 이행이 불가능하게 된다 하더라도 달리 볼 수 없으며, 특별한 사정이 없는 한 수익자는 위 가등기 및 본등기에 의하여 발생한 채권자들의 공동담보 부족에 관하여 원상회복의무로서 가액을 배상할 의무를 진다 할 것이다(대법원 2015. 5. 21. 선고 2012다952 전원합의체판결 참조). 한편, 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위의 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결 참조).

나. 구체적 판단

1) 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 E에 대하여 서울중앙지방법원 2013가합510949호 사건의 판결금 채권을 가지고 있었고, 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위

가) 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산

이 사건 제1매매예약이 체결된 2019. 1. 10. 당시 E이 다음과 같이 적극재산과 소극재산을 보유하고 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 든 증거, 을가 제1, 2, 12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다. E이 채무초과 상태에서 피고 B과 이 사건 제1매매예약을 체결하고, 이에 기초하여 피고 C과 이 사건 제1매매계약을 체결한 행위는 모두 일반채권자에 대한 공동담보의 부족을 초래하는 행위로 사해행위에 해당한다.

	재산내역	가액
적극재산	별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산	239,957,000원
	별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산	497,509,000원
	합계	737,466,000
소극재산	H조합(석계역지점)에 대한 채무	85,643,806원
	H조합(상일동지점)에 대한 채무	290,418,565원
	I에 대한 채무(채권최고액)	100,000,000원
	원고에 대한 판결금 채무	408,953,424원
	피고 B에 대한 채무	370,000,000원
	합계	1,255,015,795원

나) 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산

이 사건 제2매매예약이 체결된 2020. 3. 30. 당시 E이 다음과 같이 적극재산과 소극재산을 보유하고 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다. E이 채무초과 상태에서 피고 B과 이 사건 제2매매예약을 체결하고, 이에 기초하여 피고 회사와 이 사건 제2매매계약을 체결한 행위는 모두 일반채권자에 대한 공동담보의 부족을 초래하는 행위로 사해행위에 해당한다.

	재산내역	가액
적극재산	별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산	239,957,000원
	별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산	497,509,000원
	합계	737,466,000
소극재산	H조합(석계역지점)에 대한 채무	82,062,102원
	H조합(상일동지점)에 대한 채무	339,949,297원
	I에 대한 채무(채권최고액)	100,000,000원
	원고에 대한 판결금 채무	457,674,735원
	피고 B에 대한 채무	320,000,000원
	합계	1,299,686,134원

3) 사해의사 등

가) 채무자의 사해의사

채무자인 E은 이 사건 제1매매예약, 제1매매계약, 제2매매예약, 제2매매계약이 사해행위임을 알았다고 보아야 하고, 수익자인 피고 B과 수익자 겸 전득자인 피고 C, 피고 회사 또한 이를 알았을 것으로 추정된다.

나) 피고 B의 선의 항변에 관한 판단

피고 B은 E과 특별한 인적관계에 있지 않고 E의 무자력을 의심할 만한 정황이 전혀 없는 상태에서 돈을 빌려주고 가등기를 설정한 것이어서 이 사건 제1, 2매매예약이 사해행위임을 알지 못하였다고 항변한다.

앞서 든 증거에 의하면, 피고 B이 E에게 2018. 3. 23.경부터 2018. 6. 11.경까지 합계 3억 7,000만 원을 대여한 사실을 인정할 수 있고, 피고 B이 E에 대한 대여금 채권을 담보하기 위하여 E과 이 사건 제1, 2매매예약을 체결한 것으로 보이기는 한다. 그러나, 피고 B이 2018. 3. 23.경부터 2018. 6. 11.경까지 합계 3억 7,000만 원을 대여한 후 E이 이를 변제하지 못하자, 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권 가등기를 마친 점, 피고 B이 가등기를 설정할 당시 이 사건 각 부동산에 H조합과 I의 근저당권이 설정되어 있기도 하였고, 근저당권의 채권최고액과 피고 B의 채권액의 합계가 794,000,000원(이 사건 제1매매예약 당시) 또는 804,000,000원(이 사건 제2매매예약 당시)으로 이 사건 각 부동산의 가액을 초과하는 점 등의 사정에 비추어 보면, 피고 B이 제출한 증거만으로는 피고 B의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다) 피고 C의 선의 항변에 관한 판단

을나 제1 내지 4호증의 각 기재 및 영상, 증인 K의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 인근에 있는 기도원에 다니던 중 L공인중개사사무소에서 공인중개사 K으로부터 위 부동산이 매물로 나왔다는 것을 알게 된 사실, 피고 C은 피고 B이 위 공인중개사사무소에 매물로 내 놓은 위 부동산을 2억 2,500만 원에 매수하기로 하고, 이 사건 제1가등기의 부기등기를 마치고 이 사건 제1매매계약을 체결하게 된 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실과 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 매매대금 중 계약금 2,500만 원은 계약일인 2021. 9. 4., 중도금 1억 원은 2021. 10. 3.에 각 지급한 점, 별지

목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 채권최고액 1억 800만 원인 H조합의 근저당권과 채권최고액 1억 원인 I의 근저당권이 설정되어 있고, I의 근저당권부 채권에 대하여 가평군과 대한민국의 압류등기가 마쳐져 있어 중도금 지급시 소유권이전등기를 먼저 마치고, 잔금 1억 원은 협의하여 지급하기로 한 점, 피고 C의 계약 체결 경위, 매수 동기 및 매수 금액 등을 종합하여 보면, 피고 C은 이 사건 제1매매예약 및 이 사건 제1매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 C의 선의 항변은 이유 있다.

