

서울북부지방법원 2021. 11. 23 선고 2020가단113768 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 박영식

피고B

소송대리인 변호사 유식

변론 종결2021. 10. 19.

판결 선고2021. 11. 23.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 체결된 2015. 5. 1. 매매예약, 2016. 12. 28. 매매계약 및 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 체결된 2015. 5. 1. 매매예약, 2017. 9. 19. 매매계약은 114,264,708원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 114,264,708원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 114,264,708원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일

다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014년경 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)으로부터 E건물 1층 시설물 용도변경공사를 하도급받았는데, D은 2015. 2. 16. 원고와 사이에 자신의 공사대금채무를 236,500,000원으로 합의하면서 2015년 3월 중에 분할 지급하기로 약정하였고, 이 때 C은 D의 원고에 대한 위 채무를 연대보증하였다.

나. 이후 D이 위 공사대금 중 1억 원만 지급하고 나머지 약정금을 지급하지 않자, 원고는 C 등을 상대로 의정부지방법원 2017가단145678호로 보증채무금 등 청구의 소를 제기하여 2018. 5. 16. 'C은 F, G과 연대하여 원고에게 96,500,000원 및 이에 대하여 피고 C은 2017. 7. 20.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 내용의 판결(이하 '이 사건 판결'이라 한다)을 선고받았고, 이후 C 등이 항소(의정부지방법원 2018나3626)하였으나 2018. 10. 11. 항소기각 판결을 선고받음으로써 이 사건 판결이 그 무렵 확정되었다.

다. 한편, C은 사위인 피고와 사이에, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2015. 5. 1. 매매예약 계약을 체결하고 2015. 5. 6. 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었으며, 별지 목록 제2, 3항 기재 부동산에 관하여도 2015. 5. 1. 매매예약 체결을 체결하고 2015. 5. 6. 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었다(위 2015. 5. 1. 각 매매예약을 함께 '이 사건 매매예약'이라 한다). 이후 C은 피고와 사이에, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2016. 12. 28. 위 가등기에 기한 매매계약(이하 '2016. 12. 28. 매매계약'이라 한다)을 체결하고 2016. 12. 30. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었으며, 별지 목록 제2, 3항 기재 부동산에 관하여도 2017. 9. 19. 위 가등기에 기한 매매계약(이하 '2017. 9. 19. 매매계약'이라 한다, 위 각 매매예약을 함께 칭할 경우 '이 사건 각

매매계약'이라 한다)을 체결하고 2017. 9. 25. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 이 사건 판결에 기한 원고의 C에 대한 판결금채권의 원리금은 이 사건 소 제기일인 2020. 3.

24.을 기준으로 135,324,726원¹⁾ 2) 이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 항변의 요지

이 사건 매매예약 및 이 사건 각 매매계약은 사해행위에 해당하지 않지만 설령 사해행위에 해당한다고 하더라도, 원고는 별지 목록 제1항 기재 부동산의 경우에는 이 사건 판결을 위한 소 제기일인 2017. 6. 16. 무렵, 별지 목록 제2, 3항 기재 부동산의 경우에는 위 소송 제1심 변론종결일인 2018. 4. 25. 무렵에는 늦어도 이 사건 매매예약 및 가등기 그리고 이 사건 각 소유권이전등기 경료사실 및 사해행위임을 알고 있었다고 할 것인데, 그로부터 1년이 경과한 이후인 2020. 3. 24.에서야 원고가 이 사건 소를 제기하였으므로 이 사건 소는 제척기간을 도과하여 제기된 부적법한 소이다.

나. 판단

1) 사해행위취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년, 법률행위가 있는 날로부터 5년 내에 제기하여야 하는데(민법 제406조 제2항), 채권자취소권 행사에서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미하므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것 즉, 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2011다82384 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 본다. 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2015. 3. 27. D, C 등을 상대로 서울서부지방법원 2015가합32288호로 공사대금 청구의 소를 제기하였다가 위 소송 계속 중이던 2015. 5. 13. D으로부터 일부 공사대금인 1억 원을 지급받고 잔여 공사대금을

96,500,000원으로 확정하는 내용으로 합의한 후 그 소를 취하한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 D을 주채무자로 하고 C을 연대보증인으로 하는 위 소송을 원고가 제기하였다는 사실만으로 원고가 연대보증인으로 소송의 당사자로 삼은 C의 당시 소유 부동산의 내역과 그 중 일부에 대한 이 사건 매매예약 및 이후 매매계약 사실을 모두 알고 있었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 설령 C의 부동산 처분행위를 알고 있었다고 하더라도 당시 인천에 있는 E건물 여러 채의 부동산을 소유하고 있다가 처분하는 업무를 하고 있던 C이 그 중 일부를 피고에게 처분하는 행위가 채권자를 해하는 사해행위가 된다는 사실이나 C에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 구체적으로 알고 있었다고 보기는 더욱 어렵다. 피고의 위 항변은 받아들이지 않는다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 존부

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 이루어지기 전에 발생되어야 하지만, 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 있다. 여기서 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성은 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식의 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 3. 27. 선고 2017다287730 판결 등 참조).

