

창원지방법원 2022. 10. 27 선고 2021나53136 판결 [사해행위취소]

재판경과

창원지방법원 2022. 10. 27 선고 2021나53136 판결

창원지방법원 진주지원 2021. 2. 10 선고 2019가단30361 판결

전 문

원고, 항소인A빌딩관리단

소송대리인 변호사 이성훈

소송복대리인 변호사 김영빈

피고, 피항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 대륜

담당변호사 김동진

변론 종결2022. 9. 29.

판결 선고2022. 10. 27.

제1심판결창원지방법원 진주지원 2021. 2. 10. 선고 2019가단30361 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 사천시 T 대 856㎡ 중 각 1/2 지분에 관하여,

가. 피고들과 D 사이에 2016. 9. 27. 체결된 각 증여계약을 취소하고,

나. 피고들은 D에게 창원지방법원 사천등기소 2016. 10. 11. 접수 제26341호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

3. 소송 총비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래에서 고쳐 쓰거나 추가하는 부분을 제외하고는
제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제2쪽 14행의 "2016. 7. 1."을 "2017. 6. 1."로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제2쪽 15행의 "확정되었다" 뒤에 "(이하 제1심과 항소심을 통틀어 '관련 민사소송'이라
한다)"를 추가한다.

○ 제1심판결 제2쪽 16, 17행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『다. D은 피고들에게 사천시 T 대 856㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여
2016. 9. 27. 체결된 증여계약(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다)을 원인으로 한 창원지방법원
사천등기소 2016. 10. 11. 접수 제26341호 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라 한다)를
마쳐주었다.』

2. 원고의 주장

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래에서 고쳐 쓰는 부분을 제외하고는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제3쪽 2행부터 4행의 "초과 상태였다."까지 부분을 "D은 이 사건 증여계약 당시 채무초과 상태였고,"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제3쪽 4행과 6행의 "증여예약"을 "증여계약"으로 각 고쳐 쓴다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 증여계약 전에 성립한 원고의 D에 대한 관리비 채권은 원고의 피고들에 대한 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

2) 이에 대하여 피고들은, 원고의 대표자인 U가 2010. 11. 25. D에게 관리비 중 일부를 면제해주기로 하는 협약서를 작성하여 주고 이에 D이 원고에게 15,000,000원을 지급함으로써 D의 원고에 대한 관리비는 모두 정산되었고, 원고의 대표자인 V이 2022. 2. 8. D에게 원고의 D에 대한 관리비 채권이 없음을 확인하는 내용의 관리비납부확인서를 작성하여 주었는바, 원고는 D에 대하여 관리비채권을 행사하지 않기로 한 것이라면서 위 원고의 D에 대한 관리비 채권을 피보전채권으로 하는 사해행위취소 청구는 이유 없다고 주장한다.

위 기초사실, 갑 제3호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 관련 민사소송에서 D은 '원고의 대표자인 U가 2010. 11. 25. 작성한 협약서에 따라 원고와 D 사이에 관리비 미수금 중 일부를 면제해주는 정산합의가 있었고 이에 따라 D에 원고에게 15,000,000원을 지급하였으므로, 원고에 대하여 관리비를 지급할 의무가 없다'는 취지로 다투었으나, '관리비 면제합의는 원고의 관리규약에 따라 관리단 총회의 의결사항인 것으로 보이는데, 원고 총회의 결의가 있었음을 인정할 아무런 자료도 제출되지 않아 원고와 D 사이에 유효한 관리비 면제합의가 있었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다'는 이유로 D의 위 주장은 받아들여지지 않았고, D은 원고에게 관리비 29,075,700원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 내용의 판결이 선고된 점, ② 2022. 2. 8. 작성된 관리비납부확인서의 작성자 V이 원고의 적법한 대표자인지도 불분명할 뿐만 아니라 위 관리비납부확인서의 작성 근거가 된 2010. 11. 25.자

협약서에 관하여는 이미 관련 민사소송에서 관리단 총회의 의결이 없는 이상 유효한 관리비 면제합의가 있다고 보기 어렵다는 판단이 있었던 점, ③ 2010. 11. 25. 작성된 협약서를 추인하거나 별도로 D의 관리비를 면제해 주기로 하는 내용의 원고 총회의 결의가 있었다고 보이지도 않는 점 등에 비추어 보면, 원고와 D 사이에 피고들 주장과 같은 유효한 정산합의가 있었다고 보이지 아니하므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 사해행위

1) 관련 법리 가) 사해행위는 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과 상태에 이르게거나 이미 채무초과 상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말하는 것이므로, 어떤 행위를 사해행위라고 하려면 그 행위로 말미암아 위와 같은 상태가 초래되어야 한다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2007다61618 판결 참조). 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다82360 판결 등 참조).

나) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자가 재산처분행위를 할 당시 그의 적극재산 중 부동산과 채권이 있어 그 재산의 합계가 채권자의 채권액을 초과한다고 하더라도 그 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 이를 제외하여야 할 것이고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것이다(대법원 2001. 10. 12. 선고 2001다32533 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) D의 적극재산 및 소극재산

이 사건 증여계약 당시인 2016. 9. 27. 기준으로 D이 이 사건 토지 외에 A빌딩 E호, W호를 소유하고 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 법원의 감정인 X에 대한 시가감정축탁결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 2016. 9. 27. 당시 위 A빌딩 E호, F호의 가액이 304,000,000원인 사실을 인정할 수

있다. 또한 2016. 9. 27. 기준으로 D이 ① 원고에 대한 채무 30,892,000원, ② G은행에 대한 대출채무 250,000,000원, ③ Q조합에 대한 채무 17,161,627원, ④ R에 대한 보증금반환채무 30,000,000원 ⑤ 연금보험료 체납액 662,120원, ⑥ S카드 채무 154,000원의 합계 328,869,747원의 소극채무를 부담하고 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나) 피고들의 적극재산에 관한 주장

피고들은 창원시 의창구 K건물 1층에 관한 J에 대한 임대차보증금 50,000,000원의 반환채권도 D의 적극재산으로 주장한다.

