

인천지방법원 2023. 5. 11 선고 2021가합56137 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 시그니처 담당변호사 고상현

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 파트너 담당변호사 심정구

소송복대리인 변호사 이돈필

변론 종결2023. 3. 23.

판결 선고2023. 5. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 인천 계양구 D 전 268m², 인천 계양구 E 잡종지 646m², 인천 계양구 F 임야 72m² 및 인천 계양구 E, D, F 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2020. 11. 25. 체결된 매매계약을 251,682,559원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 251,682,559원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C의 부동산 취득 및 근저당권 설정

1) G은 2011. 12. 30. C(개명 전 성명: H) 앞으로 아래 표(이하 '이 사건 표'라 한다) 기재 각 부동산에 관하여 2011. 12. 19.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

순번1 인천 계양구 D 전 268m ²	순번8 인천 계양구 I 전 2916m ²	
순번2 인천 계양구 E 잡종지 646m ²	순번9 인천 계양구 J 임야 17383m ²	
순번3 인천 계양구 K 전 990m ²	순번 10 인천 계양구 L 임야 15471m ²	
순번4 인천 계양구 M 전 886m ²	순번 11 인천 계양구 N 임야 452m ²	
순번5 인천 계양구 F 임야 72m ²	순번 12 인천 계양구 O 임야 2181m ²	
순번6 인천 계양구 P 답 793m ²	순번 13 이 사건 건물	
순번7 인천 계양구 Q 전 1250m ²	이하 순번1 내지 8, 13 기재 각 부동산을 이 사건 부동산이라 한다.	

2) C은 2012. 5. 23. 이 사건 부동산에 관하여 R조합(이하 'R'이라 한다) 앞으로 채무자를 C, 근저당권자를 R, 채권최고액을 1,495,000,000원으로 하는 근저당권(이하 '제1근저당권'이라 한다) 설정등기를, 2012. 5. 24. 이 사건 표 기재 각 부동산에 관하여 S조합 앞으로 채무자를 C, 근저당권자를 S조합, 채권최고액을 546,000,000원으로 하는 근저당권(이하 '제2근저당권'이라 한다) 설정등기를 각 마쳐주었다.

나. 원고와 C 사이의 매매계약 체결 및 부동산 일부 인도

1) G의 딸인 원고는 2016. 12. 19. C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 14억 5,000만 원으로 하되, 원고가 C에게 계약일에 계약금 5,000만 원을 지급하고, 중도금 13억 원은 융자금으로 대체하며, 잔금 1억 원은 2017. 8. 30. 지급하는 외에 ① 이 사건 부동산과 관련한 C의 채무(채권자 T

가압류 60,000,000원, 농업회사법인 주식회사 U 가압류 26,196,200원, 인천신용보증재단 가압류 42,500,000원, 주식회사 V 가압류 24,352,160원, 북인천세무서 압류, 계양구청 압류 이행강제금, 근저당권자 W에 대한 피담보채무 등 포함)를 원고가 승계하고, ② 이 사건 부동산 일부에서 C이 운영하던 식당(X)과 관련한 채무(식재료대금, 전기, 전화, 인터넷 미납요금, 재산세 등 미납세금, 건강, 고용산재보험, 연금 체납분, Y카드, Z카드, AA은행 대출)1) 와 이 사건 부동산 매도에 따라 C에게 부과되는 양도소득세 등도 원고가 책임지기로 하는 내용을 특약사항으로 정한 매매계약(이하 '제1매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 제1매매계약 체결 이후 사실상 이 사건 부동산을 C으로부터 인도받고 원고 명의로 X이라는 상호의 식당을 운영하고 있다.

다. 제2근저당권에 기한 임의경매 개시 및 취하

1) 원고는 제1매매계약일인 2016. 12. 19. C에게 제1매매계약에서 정한 계약금 명목으로 5,000만 원을 지급하였고, 2016. 12. 26. R과 사이에 제1근저당권의 피담보채무(대출한도금액 1,150,000,000원)에 관한 계약을 인수하는 약정을 체결하였다(이에 따라 위 근저당권의 채무자 명이는 C에서 원고로 변경되었다). 그런데 원고는 제1매매계약에서 정한 잔금 지급일인 2017. 8. 30.이 지났음에도 C에게 매매 잔금 1억 원을 지급하지 못하였다.

2) S조합은 제2근저당권의 실행을 위하여 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 표 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 AB로 임의경매 신청을 하여, 위 각 부동산에 관하여 임의경매개시결정을 받았으며, 위 경매절차에서 2019. 8. 8. 이 사건 표 순번12 기재 부동산이 매각되었고, 그 후 2019. 10. 11. 위 표 순번 1 내지 11, 13 기재 각 부동산에 관한 최고가매수신고인이 결정되었다.

