

서울서부지방법원 2021. 8. 25 선고 2019가단219277 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. 재단법인 A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 대유

담당변호사 전원

피 고 C

소송대리인 법무법인 에이케이

담당변호사 서민영, 유은빈, 곽은정

변 론 종 결 2021. 7. 7.

판 결 선 고 2021. 8. 25.

주 문

1. 별지 3, 4 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고와 D이 2017. 2. 3. 체결한 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 D에게 수원지방법원 용인등기소 2017. 2. 7. 접수 제18396호로 마친
공유자지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고들의 피고에 대한 별지1, 2 목록 기재 각 부동산에 관한 주위적 및 예비적 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 별지1, 2 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고와 D 사이에 2016. 3. 7. 체결된 공유지분 1/2에 관한 매매계약을 취소하고, 주위적으로, 피고는 D에게 서울서부지방법원 등기국 2016. 3. 11. 접수 제6719호로 마친 공유자지분이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 예비적으로 피고는 원고들에게 각 152,592,560원¹⁾ 및 이에 대하여 이 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 별지3, 4 목록 기재 각 부동산에 관하여, 주문 제1항 기재와 같은 판결

이 유

1. 기초사실

가. D의 차임지급 채무

원고들은 2009. 5.경 D에게 서울 강남구 E빌딩 3층 및 4층 F호를 임대차보증금 100,000,000원, 월 차임 7,300,000원 및 임대차보증금 35,000,000원, 월 차임 1,367,000원으로 각 정하여 임대하였다.

D은 위 임대차계약에서 정한 차임 지급을 연체하기 시작하여 2016년에 이르러 미지급 차임에서 임대차보증금을 공제한 금액이 436,936,316원에 이르렀고, 2016. 4. 22.경 위 부동산에서 퇴거하였다.

원고들은 D을 상대로 서울중앙지방법원 2017차전388772호로 미지급 차임의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2017. 10. 24. 'D은 원고들에게 436,936,316원 및 이에 대하여 지급명령 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 지급명령을 발령하였다. 그 지급명령은 2011. 11. 13. D에게 송달되어, 2017. 11. 28. 확정되었다.

나. D의 부동산 매매 등

D은 G와 결혼하였다가 2017. 3. 9.경 이혼하였다. 피고는 G의 언니이다. D은 처형이었던 피고와,
1) 2016. 3. 7. 별지1, 2 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 제1, 2부동산’이라 한다) 중 각 1/2 지분(이하 ‘쟁점지분’이라 한다)에 관한 매매계약을 체결하고, 2016. 3. 11. 위 부동산에 관하여 피고 앞으로 서울서부지방법원 등기국 2016. 3. 11. 접수 제6719호로 공유자지분이전등기를,
2) 2017. 2. 3. 별지3, 4 목록 기재 각 부동산의 지분(이하 ‘이 사건 제3, 4부동산’이라 하고, 이 사건 제1, 2부동산과 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관한 매매계약을 체결하고, 2017. 2. 7. 위 부동산에 관하여 피고 앞으로 수원지방법원 용인등기소 2017. 2. 7. 접수 제18396호로 지분이전등기를 각 마쳐주었다.

다. D은 이 사건 각 부동산의 매매계약을 체결할 무렵 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 각 부동산 외에 다른 부동산을 소유하고 있지 않았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 피보전채권의 존재

원고들이 2009. 5.경 체결한 임대차계약에 따라 2016년에 이르러 D에 대하여 436,936,316원의 차임 채권을 보유하고 있었고, 위 채권은 D과 피고 사이의 이 사건 각 부동산에 대한 각 매매계약 체결 당시 이미 발생되어 있었으므로, 위 차임 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 이 사건 제1, 2부동산 부분

가) 사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 그런데 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정

취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 참조). 그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산에 관한 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액 전액으로 봄이 상당하다. 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결 참조).

나) 앞서 든 증거들 및 을 제2 내지 6, 13, 14호증의 각 기재, 이 법원의 H은행, I은행에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지에 의하면 다음의 사실을 인정할 수 있다.

- G과 D은 이 사건 제1, 2부동산을 각 1/2 지분씩 공유하고 있었다.
- G과 D은 2016. 3. 7. 이 사건 제1, 2부동산의 각 지분을 피고에게 매도하였는데, 위 매매계약 체결 당시, 이 사건 제1, 2부동산을 공동담보로 하여 채무자 G, 채무자 D, 근저당권자 주식회사 H인 채권최고액 2억 2,800만 원인 근저당권(이하 '제1근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었고, 그보다 후순위로 채무자 D, 근저당권자 주식회사 I인 채권최고액 2억 4,000만 원인 근저당권(이하 '제2근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었다. 제2근저당권은 이 사건 제1, 2부동산 및 아래 표 기재 부동산을 공동담보로 하고 있다.