2) 살피건대, D이 2015. 2. 16. 원고와 사이에 공사대금채무를 236,500,000원으로 합의하면서 2015년 3월 중에 분할 지급하기로 약정하였고 이 때 C이 D의 원고에 대한 위 채무를 연대보증한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이에 의하면 C의 원고에 대한 연대보증채무는 이 사건 매매예약 및 이 사건 각 매매계약 일자보다 앞선 2015. 2. 16.경 발생하였다고 보는 것이 타당하므로 원고의 C에 대한 보증채무금채권은 이 사건 사해행위취소 청구의 피보전채권이 된다. 설령 D이 원고에게 위 공사대금채무를 변제하지 않아 C의 원고에 대한 보증채무금이 이 사건 매매예약이나 이 사건 각

매매계약 이후 구체적으로 확정되었다고 하더라도 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있을 뿐만 아니라 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 인정된다고 할 것이어서 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 매매예약 및 이 사건 각 매매계약 당시 이미 일반채권자를 위한 공동담보에 부족이 생겼다고 보는 것이 타당하므로 원고의 C에 대한 보증채무금채권이 이 사건 사해행위취소 청구의 피보전채권이 됨에는 변함이 없다.

나. C의 채무초과 여부

1) 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다1518 판결 참조). 그리고 채권자취소권 행사의 요건인 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서 그 대상이 되는 소극재산은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제5 내지 7호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과 및 이 법원의 금천세무서에 대한 과세정보제출명령 회신결과에 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약 당시 C은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 포함하여 인천 중구 E건물 총 12세대와 서울 영등포구 H건물 I호 상가 및 서울 금천구 J아파트 K호를 소유하고 있었던 사실, 그런데 이 사건 매매예약 당시 위 E건물 12세대에는 이미 L, 주식회사 M, N, O, P 등 명의의 여러 근저당권설정등기가 마쳐 있어 C은 상당한 규모의 피담보채무를 부담하고 있었던 사실, 위 H건물 I호 상가의 당시 시가는 4,200만 원 상당에 불과한 반면 당시 C이 상당한 규모의 세금을 체납하고 있었고 실제 이 사건 매매예약 이후인 2015. 11. 20. 인천세무서에서 압류를 하였는데 당시 체납액이 180,058,840원에 이르는 사실, 또한 위 J아파트 K호에 관하여도 이 사건 매매예약 전후로 금융기관, 국민건강보험공단,

영등포구 등과 일반채권자들의 압류 및 가압류등기와 강제경매개시결정등기 등이 매우 많이 마쳐져 있었던 사실을 알 수 있다. 여기에 원고의 C에 대한 이 사건 판결에 기한 채권까지 종합하여 보면, 이 사건 매매예약 당시 C이 채무초과 상태에 있었음은 충분히 인정된다.

다. 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것인바(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다40063 판결 등 참조), 이 사건에서 위와 같이 채무초과 상태에 있던 C이 이 사건 각 부동산에 관하여 자신의 사위인 피고와 사이에 매매예약을 하고 이후 매매계약을 체결하여 소유권이전등기를 마쳐 준 행위는 이 사건 각 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 것일 뿐만 아니라, 원고를 포함한 일반채권자들을 위한 공동담보를 한층 더 부족하게 하여 채무초과 상태를 심화시키는 행위로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이다. 이와 같이 이 사건 매매예약 및 이 사건 각 매매계약이 사해행위라고 인정되는 이상, 특별한 사정이 없는 한 C은 이로 인하여 일반 채권자들을 해할 것임을 알고 있었다고 할 것이고, 나아가 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

라. 피고의 선의 항변 등에 관한 판단

1) 이에 대하여 피고는, 이 사건 각 부동산을 원고로부터 합계 160,000,000원에 매수하기로 하여 2013. 2. 18.부터 2017. 8. 25.까지 사이에 합계 135,750,000원을 원고에게 지급하고 나머지 24,250,000원은 근저당권자 Q의 피담보채무를 변제에 갈음하여 인수하였으므로 정상적으로 이 사건 각 부동산을 매수한 것이며, 설령 이 사건 매매예약 및 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고는 선의라는 취지로 다룬다.

2) 살피건대, 을 제1호증의 기재에 의하면, 피고의 처이자 C의 딸인 R 명의 계좌에서 2013. 2. 18. 4,000,000원이 C에게 송금된 것을 비롯하여 2013. 6. 20. 1,000,000원, 2013. 8. 20. 500,000원, 2017. 6. 23. 1,000,000원이 C에게 각 송금된 사실이 인정된다. 그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 위 송금액 외에도 어느 정도 상당한 금액이 C에게 지급된 것으로 보이나 그 기간이나 송금액수의 규모 등에 비추어 볼 때 위 금액이 이 사건 각 부동산의 매매대금이라고 보기 어려운 점, 피고가 주장하는 금액 전부가 피고가

C에게 대여한 돈인지 여부가 분명하지 않을 뿐만 아니라 실제 금액 역시 매매대금 액수에 많이 미치지 못하는 점, 피고와 C의 인적 관계 등을 모두 고려하여 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 C의 사해행위에 대하여 피고가 선의라는 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2011다49783 판결 등 참조). 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다.

