

인천지방법원 2024. 6. 11 선고 2022가합57427 판결 [사해행위취소]

## 전 문

원고A

소송대리인 법무법인 논현

담당변호사 조철웅

피고1. B

2. C

변론 종결2024. 5. 14.

판결 선고2024. 6. 11.

## 주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산의 분양권에 관하여 2021. 9. 1. 체결된 권리승계계약을 590,460,000원의 범위 내에서 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 590,460,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. D 명의의 별지 목록 기재 부동산의 분양권 당첨

1) E는 2018년 초경 D과 사이에 E가 D의 청약통장을 이용해 아파트 분양신청을 하여 당첨이 되면 분양권을 전매하여 그 차익 상당의 일부를 D에게 지급하기로 하였고, D 명의로 별지 목록 기재 부동산의 분양에 관한 청약신청을 하여 이에 당첨되었다(이하 D 명의로 당첨된 별지 목록 기재 부동산에 관한 분양권을 '이 사건 분양권'이라 한다).

2) E는 이 사건 분양권을 F에게 전매하기로 하고, 2018. 6. 19. D 명의로 위 부동산에 관한 아파트 공급계약을 체결하였으나, F는 그 이후 이 사건 분양권의 양수를 포기하였다.

#### 나. 원고와 D 사이의 공정증서 작성

1) 원고는 E로부터 G 아파트 분양권을 양수받기로 하고 E에게 약 3억 4,000만 원을 지급하였는데, E는 원고에 대한 위 분양권 양도의무를 이행하지 못하였다.

2) 이에 E는 원고에게 G 아파트 대신 이 사건 분양권을 양도해주겠다고 하면서, 분양권 양도의무의 이행에 관한 담보로 D 명의의 공정증서를 작성해주기로 하였다.

3) 원고와 D은 2020. 3. 26. 'D이 2020. 3. 26. 원고로부터 4억 원을 변제기한을 2020. 4. 2.로, 이자율 연 20%, 지연손해금율 연 24%로 정하여 차용하였고, D이 원리금상환을 지체할 경우 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없음을 인낙'하는 내용으로 공증인가 법무법인 H합동법률사무소 증서 2020년 제325호의 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하였다.

#### 다. 원고의 채권압류 및 추심명령

원고는 2020. 9. 16. 이 사건 공정증서를 집행권원으로 하여 D의 이 사건 분양권의 분양자(주식회사 I)에 대한 분양대금 반환청구권에 대한 채권압류 및 추심명령을 신청하였고, 2020. 9. 18.

서울북부지방법원 2020타채9038호로 채권압류 및 추심명령(이하 '이 사건 채권압류 및 추심명령'이라 한다)을 받았으며, 위 채권압류 및 추심명령 결정 정본은 2020. 10. 28. D에게 송달되었다.

#### 라. 피고들의 별지 목록 기재 부동산의 분양권 양수 및 소유권이전등기

1) 피고들은 2020. 6.경 공인중개사 사무실 보조원 J과 공인중개사 K의 중개로 이 사건 분양권을 5억 9,246만 원(분양자에게 베란다확장옵션 계약금 명목으로 지급된 200만 원 포함)에 양수하기로 하였고, J이 알려준 L 명의의 계좌로 2020. 6. 11. 3,000만 원을, 2020. 6. 23. 7,000만 원을 위 분양권 양수대금의 일부로 각 송금하고, 2020. 7. 3. K에게 나머지 4억 9,246만 원(수표 4억 9,000만 원, 현금 246만 원)을 전달하는 방법으로 매수대금 전액을 지급하였다.

2) 피고들은 주택법이 정한 이 사건 분양권의 전매행위 제한기간이 도과한 이후인 2021. 9. 1. D과 사이에 피고들이 D으로부터 이 사건 분양권을 양수하는 내용의 권리·의무 승계계약을 작성하였고(이하 '이 사건 권리승계계약'이라 한다), 2021. 9. 14. 무렵 위 부동산의 각 2분의 1 지분에 관하여 2018. 6. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 증인 E, J, D의 각 증언, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장

### 가. 원고의 주장

원고는 D에 대한 이 사건 공정증서 기재 채권의 채권자인데, D은 2021. 9. 1. 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 분양권을 피고들에게 처분하는 내용의 이 사건 권리승계계약을 체결함으로써 원고를 포함한 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족을 초래하였으므로, 위 권리승계계약은 사해행위에 해당한다. 한편, 피고 C이 2021. 9. 14. 별지 목록 기재 부동산에 관한 근저당권을 설정하였으므로, 이 사건 권리승계계약은 원고의 D에 대한 이 사건 공정증서 기재 채권액 790,794,519원(= 원금 4억 원 + 원금 4억 원에 대하여 이 사건 공정증서 교부일인 2020. 3. 26.의 다음날부터 2020. 4. 2.까지 연 20%의 비율로 계산한 이자 1,534,246원 + 원금 4억 원에 대하여 2020. 4. 3.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 작성일인 2024. 4. 22.까지 연 24%의 비율로 계산한 지연손해금 389,260,273원), 위 부동산의 2021. 9. 1.경 시세 884,470,000원, 피고들이 이 사건 분양권의 매수대금으로 지급한 590,460,000원(592,460,000원 중 베란다확장옵션 계약금 명목으로 지급된 200만 원 제외) 중 가장 낮은 금액인 590,460,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그 가액배상에 의한 원상회복으로 피고들은 연대하여 원고에게

