

의정부지방법원 고양지원 2021. 6. 18 선고 2019가단84105 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 선택 담당변호사 손창근, 이선헌

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이래훈

변 론 종 결 2021. 5. 14.

판 결 선 고 2021. 6. 18.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.

2. 가. 피고들과 D 사이에 파주시 E 임야 7,012㎡에 관하여 2018. 3. 16. 체결된 매매계약은 69,558,904원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고들은 공동하여 원고에게 69,558,904원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구취지

피고들과 D 사이에 파주시 E 임야 7,012㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2018. 7. 2. 체결된 매매계약은 69,558,904원 한도 내에서 이를 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 69,558,904원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 예비적 청구취지

주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D를 상대로 대여금을 청구하는 소를 제기하여 2014. 10. 2. “30,000,000원 및 이에 대하여 2014. 5. 2.부터 2014. 10. 2.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 판결이 선고되었고(의정부지방법원 고양지원 2014가단14507호 대여금 사건), 위 판결은 그 무렵 확정되었다. 위 판결에 기한 채권 금액은 2021. 3. 29.을 기준으로 원금 30,000,000원 및 이자 및 지연손해금 39,558,904원 합계 69,558,904원이다.

나. 이 사건 토지 중 D의 지분(1/2)에 관하여 2018. 7. 3. 피고들 명의로 2018. 7. 2.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, D와 피고들 사이에 이 사건 토지 중 D의 지분에 관하여 2018. 3. 16.자 매매계약서가 작성되었다. 위 매매계약서에 따르면 매매대금은 795,000,000원으로 하되 계약금 290,000,000원은 계약시 지급하고, F은행1) 융자금 280,000,000은 피고들이 승계하고, 잔금 225,000,000원은 2018. 7. 2. 지급하기로 하였다.

다. 2018. 3. 16.경 이 사건 토지에는 압류 및 근저당권설정등기가 되어 있었으나 다음과 같이 각

등기가 말소되었다.

1) 이 사건 토지 중 D 지분에 관한 2017. 12. 19.자 파주시 압류등기는 2018. 9. 14. 해제로 말소되었다.

2) 이 사건 토지에 대하여 2014. 6. 20. 10번 근저당권(채권최고액 672,000,000원, 채무자 G, 근저당권자 H조합)이 설정되어 있었는데, 피고 C가 2019. 3. 29.경 피담보채권 440,209,597원을 변제하여 위 근저당권은 말소되었다.

3) 이 사건 토지에 대하여 2015. 2. 5. 13번 근저당권(채권최고액 500,000,000원, 채무자 I, 근저당권자 주식회사 J)이 설정되어 있었는데, 아래와 같이 피고 B이 2018. 6. 29.경 피담보채권 198,000,000원을 변제하여 위 근저당권 역시 말소되었다.

라. 피고 C는 2018. 3. 15. D에게 65,000,000원을, 2018. 3. 16.(위 매매계약서 작성일자) 290,000,000원을 각 송금하였고, 피고 B은 2018. 6. 29.경 I을 통해 위 13번 근저당권자인 주식회사 J에 198,000,000원을 송금하였고, 2018. 7. 3. D에게 27,000,000원을 송금하였다. D에게 송금된 돈은 모두 송금된 날 즉시 인출되었다.

마. 현재 이 사건 토지 중 D 지분이었던 부분의 시가는 약 795,000,000원이고, 이는 D의 유일한 재산이었으며, D는 2018. 3. 15.부터 현재까지 무자력이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~19호증, 을 제1~5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

주위적으로, D와 피고들 사이에는 2018. 7. 2. 매매계약이 체결되었는데, 이는 유일한 재산을 처분한 것으로서 사해행위에 해당하고, 피고들의 악의는 추정된다. 따라서 위 매매계약을 취소하고, 가액배상으로 원고의 피보전채권 상당을 청구한다. 예비적으로, D와 피고들 사이에는 2018. 3. 15. 매매계약이 체결되었는데, 주위적 청구와 같은 이유로 원고의 피보전채권 상당을 청구한다.

나. 피고들의 주장

D와 피고들 사이에는 2018. 7. 2.이 아닌 2018. 3. 15. 매매계약이 체결되었다. 등기원인에 2018. 7. 2.자 매매계약으로 기재된 것은 과태료 부과를 피하기 위한 것이었다. 2018. 3. 15.자 매매계약은 정당한 매매대금으로 체결된 정상적인 거래행위로서 피고들은 위 매매계약이 D의 채권자를 해한다는 인식을 전혀 하지 못한 선의의 수익자이다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 기준으로 판정한다.

이 사건 토지 중 D의 지분(1/2)에 관하여 2018. 7. 3. 피고들 명의로 2018. 7. 2.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 원, 피고가 제출한 증거 중 매매계약서는 2018. 3. 16.자로 체결된 부동산매매계약서(을 제1호증)가 유일하고 피고 C가 2018. 7. 2.경이 아닌 2018. 3. 16. D에게 계약금 상당인 290,000,000원 송금한 사실을 보았을 때, D와 피고들 사이에 2018. 7. 2. 매매계약이 체결되었다고 보기는 어렵다.

