

광주지방법원 2021. 11. 9 선고 2020가단529262 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2022. 11. 10 선고 2021나71365 판결

광주지방법원 2021. 11. 9 선고 2020가단529262 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 에스애파트너스

담당변호사 손진홍, 윤주석

피 고 1. B

소송대리인 변호사 최은식

소송복대리인 변호사 오대한

2. C

소송대리인 법무법인 감동으로

담당변호사 김성익, 김수지

변 론 종 결 2021. 9. 28.

판 결 선 고 2021. 11. 9.

주 문

1. 피고 B와 D 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 9. 30. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고 B은 D에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 2019. 11. 20. 접수 제209689호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 피고 C에 대한 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 각각 부담한다.

N

청 구 취 지

[피고 B에 대한 청구취지]

주문 제1, 2항과 같다.

[피고 C에 대한 청구취지]

피고 C와 D 사이에 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 28. 체결된 근저당권설정계약과 2019. 12. 18. 체결된 매매계약을 각각 200,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 C는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

(1) 원고는 주식회사 E(변경 전 상호 : 주식회사 F)에 대하여 200,000,000원의

임대차보증금반환채권을 갖고 있었고, 위 임대차보증금의 반환과 관련하여 원고와 주식회사 E의 대표이사 D의 촉탁에 따라 2019. 7. 12. '원고는 2019. 7. 1. D에게 200,000,000원을 변제기 2021. 7. 25., 지연손해금 연 12%로 정하여 대여하였다'는 내용의 금전소비대차계약

공정증서(공증인가 법무법인 G 2019년 제288호, 이하 '이 사건 공정증서'라 한다)가 작성되었다.

(2) D은 2019. 9. 30. 피고 B에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 통칭할 경우 '이 사건 제1 부동산'이라 한다)을 매도하고(이하 '이 사건 제1 매매계약'이라 한다), 광주지방법원 2019. 11. 20. 접수 제209689호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

(3) D은 2019. 8. 28. 피고 C에게 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 부동산(이하 통칭할 경우 '이 사건 제2 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 858,000,000원, 채무자 D인 근저당권을 설정해주기로 하고(이하 '이 사건 제2 근저당권설정계약'이라 한다), 광주지방법원 2019. 8. 29. 접수 제152186호로 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 그 후 D은 2019. 12. 18. 피고 C에게 이 사건 제2 부동산을 매도하고(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라 한다), 위 법원 2019. 12. 20. 접수 제233800호로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 한편 이 사건 제2 근저당권설정계약에 따른 근저당권설정등기는 광주지방법원 2019. 12. 20. 접수 제233797호로 2019. 12. 20. 해지를 원인으로 말소되었다.

(4) 이 사건 제2 근저당권설정계약 당시 이 사건 제3 내지 6 각 부동산에는 아래와 같은 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 이는 이 사건 제2 매매계약이 체결될 때까지도 그대로 유지되고 있었다.

	설정등기일	목적물	근저당권자	채권최고액	채무자
1	2018. 07. 26.	별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산	H조합	495,600,000원	D
2	2018. 07. 26.	별지 목록 제5, 6항 기재 각 부동산	H조합	264,000,000원	D
3	2019. 03. 08.	별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 부동산	주식회사 I	300,000,000원	주식회사 J
4	2019. 04. 17.	위와 같음	K	130,000,000원	D
5	2019. 08. 26.	위와 같음	K	130,000,000원	D

(5) 이 사건 제2 부동산의 2019. 11. 22. 기준 가액은 1,100,825,700원[= 별지 목록 제3, 5항 기재 각 부동산(토지) 866,184,000원 + 별지 목록 제4, 6항 기재 각 부동산(건물) 234,641,700원]이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 1 내지 4, 갑 제4, 6, 7호증, 을나 제1호증의 2, 을나 제7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 위 인정사실에 의하면, D은 원고에게 200,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고의 D에 대한 위 채권은 이 사건 제1 매매계약 체결 전에 발생한 것으로 채권자취소권에 있어서 피보전채권이 될 수 있다.

2) 이에 대하여 피고 B은 아래와 같이 주장하므로, 그 주장에 관하여 판단한다.

가) 피보전채권의 부존재

(1) 주장 요지

D이 대표이사인 주식회사 E가 원고에게 E의 정육코너에 대한 임대차보증금반환채무를 부담하고 있었고, D은 원고에게 돈을 차용한 적이 없음에도 위와 같은 주식회사 E의 원고에 대한 임대차보증금반환채무와 관련하여 기초사실 기재 공정증서를 작성해 주었을 뿐이므로, 원고의 D에 대한 피보전채권이 존재하지 아니한다.