590,460,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 나. 피고들의 주장

피고들은 중개업자 K, J를 통해 E로부터 이 사건 분양권을 매수하였을 뿐, D과 매수계약을 체결한 것이 아니며, D은 권리승계절차에 협조한 것에 불과하다. 설사 그렇지 않더라도, 피고들은 선의의 수익자들에 해당한다.

## 3. 판단

### 가. 피보전채권의 존재 여부

1) 관련 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 할 것이지만(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결 등 참조), 부동산을 양도받아 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 자가 양도인이 제3자에게 이를 이중으로 양도하여 소유권이전등기를 경료하여 줌으로써 취득하는 부동산 가액 상당의 손해배상채권은 이중양도행위에 대한 사해행위취소권을 행사할 수 있는 위와 같은 피보전채권에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 살피건대, 이 사건 공정증서는 E의 원고에 대한 이 사건 분양권 양도의무의 이행에 관한 담보로 작성된 것임은 앞서 살펴본 것과 같으므로, 원고의 D에 대한 이 사건 공정증서 기재의 채권은 피고들이 2021. 9. 14. 무렵 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 E의 원고에 대한 이 사건 분양권 양도의무가 이행불능으로 된 때에 비로소 발생하였다고 보아야 하는데, 이는 원고가 취소를 구하는 D과 피고들 사이의 이 사건 권리승계계약이 체결된 2021. 9. 1. 이후의 시점임이 역수상 명백하다.

따라서 이 사건 공정증서 기재의 채권은 이 사건 권리승계계약에 관한 사해행위취소청구의 피보전채권이 될 수 없으므로, 원고의 이 사건 사해행위취소청구는 이유 없다.

### 나. 피고들의 선의 여부

앞서 살펴본 것과 같이 이 사건 공정증서 기재의 채권은 이 사건 권리승계계약에 관한 사해행위취소청구의 피보전채권이 될 수 없으나, 피고들은 원고가 주장하는 D의 사해행위에 관하여 선의의 수익자들임을 주장하므로 이 점에 관해서도 살펴본다.

1) 관련 법리 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 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 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2010다10344 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 살피건대, 앞서 본 기초사실과 갑 제7호증, 을 제2 내지 5, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 통해 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 피고들은 공인중개사 사무실 보조원 J과 공인중개사 K의 중개로 E로부터 이 사건 분양권을 매수하는 내용의 계약을 체결한 점, ② 피고들은 J과 K의 지시에 따라 E에게 분양권 매수대금 전액을 정상적으로 지급하였고, 피고들이 이 사건 분양권을 시세보다 저렴하게 매수한 것으로 불만한 정황이 없는 점, ③ 이 사건 권리승계계약은 피고들과 E 사이의 이 사건 분양권 매매계약의 이행을 위하여 체결된 것인데, 피고들은 이 사건 권리승계계약 체결 무렵까지 E나 D와 직접적인 접촉을 하지 않았기 때문에, 이 사건 권리승계계약 체결 당시 D의 구체적인 자력 상황 등에 대해서는 전혀 몰랐을 것으로 보이는 점, ④ D이 이 사건 채권압류 및 추심명령 결정 정보를 송달받은 2020. 10. 28. 무렵 J과 K에게 이 사건 채권압류 및 추심명령의 존재를 알렸음은 인정되나, 위 채권압류 및 추심명령의 피압류채권은 'D과 이 사건 분양권의 분양자 사이의 분양계약이 해지될 경우 분양자가 D에게 지급할 계약금, 중도금, 잔금 등 기타 분양계약과 관련된 일체의 반환채권'으로 기재되어 있어서, 피고들이 이 사건 권리승계계약 체결 당시 이 사건 채권압류 및 추심명령의 존재를 알고 있었다고 하더라도 D이 채무초과 상태였다는 사실까지 알고 있었다고 단정하기는 어려운 점 등을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 설령 이 사건 권리승계계약이 D의 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고들은 선의의 수익자로 판단된다.

따라서 피고들이 악의의 수익자들임을 전제로 한 원고의 이 사건 사해행위취소청구는 이 점에

있어서도 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장민석

판사김정운

판사나경식

별지