3) C은 AC과의 약정을 통해 AC으로 하여금 S조합에 제2근저당권의 피담보채무를 변제하도록 하였고, AC은 2019. 10. 17.경 S조합에 위 채무를 변제한 다음 제2근저당권을 이전받고 위 임의경매 신청을 취하하였다. C은 2019. 10. 18. 이 사건 부동산에 관하여 AC 앞으로 채무자를 C, 근저당권자를 AC, 채권최고액 10억 원으로 하는 근저당권 설정등기를 마쳐주었다.

라. C의 제1매매계약 해제 통지

1) R으로부터 제1근저당권을 이전받은 AD자산관리회사는 제2근저당권에 기한 임의경매 신청이

취하되자 2019. 11. 20. 제1근저당권의 실행을 위하여 이 사건 부동산에 관하여 인천지방법원 AE로 임의경매개시결정을 받았다.

2) C은 2020. 10. 21. 원고에게 '원고가 제1매매계약에 따른 잔금을 지급하지 않은 데다, 중도금 지급에 갈음하여 인수하기로 한 채무도 변제하지 않아 이 사건 부동산에 임의경매 절차가 진행됨으로써, 매도인인 C 본인이 지인들로부터 금전을 융통하여 위 경매를 중단시키는 등으로 많은 손해를 입었다'는 사유를 들어 제1매매계약을 해제한다고 통지하였고, 위 통지는 2020. 10. 22. 원고에게 도달되었다(이하 '이 사건 해제통보'라 한다).

마. 농업회사법인 AF 주식회사와 피고에 대한 부동산 매도

1) C은 이 사건 부동산에 관하여 인천지방법원 AE로 임의경매 절차가 진행 중이던 2020. 10. 27. 농업회사법인 AF 주식회사(이하 'AF'이라 한다)에 이 사건 부동산 중 이 사건 표 순번 3, 4, 6, 7, 8 기재 각 부동산을 매도한 다음 같은 날 위 회사 앞으로 위 각 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) C은 2020. 11. 25. 피고에게 이 사건 부동산 중 이 사건 표 순번 1, 2, 5, 13 기재 각 부동산을 매도(이하 그 매매계약을 '제2매매계약'이라 한다)한 다음, 2020. 12. 4. 피고 앞으로 위 각 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 같은 날 피고는 AD자산관리회사에 제1근저당권의 피담보채무 1,351,290,135원을 변제하고 위 경매 신청을 취하하도록 하였다.

바. 관련 소송

피고는 원고를 상대로 이 법원에 이 사건 건물의 인도를 구하는 소를 제기하였다. 원고는 이 사건 해제통보는 효력이 없어 제1매매계약이 유효하므로 이중매매인 제2매매계약이 무효라고 주장하였으나, 1심 법원(2021가단203318)과 항소심 법원(2022나54231)은 모두 원고가 제1매매계약에 따른 의무(중도금 지급에 갈음하여 인수하기로 한 채무의 인수 및 잔금 지급 등)를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 상태에 있었으므로, 제1매매계약은 원고의 위 의무 이행지체를 이유로 한 C의 이 사건 해제통보로 적법하게 해제되었다고 판단하면서 원고의 주장을 배척하고 피고의 청구를 전부 인용하였다. 위 사건은 현재 상고심 계속 중이다(대법원 2023다208271).
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을 제6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

제1매매계약이 이 사건 해제통보로 적법하게 해제되었다면 원고는 C에 대하여 기지급한 매매대금 합계 211,327,661원 및 이에 대한 2018. 11. 6.부터 2021. 8. 31.까지 연 5%의 비율로 계산한 이자 40,354,898원의 합계 251,682,559원의 채권을 가진다.

그런데 C에게는 이 사건 부동산 외에는 별다른 적극재산이 없으므로 C이 2020. 11. 25. 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 제2매매계약은 C의 일반채권자에 대한 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

따라서 C과 피고가 체결한 제2매매계약은 위 채권의 범위 내에서 취소되어야 하고 그에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 251,682,559원을 지급할 의무가 있다.

나. 피보전채권의 존부

원고가 2016. 12. 19. C으로부터 이 사건 부동산을 매수하는 제1매매계약을 체결하여 같은 날 C에게 계약금 5,000만 원을 지급한 사실, 관련 소송에서 제1매매계약이 원고의 매매대금 지급채무의 이행지체를 이유로 한 C의 이 사건 해제통보로 적법하게 해제되었다고 판단된 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제10, 13 내지 22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 C은 제1매매계약 당시 매수인인 원고가 위약을 할 경우 계약금을 포기하고 반환청구하지 않기로 약정한 사실, 원고는 제1매매계약의 이행으로 위 계약금을 포함하여 합계 211,327,661원 상당을 지급한 사실이 인정되는바, 제1매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 원고는 C에 대하여 매매대금 161,327,661원(= 기지급 매매대금 211,327,661원 - 계약금 50,000,000원) 및 이에 대한 연 5%의 법정이자 상당의 부당이득반환청구권을 가진다 할 것이고, 이는 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