(2) 판단

민법 제605조에 의하면, 당사자 쌍방이 소비대차에 의하지 아니하고 금전 기타의 대체물을 지급할 의무가 있는 경우에 당사자가 그 목적물을 소비대차의 목적으로 할 것을 약정한 때에는 소비대차의 효력이 생기는데, D이 아닌 주식회사 E가 원고에게 임대차보증금반환채무를 부담하고 있었다고 하더라도, 그와 관련하여 D과 원고가 금전소비대차약정을 한 이상, D은 원고에게 준소비대차약정에 따른 차용금반환의무를 부담하므로(D이 주식회사 E의 임대차보증금반환채무를 연대보증하거나 병존적으로 인수하고 준소비대차약정을 체결하였다고 보아야 한다), 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

나) 피보전채권의 변제기 미도래

(1) 주장 요지

원고의 D에 대한 대여금채권이 존재한다고 하더라도 그 변제기가 이 사건 제1 부동산에 관한 매매계약 체결 당시 도래하지 않았으므로, 위 채권을 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수는 없다.

(2) 판단

채권자취소권의 행사는 채무 이행을 구하는 것이 아니라 총채권자를 위하여 이행기에 채무 이행을 위태롭게 하는 채무자의 자력 감소를 방지하는 데 목적이 있는 점에 비추어 보면(대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다55542 판결 등 참조), 변제기가 도래하지 않은 채권이라 하더라도 이를 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있으므로, 피고 B의 위 주장도 이유 없다.

나. 사해행위의 성립

1) 앞서 든 증거와 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제8호증의 1, 2의 각 기재, 이 법원의 광주신용보증재단, L조합, M조합, N 주식회사, O 주식회사에 대한 각 금융거래정보제출명령에 대한 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1 매매계약 체결 당시 D의 적극재산과 소극재산이 아래 각 표 기재와 같았던 사실을 인정할 수 있다.

가) 적극재산(순번 2는 총 가액 1,104,648,700원에서 주식회사 J의 주식회사 I에 대한 채무를 담보하기 위한 근저당권의 채권최고액 300,000,000원을 공제한 금액이다)

	항 목	가 액
1	이 사건 제1 부동산	600,210,000원
2	이 사건 제2 부동산과 부속 건물 및 수목	804,648,700원
3	나주시 P 토지 및 건물	275,249,440원
	합 계	1,680,108,140원

나) 소극재산(피고 C가 주장하는 D에 대한 채권을 제외하더라도 아래와 같은 소극재산이 있었다)

	항 목	가 액
1	원고에 대한 채무	200,000,000원
2	K에 대한 채무	100,000,000원
3	K에 대한 채무	100,000,000원
4	Q에 대한 채무	300,000,000원
5	H조합에 대한 채무	413,000,000원
6	H조합에 대한 채무	210,080,000원
7	L조합에 대한 채무	362,980,000원
8	O보증보험에 대한 채무	145,000,000원
9	광주신용보증재단에 대한 채무	22,800,008원
10	N 주식회사에 대한 채무	26,432,000원
11	M조합에 대한 채무	180,000,000원
	합 계	2,060,292,008원

2) D은 위와 같이 채무초과 상태에서 이 사건 제1 매매계약을 체결하여 채무초과 상태를 심화시켰으므로, 이 사건 제1 매매계약은 사해행위에 해당한다.

다. D의 사해의사 및 피고 B의 악의 추정

1) 위 인정사실에 의하면, D은 피고 B과 이 사건 제1 매매계약을 체결함으로써 채권자들의 공동담보를 감소시켜 채권자들을 해하게 됨을 알았다고 보아야 하고, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고 B의 악의도 추정된다.

2) 피고 B은 2019. 5. 31. D에게 50,000,000원을 대여하였고, 위 대여금을 변제받기 위하여 D으로부터 이 사건 제1 부동산을 매매대금 500,000,000원에 매수하는 이 사건 제1 매매계약을