마. 사해행위취소에 따른 원상회복 및 그 방법과 범위

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

그리고 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권이 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 하고, 이 경우 사해행위가 있는 후 그 부동산에 관한 권리를 취득한 전득자에 대하여는 사실심 변론종결 시의 부동산 가액에서 말소된 근저당권 피담보채무액을 공제한 금액과 사실심 변론종결 시를 기준으로 한 취소채권자의 채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 그가 취득한 이익에 대해서만 가액배상을 명할 수 있다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제2호증의 1 내지 3의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매예약(2015. 5. 1.) 당시 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여는 ○ 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 : 130,000,000원)와 Q 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 : 40,000,000원)가 마쳐져 있었는데 그 이후인 2015. 7. 6. 및 2016. 11. 16. 각 말소된 사실, 별지

목록 제2, 3항 기재 부동산에 관하여는 O 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 :

130,000,000원)가 마쳐져 있다가 2015. 7. 6. 말소된 사실을 각 인정할 수 있다. 따라서 원고는 피고를 상대로 사해행위취소에 따른 원상회복으로 가액배상을 구할 수 있다.

3) 나아가 구체적인 가액배상의 범위에 관하여 본다. 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 부동산의 당시 가액 합계액이 160,000,000원3) [= 60,000,000원(별지 목록 제1항 기재 부동산의 거래가액) + 50,000,000원(별지 목록 제2항 기재 부동산의 거래가액) + 50,000,000원(별지 목록 제3항 기재 부동산의 거래가액)]인 사실, 위 각 근저당권의 실제 피담보채무액의 합계액이 45,735,292원[= 5,735,292원4) (O 명의의 근저당권의 피담보채무액) + 40,000,000원5) (Q 명의의 근저당권의 피담보채무액)]인 사실을 알 수 있는바, 이 사건 매매예약 당시 일반 채권자들을 위한 공동담보가액이 114,264,708원(= 160,000,000원 - 45,735,292원)임은 계산상 명백하다. 그리고 원고의 이 사건 소 제기일 당시 채권액이 135,324,726원인 사실은 앞서 본 바와 같고 변론종결일 당시 채권액은 그 이상일 것이 명백하다. 따라서 원고가 가액배상을 구할 수 있는 금액은 위 공동담보가액과 원고의 피보전채권액 중 더 적은 금액인 114,264,708원이다.

바. 소결론

따라서 피고와 C 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 2015. 5. 1. 체결된 매매예약 및 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 체결된 2016. 12. 28. 매매계약, 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 체결된 2017. 9. 19. 매매계약은, 위 114,264,708원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 사해행위취소에 따른 가액배상으로 114,264,708원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.6)

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이재회

별지

1) $96,500,000\text{원} \times [979\text{일}(= 2017. 7. 20.\text{부터 } 2020. 3. 24.\text{까지}) \div 365\text{일} \times 0.15] =$

38,824,726원(원 미만 버림)

2) 135,324,726원[= 96,500,000원(원금) + 38,824,726원(이자 합계액)]

3) 피고가 C로부터 매수한 금액 합계액으로, 원고가 당시 별지 목록 기재 각 부동산의 가액 합계액으로 주장하는 금액이며 피고도 이에 관하여 다투지 않고 있다.

4) 원고는 피고에게 가장 유리한 금액으로 근저당권 상의 채권최고액(130,000,000원)을 피담보채무액으로 주장하고 있고 피고도 이에 관하여 다투지 않는다. 다만 이 근저당권은 이 사건 각 부동산을 포함하여 E건물 1층 상가 68개 세대 전체를 공동담보로 설정한 것이므로 편의상 피담보채무액을 각 세대 수로 나눈 금액을 1세대가 담보하는 피담보채무액으로 보기로 한다. 따라서 이 사건 각 부동산이 담보하고 있는 피담보채무액 합계액은 5,735,292원[= 1,911,764원(= 130,000,000원 ÷ 68세대, 원 미만 버림) × 3세대]이다.

5) 원고는 피고에게 가장 유리한 금액으로 근저당권 상의 채권최고액(40,000,000원)을 피담보채무액으로 주장하고 있고 피고도 이에 관하여 다투지 않는다.

6) 원고는 지연손해금 부분과 관련하여 '이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈'의 지급을 구하나, 가액배상의 청구는 사해행위취소의 효과 발생을 전제로 하는 이행청구로 그 이행기의 도래가 판결 확정 이후임이 명백하므로, 앞서 인정한 부분을 초과하여 구하는 원고의 지연손해금 청구 부분은 받아들이지 않는다.