을 제1, 3, 13호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 창원시 의창구 K건물 1층(이하 'K 점포'라 한다)에 관하여 2014. 7.경 임대인은 J, 임차인은 D, 임대차보증금은 50,000,000원, 월차임은 600,000원, 임대차기간은 2014. 8. 20.부터 2016. 8. 20.까지로 하는 임대차계약서가 작성된 사실, K 점포에 관하여 2016. 12. 9. 임대인은 L, M, 임차인은 D, 임대차보증금은 50,000,000원, 월차임은 1,600,000원으로 하는 임대차계약서가 작성된 사실, J은 'K 점포에 관한 전세보증금 일체를 계약만료시 반환하고 정산하였다'는 내용의 사실확인서를 작성하여 준 사실, D은 K 점포에서 Y 창원점이라는 상호로 아식스 제품을 판매하는 매장을 운영하여 온 사실은 각 인정된다. 그러나 한편, 앞서 거시한 증거, 이 법원의 창원세무서장에 대한 과세정보제출명령결과와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① D이 J에게 매월 600,000원을 월차임으로 지급하였음을 알 수 있는 객관적인 자료는 제출된 바 없는 점, ② 피고들은 D이 2014. 9. 29. 1,600,000원, 2014. 10. 27. 1,600,000원, 2014. 11. 28. 1,600,000원, 2014. 12. 29. 1,600,000원, 2015. 2. 18. 1,600,000원, 2015. 3. 27. 1,600,000원, 2015. 4. 29. 1,600,000원, 2015. 7. 28. 2,000,000원, 2015. 8. 28. 1,600,000원의 합계 14,800,000원¹⁾을 J의 자녀인 L에게 송금함으로써 2년간의 월차임을 선납한 것이라고 주장하나, 위 돈이 거의 매월 정기적으로 1,600,000원씩이 송금되었던 점에 비추어 볼 때, 오히려 D과 J 사이에 체결된 임대차계약의 월차임은 600,000원이 아니라 1,600,000원이었을 가능성이 높아 보이고, 송금액의 합계액도 피고들이 주장하는 월차임 합계액과 일치하지 않는 점 등을 고려하면, 위 송금액을 월 600,000원으로 정한 차임의 선지급금이라고 보기는 어려우므로, D이 J에게 월차임을 모두

지급하였다는 피고들의 주장은 받아들일 수 없는 점, ③ J이 작성한 사실확인서의 '전세보증금 일체를 계약만료시 반환하고 정산하였다'라는 내용만으로는 임대차계약 만료 당시 J이 D에게 실제로 임대차보증금 50,000,000원을 반환하였다는 사실을 인정할 수는 없고, 오히려 2016. 12. 9. 새롭게 작성된 임대차계약서에는 계약 체결당시 밀린 월세가 있음을 전제로 하는 "밀린 월세는 계약중단 또는 완료시 정산토록 한다"라는 특약사항이 있었던 점, ④ D이 J으로부터 임대차보증금을 직접 또는 새로운 임대인에게 지급하는 방식으로 반환받았음을 알 수 있는 금융거래내역 등 객관적인 자료는 제출된 바 없는 점, ⑤ D이 K 점포에서 운영하던 Y 창원점에서 2014. 8. 20.부터 2016. 9. 27.까지 K 점포와 관련하여 월차임 지급을 원인으로 발급한 세금계산서 등은 없는 점, ⑥ 연체 차임 등은 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차보증금에서 그 연체차임 등을 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무를 부담하는데, D은 2015. 8. 28.이후로는 J이나 L에게 차임 등을 송금한 바 없는 점 등에 비추어 보면, D의 J에 대한 임대차보증금 반환채권은 2016. 9. 27. 당시 객관적으로 존재하였다거나 실질적인 재산적 가치가 있었다고 보기는 어려우므로, 위 채권은 D의 적극재산에서 제외함이 타당하다.

다) 원고의 소극재산에 관한 주장

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래에서 고쳐 쓰는 부분을 제외하고는 제1심판결 제5쪽 8행부터 마지막 행까지의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제5쪽 8행의 "②"를 삭제한다.

라) 사해행위 여부

위 인정사실에 의하면, 이 사건 증여계약을 체결하고 이 사건 토지 중 각 1/2 지분을 피고들에게 증여함으로써 D의 적극재산은 304,000,000원, 소극재산은 328,869,747원이 되어 채무초과 상태에 이르게 되었다고 보이므로, 이 사건 증여계약은 원고에 대하여 사해행위에 해당한다.

다. 사해의사

앞에서 본 바와 같이 사해행위인 이 사건 증여계약으로 인하여 D이 채무초과 상태에 이르게 되었고, D은 이 사건 토지의 증여로 인하여 공동담보의 부족이 심화되어 채권자인 원고를 해하게 되리라는 점을 알았다고 봄이 타당하므로, D의 사해의사는 인정되고, 특별한 사정이 없는 한 수익자인

피고들의 악의도 추정된다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 수익자인 피고들은 원상회복으로 이 사건 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 2016. 10. 11. 마쳐진 이 사건 이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로, 이를 취소하고 주문과 같이 판결한다.

재판장판사진민희

판사하상제

판사장우영

1) 피고들은 송금액 합계액을 14,400,000원(= 600,000원 × 24회)으로 주장하였으나, 실제 송금액의 합계액은 14,800,000원이다.