체결한 후 2019. 11. 20. D에게 매매대금 90,000,000원을 지급하고, D의 L조합에 대한 채무(이 사건 제1 부동산에 관하여 2018. 12. 4. 설정등기가 마쳐진 근저당권의 피담보채무) 중 360,000,000원을 대위변제하기로 하여 이를 대위변제하고 있으므로, 선의의 수익자라고 주장한다. 을가 제1, 2, 3호증의 각 기재에 의하면, ① 피고 B이 2019. 5. 31. D에게 50,000,000원을 송금한 사실, ② 피고 B이 2019. 11. 20. D에게 90,000,000원 송금한 사실, ③ L조합가 2018. 12. 4. 이 사건 제1 부동산에 관하여 채권최고액 481,000,000원, 채무자 D인 근저당권설정등기를 마쳤는데, 피고 B이 2020. 3. 10.부터 2020. 10. 14.까지 L조합에 8차례에 걸쳐 합계 11,675,677원을 송금한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 위 인정사실만으로는 피고 B이 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장도 이유 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복의무

따라서 피고 B과 D 사이에 체결된 이 사건 제1 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고 B은 D에게 사해행위취소에 따른 원상회복으로 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장 요지

1) 이 사건 제2 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다. 이 사건 제2 근저당권설정계약에 따른 근저당권설정등기가 말소되기는 하였으나, 위 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하는지 여부에 따라 그 후에 체결된 이 사건 제2 매매계약 당시 이 사건 제2 부동산의 잔존 가치가 피담보채무액을 초과하였는지 여부가 달라지고, 그 결과 이 사건 제2 매매계약에 대한 사해행위취소청구의 인용 여부가 달라지므로, 이 사건 제2 근저당권설정계약에 관한 사해행위취소청구도 권리보호의 이익이 있다.

2) 위와 같이 이 사건 제2 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하므로, 이 사건 제2 매매계약 당시 이

사건 제2 부동산 중 일반 채권자들의 공동담보로 제공된 책임재산 부분을 산정함에 있어 이 사건 제2 근저당권설정계약의 피담보채무액은 고려할 수 없고, 그렇다면 이 사건 제2 매매계약 당시 이 사건 제2 부동산의 잔존 가치가 피담보채무액을 초과하고 있었으므로, 이 사건 제2 매매계약은 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 제2 매매계약은 취소되어야 하고, 피고 C는 그에 따른 원상회복의무가 있다.

나. 관련 법리

채권자가 채무자의 부동산에 관한 사해행위를 이유로 수익자를 상대로 사해행위취소를 청구하는 경우에 그 법률행위가 해제 또는 해지되어 원래의 재산상태로 이미 복귀되었다면, 그 채권자취소소송은 특별한 사정이 없는 한 권리보호의 이익이 없다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다85157 판결 참조).

한편 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). 다만 그 후행 처분행위 당시 존재하는 선순위 담보권을 설정한 원인행위가 사해행위로 인정될 경우에는 그 담보권의 피담보채무는 후행 양도행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 공제대상인 피담보채무 금액에 포함되어서는 아니 된다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결 참조).

위와 같은 법리의 연장선에서 볼 때, 채무자가 선순위 근저당권이 설정되어 있는 상태에서 그 부동산을 제3자에게 양도한 후 선순위 근저당권설정계약을 해지하고 근저당권설정등기를 말소한 경우에, 비록 근저당권설정계약이 이미 해지되었지만 그것이 사해행위에 해당하는지 여부에 따라 후행 양도계약 당시 당해 부동산의 잔존 가치가 피담보채무액을 초과하는지 여부가 달라지고 그 결과 후행 양도계약에 대한 사해취소청구가 받아들여지는지 여부 및 반환범위가 달라지는 때에는 이미 해지된 근저당권설정계약이라 하더라도 그에 대한 사해행위취소청구를 할 수 있는 권리보호의 이익이 있다고 보아야 한다. 이는 근저당권설정계약이 양도계약보다 나중에 해지된 경우뿐 아니라

근저당권설정계약의 해지를 원인으로 한 근저당권설정등기의 말소등기와 양도계약을 원인으로 한 소유권이전등기가 같은 날 접수되어 함께 처리되고 그 원인일자가 동일한 경우에도 마찬가지로(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다75232 판결 등 참조).

다. 이 사건 제2 근저당권설정계약에 대한 사해행위취소청구에 관한 판단

1) 권리보호의 이익

피고 C와 D 사이의 이 사건 제2 근저당권설정계약에 따른 근저당권설정등기가 2019. 12. 20.

해지를 원인으로 말소되었으므로 원칙적으로 이 부분 소는 권리보호의 이익이 없다.