이에 대하여 피고는, 제1매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 C의 원고에 대한 매매대금 반환의무와 원고의 C에 대한 이 사건 부동산에 관한 사용료 반환의무가 동시이행관계에 있고 오히려 C이 지급받아야 할 사용료가 더 많으므로 원고의 매매대금 반환채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없다는 취지로 주장하나, 동시이행항변은 채권 발생을 저지하는 항변이 아니라 단지 이행을 거절할 수 있는 권능에 불과하여, 설령 원고의 매매대금 반환채권에 동시이행항변이 부착되어 있다고 하더라도 이미 발생한 채권이므로 채권자취소권의 피보전채권이 되는 데 아무런 장애가 없다. 피고의

위 주장은 이유 없다.

다. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리 가) 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다. 그리고 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 참조). 채무자의 법률행위 등이 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 등의 존재사실은 물론, 채무자가 법률행위 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실, 채무자의 사해의 의사 등 사해행위 성립의 요건사실을 구체적으로 주장·입증하여야 한다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 참조).

나) 채무자 소유 부동산에 담보권이 설정되어 있으면 그 피담보채무액을 공제한 나머지 부분만이 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산이 되므로 기존 담보권의 피담보채무액이 당해 부동산의 가액을 이미 초과하고 있다면 그 상태에서 한 당해 부동산의 양도 등 처분행위는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 앞서 본 사실 및 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, C과 피고가 이 사건 부동산 중 이 사건 표 순번 1, 2, 5, 13 기재 각 부동산에 관하여 체결한 제2매매계약이 원고를 비롯한 C의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① C이 2020. 11. 25.경 피고와 AF에게 이 사건 부동산을 모두 매각한 사실이 인정되기는 하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 제2매매계약 당시 C의 적극재산으로는 이 사건 부동산이 유일하였다거나 C이 제2매매계약으로 인하여 채무초과상태에 이르렀다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

② 제2매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액이 제1매매계약의 매매대금인 14억 5,000만 원을 초과한다고 인정할 만한 증거가 없고, 제2매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있었던 근저당권의 피담보채무 및 가압류채무액을 합하면 약 32억 원 상당2)에 이른 것으로 보이는바, 기존

담보권의 피담보채무액 등이 이 사건 부동산의 가액을 이미 초과하고 있으므로 그 상태에서 C이 이 사건 부동산의 일부를 처분한 행위가 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

③ 이 사건 부동산 중 이 사건 표 순번 3, 4, 6, 7, 8 기재 각 부동산은 AF에, 이 사건 표 순번 1, 2, 5, 13 기재 각 부동산은 피고 명의로 소유권 이전등기가 마쳐지기는 하였으나, 을 제8, 9호증의 각 기재에 의하면 원고는 제1매매계약 체결 무렵부터 이 사건 부동산 전체를 실질적으로 점유하면서 식당을 운영하고 있는 것으로 보이며, 감정인 AG의 감정결과에 의하면, 이 사건 부동산에 대한 기간별 월간 실질임료는 아래와 같다.

2016. 12. 1. - 2017. 11. 30.	6,888,210원
2017. 12. 1. - 2018. 11. 30.	6,942,720원
2018. 12. 1. - 2019. 11. 30.	7,776,170원
2019. 12. 1. - 2020. 11. 30.	8,184,400원
2020. 12. 1. - 2021. 11. 30.	7,431,570원
2021. 12. 1. - 2022. 11. 30.	8,091,840원

C이 이 사건 부동산의 소유자였던 기간 중 원고의 점유기간(계산의 편의상 2017. 1. 1.부터 2020. 11. 30.까지) 동안의 위 감정결과에 따른 임료 합계는 350,249,790원인데, 원고가 이 사건 부동산을 점유·사용한 이후 C에게 이 사건 부동산 사용료를 지급한 사실은 없다.

그런데 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 원고가 C에 대하여 매매대금 반환청구권을 가지는 반면, C 역시 원고에 대하여 이 사건 부동산 사용료 상당의 지급청구권을 가지고 있고, C의 채권액이 원고의 채권액을 초과하는바, C이 적극재산인 원고에 대한 채권을 갖고 있는 상태에서 원고를 해할 의사로 제2매매계약을 체결하였다고 보기도 어렵다.

나) 따라서 제2매매계약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김양희

판사강윤진

판사유영상

- 1) 갑 제10, 11호증의 각 기재에 의함
- 2) 제2매매계약 당시 이 사건 부동산에는 제1근저당권(피담보채무 1,351,290,135원), 2019. 10. 18.자 근저당권(채권최고액 10억원), 농업회사법인 주식회사 U의 가압류(청구금액 26,196,200원), AC의 가압류(청구금액 909,314,900원) 및 조세채권에 기한다수의 압류가 있었다.