따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

4. 예비적 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고의 D에 대한 대여금 채권은 사해행위의 피보전채권이 되고, D와 피고들 사이의 2018. 3. 16.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)은 채무자인 D가 자신의 유일한 재산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로서 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 특별한 사정이 없는한 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 사해행위의 수익자인 피고들은 원상회복절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 선의 항변에 대한 판단

사해행위 취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의가 추정되므로, 이와 달리 수익자가 법률행위 당시 선의였다는 사실은 스스로 증명할

책임이 있다.

위 법리에 따라 보건대, 위 인정사실 및 갑 제4, 5, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지 등을 종합하여 인정되는 다음 각 사정을 종합하면, 피고들의 주장에 부합하는 증인 I의 증언은 믿기 어렵고, 나머지 피고들이 제출한 증거들만으로는 수익자인 피고들의 악의 추정을 반복할 만한 증명이 되었다고 볼 수 없다.

① 피고들은 부동산 중개인을 통하지 않고 D와 직접 이 사건 매매계약을 체결하였다. 피고들의 대리인은 1차 변론기일에 “피고들이 D와 고향 선후배 사이인 것은 맞다”고 진술하였다가 2021. 5. 13. 제출한 준비서면에 위 진술을 철회하였고, D는 원고와의 통화에서 피고들이 자신의 후배라는 취지로 말하였다.

② 부동산 매매계약의 계약금은 전체 매매대금의 10% 정도로 정하는 것이 보통인데, 이 사건 매매계약의 계약금은 실제로 지급된 것만 보아도 전체 매매대금의 약 36%로 상당한 비율이고, 용자금 280,000,000원 승계까지 합하면 매매계약을 체결한 날 약 70%의 매매대금이 지급된 것이어서 통상적인 매매대금 지급방식과 거리가 멀다.

③ 이 사건 매매계약은 이 사건 토지 전부를 매수하는 것이 아니라 일부 지분을 매수하는 것인데다, 파주시의 압류등기, 소유자도 아닌 제3자를 채무자로 한 근저당권들이 설정되어 있어 피고들이 실질적인 매수인들이라면 그 경위에 대하여 자세히 확인할 것으로 기대된다. 따라서 압류 금액이 얼마인지에 대하여 일부 근저당권의 채무자이기도 한 I의 말만 믿고 매수하였다는 피고들의 주장은 수긍하기 어렵다. 피고들은 H조합의 근저당권에 대하여는 D 지분을 고려하여 반만 승계하기로 하면서 주식회사 J의 근저당권 피담보채무는 전부 변제하였는데, 그와 같이 달리 정한 경위를 구체적으로 밝히지 않고 있다. 또한, 주식회사 J의 근저당권 피담보채무를 변제하는 방식으로 잔금 일부를 지급하는 것은 계약상 매우 중요한 부분임에도 이를 계약서에 기재하지 않았다.

④ 피고들은 이 사건 매매계약 외에는 D와 전혀 친분관계가 없다고 하면서, 이 사건 매매계약 체결 전날 D에게 60,000,000원을 송금한 것은 I에게 빌려준 돈이라고 주장한다. 그런데 피고들은 차용의 구체적인 경위에 대하여 주장하지 않을 뿐 아니라 차용증, 이자 송금자료 등 차용사실을 입증할 만한 아무런 증거를 제출하지 않았다.

⑤ D는 이 사건 소가 제기되기 약 9개월 전인 2018. 8. 31. 원고와의 통화에서 ‘7월 2일 매매대금을 하나도 받지 않았다, 후배들인 피고들에게 일단 재산을 돌려놓은 것이다’라는 취지로 이야기하였다.

⑥ 증인 I은 피고들에게 D의 자금 사정을 구체적으로 설명하지 않았다고 증언하나, I과 피고들의 관계, I이 이 사건 토지에 설정된 일부 근저당권의 채무자로 되어 있어 경제적 이해관계가 있고, 이 사건 토지의 개발계획에 오랫동안 관여해 온 점 등을 고려하면, I의 위 증언은 믿기 어렵다.

다. 취소의 범위와 원상회복의 방법

이 사건 매매계약 이후, 이 사건 토지에 설정되어 있던 각 근저당권이 말소되었으므로 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다. 나아가, 가액배상은 채권자의 피보전채권액과 목적물의 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 이루어지는데, 이 사건 부동산의 현재 시가(795,000,000원)에서 말소된 각 근저당권의 피담보채권액(440,209,597원 및 198,000,000원)을 모두 공제하여도 원고가 주장하는 피보전채권(69,558,904원)을 초과함이 명백하다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 69,558,904원 범위 내에서 취소하고, 악의의 수익자인 피고들은 공동하여 원고에게 69,558,904원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 주위적 청구를 기각하고, 예비적 청구를 인용한다.

판사 정연희

1) 아래 다의 2)항의 H조합을 가리키는 것으로 보인다.