라) 피고 회사의 선의 항변에 관한 판단

을가 제5 내지 12호증의 각 기재, 증인 K의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 회사는 2018. 6. 15. M 주식회사와 함께 소외 N으로부터 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산 인근에 있는 경기 가평군 O, P 토지를 7억 885만 원에 매수하고, 2020. 4. 8. M 주식회사, 주식회사 Q와 함께 소외 R으로부터 경기 가평군 S, T 토지 및 지상 건물을 9억 원에 매수한 사실, 피고 회사는 2021. 7. 19. 가평군수로부터 위 각 토지 지상 건물의 신축에 관하여 건축허가를 받은 사실, 피고 회사는 2022. 4. 6. L공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사 K의 중개로 E으로부터 별지 목록 제3 내지 5항 기재 부동산을 6억 5,000만 원에 매수하는 이 사건 제2매매계약을 체결한 사실, 피고 회사는 2022. 4. 8. 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 관한 매매대금 중 2억 4,397만 원을 H조합으로 송금하는 방법으로, 2022. 4. 15. 406,029,894원을 수표로 각 지급하였고, 2022. 4. 19. K에게 중개수수료로 585만 원을 지급한 사실, 별지 목록 제3 내지 5항 기재 부동산의 2021. 7. 30.경 감정가는 497,509,000원인 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실과 이로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고 회사는 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산이 소재한 경기 가평군 U리 일대에서 개발사업을 추진하고 있었고, 추가로 개발할 부동산을 물색하던 중 공인중개사의 중개를 통해 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산을 매수하게 된 점, 피고 회사의 매매대금의 액수 및 지급 방법 등을 종합하여 보면, 피고 회사는 이 사건 제2매매예약 및 이 사건 제2매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 회사의 선의 항변은 이유 있다.

4) 사해행위취소 및 원상회복(피고 B에 대하여)

가) 피고 B에 대하여, 이 사건 제1, 2매매예약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

나) 원상회복 방법에 관하여 보건대, 피고 C이 2021. 10. 6. 이 사건 제1가등기에 관하여 2021. 10. 3.자 양도를 원인으로 소유권이전청구권이전 부기등기를 마친 후 2021. 10. 12. 위 가등기에 기한 본등기를 마쳤고, 피고 회사가 2022. 4. 6. 이 사건 제2가등기에 관하여 2022. 4. 5.자 양도를 원인으로 소유권이전청구권이전 부기등기를 마친 후, 2022. 4. 7. 위 가등기에 기한 본등기를 마쳤으므로, 피고 B의 원물반환의무인 이 사건 제1, 2가등기말소 의무의 이행이 불가능하게 되었다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 B은 원고에게 원상회복으로서 가액을 배상할 의무가 있다.

다) 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 사해행위를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액의 한도로 이루어져야 하고, 이 때 채권자의 피보전채권액은 사해행위 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다고 할 것이다. 이 사건 제1매매예약 당시 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 시가가 239,957,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 변론종결일 당시의 시가도 적어도 이에 달할 것으로 추인된다. 이 사건 제1매매예약 당시 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 설정되어 있던 H조합의 2017. 5. 23.자 근저당권의 채권최고액이 108,000,000원인 사실, I의 2017. 6. 7.자 근저당권의 채권최고액이 1억 원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로(원고는 채권최고액을 피담보채권액으로 보고 가액배상을 구하고 있다), 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 공동담보가액은 31,957,000원(= 239,957,000원 - 208,000,000원)이다. 원고의 피담보채권액은 200,000,000원 및 이에 대하여 2013. 10. 1.부터 2013. 10. 29.까지 연 6%의, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일인 2023. 5. 10.까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈인 382,104,108원의 합계 582,104,108원이므로, 사해행위취소 및 가액배상 청구는 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 공동담보가액과 원고의 피보전채권액 중 더 적은 금액에 해당하는 31,957,000원 중 원고가 구하는 17,000,000원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

한편, 이 사건 제2매매예약 당시 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산의 시가가 497,509,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 변론종결일 당시의 시가도 적어도 이에 달할 것으로 추인된다. 이 사건 제2매매예약 당시 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 설정되어 있던 H조합의 2018. 3. 15.자(별지 목록 제4, 5항 기재 각 부동산) 및 2018. 12. 6.자(별지 목록 제3항 기재 각 부동산)

근저당권의 채권최고액이 216,000,000원인 사실, 2020. 3. 12.자 근저당권의 채권최고액이 60,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로(원고는 채권최고액을 피담보채권액으로 보고 가액배상을 구하고 있다), 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산의 공동담보가액은 221,509,000원(= 497,509,000원 - 276,000,000원)이다. 원고의 피담보채권액은 앞서 본 바와 같이 582,104,108원이므로, 손해행위취소 및 가액배상 청구는 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산의 공동담보가액과 원고의 피보전채권액 중 더 적은 금액에 해당하는 221,509,000원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

라) 따라서 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 피고 B과 E 사이에 2019. 1. 10. 체결된 매매예약은 17,000,000원의 한도 내에서, 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여 피고 B과 E 사이에 2020. 3. 30. 체결된 매매예약은 221,509,000원의 한도 내에서 각 취소되어야 하고, 피고 B은 원고에게 238,509,000원(= 17,000,000원 + 221,509,000원) 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고 C, 피고 회사에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 신유리

별지

부동산 목록

1. 경기도 가평군 전 828㎡
2. 경기도 가평군 도로 67㎡ 중 1/2지분
3. 경기도 가평군 임야 182㎡
4. 경기도 가평군 대 798㎡
5. 경기도 가평군 임야 185㎡

- 이상 끝 -