그러나 피고 C는 이 사건 제2 근저당권설정계약에 따른 근저당권설정등기가 말소되기 전인 2019. 12. 18. D와 이 사건 제2 매매계약을 체결한 후 2019. 12. 20. 그에 따른 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 이 사건 제2 매매계약이 사해행위라고 주장하면서 그에 대한 취소청구 및 원상회복청구를 함께 하고 있으며, 이에 대하여 피고 C는 이 사건 제2 매매계약 당시 이 사건 제2 부동산에 관하여 설정되어 있던 선순위 각 근저당권의 피담보채무액이 이 사건 제2 부동산의 가액을 초과하고 있었기 때문에 이 사건 제2 매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하고 있다.

앞서 본 법리에 따르면, 위와 같은 경우 이 사건 제2 근저당권설정계약이 사해행위로서 취소되는지 여부에 따라 이 사건 제2 매매계약의 사해행위 해당 여부 등이 달라지므로, 이 부분 소는 권리보호의 이익이 있다.

2) 사해행위의 성립 여부

이 사건 제2 근저당권설정계약 체결일과 가까운 2019. 11. 22. 당시 이 사건 제2 부동산의 가액이 1,100,825,700원이었던 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 제2 부동산의 이 사건 제2 근저당권설정계약 체결일 당시의 가액도 이와 같았을 것으로 추정된다.

그런데 원고는 이 사건 제2 근저당권설정계약 당시 이 사건 제2 부동산에 관하여 설정되어 있던 선순위 각 근저당권의 피담보채무액이 아래 표 기재와 같았다고 주장하고 있어¹⁾, 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 제2 근저당권설정계약 당시 이 사건 제2 부동산에 관한 선순위 각 근저당권의 피담보채무액 합계가 이 사건 제2 부동산의 가액을 초과하고 있었다는 것이므로, 앞서 본 법리에

의하면, 이 사건 제2 근저당권설정계약은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 것 없이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

	설정등기일	목적물	근저당권자	채권최고액	피담보채무액
1	2018. 07. 26.	별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산	H조합	495,600,000원	413,000,000원
2	2018. 07. 26.	별지 목록 제5, 6항 기재 각 부동산	H조합	264,000,000원	210,080,000원
3	2019. 03. 08.	별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 부동산	주식회사 I	300,000,000원	300,000,000원
4	2019. 04. 17.	위와 같음	K	130,000,000원	100,000,000원
5	2019. 08. 26.	위와 같음	K	130,000,000원	100,000,000원
					1,123,080,000

따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

라. 이 사건 제2 매매계약에 대한 사해행위취소 및 원상회복청구에 관한 판단앞서 인정한 바와 같이, 이 사건 제2 근저당권설정계약 당시 이미 이 사건 제2 부동산에 관하여 설정되어 있던 선순위 각 근저당권의 피담보채무액이 이 사건 제2 부동산의 가액을 초과하고 있었다. 그 후 이 사건 제2 근저당권설정계약이 체결되었는데 이는 사해행위에 해당하지 아니하고, 을나 제2호증의 2의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제2 근저당권설정계약에 따른 근저당권의 피담보채권이 660,000,000원인 사실을 인정할 수 있으며, 이 사건 제2 매매계약 당시 이 사건 제2 부동산에 관하여 설정되어 있던 위 선순위 각 근저당권의 피담보채무액과 이 사건 제2 부동산의 가액이 이 사건 제2 근저당권설정계약 당시와 달라졌다고 볼 만한 증거가 없다.

그렇다면 이 사건 제2 매매계약 당시 이 사건 제2 부동산에 관하여 설정되어 있던 선순위 각 근저당권의 피담보채무액이 이 사건 제2 부동산의 가액을 초과하고 있었으므로, 이 사건 제2 매매계약은 사해행위에 해당한다고 인정할 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 청구도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박옥희

목 록

1. 광주 동구 R 대 228.8㎡
2. 광주 동구 R
[도로명주소] 광주 동구 S
철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 2층 사무소
1, 2층 각 133㎡
3. 광주 북구 T 창고용지 656㎡
4. 광주 북구 T
[도로명주소] 광주 북구 U
일반철골구조 조립식판넬지붕 단층 창고시설 259.5㎡
5. 광주 북구 V 대 466㎡
6. 광주 북구 V
[도로명주소] 광주 북구 W
경량철골구조 조립식판넬지붕 단층 사무소 86.58㎡. 끝.

1) 원고는 표 순번 3 근저당권의 피담보채무액을 구체적으로 밝히지 않았으나, 원고가 이 사건 제2 부동산의 가액을 산정함에 있어 위 근저당권의 채권최고액 전부인 300,000,000원을 공제한 금액으로 산정하였으므로, 위 근저당권의 피담보채무액을 300,000,000원으로 주장한 것으로 본다.