순번	부동산의 표시	소유자
1	서울 용산구 J건물 제지하층 K호	L
2	서울 용산구 M건물 제3층 N호	G

- 피고는 위 매매계약 체결 이후 2016. 3. 7. G 명의 계좌로 301,400,000원을 송금하였고, 그 중

238,291,094원이 같은 날 D 앞으로 송금되어 위 돈으로 제2근저당권의 피담보채무가 변제되었다.
이에 따라 2016. 3. 9. 제2근저당권의 설정등기가 말소되었다.

○ 이 사건 제1, 2부동산에 대한 매매계약 체결 무렵, 제1근저당권의 피담보채무는 97,000,000원, 제2근저당권의 피담보채무는 127,254,000원이었고, 이 사건 제1, 2부동산 중 D 소유인 쟁점부분의 시가는 이 사건 제1부동산 부분 135,792,000원(= 271,584,000원 × 1/2 지분), 이 사건 제2부동산 부분 2,894,460원(= 5,788,920원 × 1/2 지분)이다.

다) 위 인정사실에 의하여 쟁점부분에 대한 매매계약이 사해행위에 해당하는지에 관하여 본다.

(1) 제2근저당권의 공동담보로 제공된 부동산 중 ① 이 사건 제1, 2부동산의 1/2 지분(쟁점지분)은 채무자인 D의 소유이고 나머지 1/2 지분은 G의 소유이며, ② 위 표 제1항 기재 부동산은 D의 자녀 L의 소유, ③ 위 표 제2항 기재 부동산은 G의 소유인바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 제1, 2부동산 중 D의 쟁점지분에 관한 제2근저당권의 피담보채권액은 그 전액으로 보아야 한다. 따라서 이 사건 제1, 2부동산 중 D의 1/2 지분이 부담하는 피담보채권액은 제1근저당권의 피담보채권액 중 D 소유 지분 비율에 해당하는 48,500,000원(= 97,000,000원 × 1/2 지분)과 제2근저당권의 피담보채권액 전액인 127,254,000원을 합한 175,754,000원이라고 볼 수 있다.

이 사건 제1, 2부동산에 대한 매매계약 중 쟁점지분에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 위 피담보채권액 175,754,000원을 공제한 나머지 부분만인데, 위 금액은 위 매매계약 체결 당시 쟁점부분의 시가 합계인 138,686,460원(= 이 사건 제1부동산 부분 135,792,000원 + 이 사건 제2부동산 부분 2,894,460원)을 초과하여 위 부동산의 시가에서 피담보채권액을 공제하면 남는 부분이 없다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 쟁점부분에 대한 매매계약은 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

(2) 이에 대하여 원고는, 당시 G이 D의 처(妻)였고, L은 D의 자녀인 점에 비추어 위 I의 대출금 채권(제2근저당권의 피담보채권)에 관한 물상보증인인 G, L은 채무자인 D에 대하여 구상권을 행사할 수 없다고 보아야 하므로, I 앞으로 설정된 공동근저당권의 피담보채권액 중 이 사건 제1, 2부동산의 가액 비율에 해당하는 58,858,854원만이 쟁점지분이 부담하는 피담보채권액이라고 주장한다.

그러나 원고가 주장하는 사정만으로는 G와 L이 D에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 있다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라) 결국 이 사건 제1, 2부동산 중 쟁점지분에 대한 매매계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 하는 위 부동산에 대한 원고들의 이 부분 주위적, 예비적 청구는 모두 받아들이지 아니한다.

2) 이 사건 제3, 4부동산 부분

가) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 부동산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 소유권이전등기를 경료하였다면, 그 채권자는 다른 채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2006. 6. 15. 선고 2006다12046 판결 참조).

D은 원고들에 대한 확정된 지급명령에 기한 차임 지급 채무를 부담하고 있던 상황에서, 피고에게 유일한 부동산인 이 사건 제3, 4부동산에 관한 지분을 이전하여 주는 내용의 매매계약을 체결하였는바, 이로써 D의 일반 채권자에 대한 공동담보가 감소하였음은 명백하므로, 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 매매계약은 사해행위에 해당하고 D은 그로 인하여 일반채권자를 해하게 되리라는 것을 인식하였다고 봄이 상당하며 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나) 이에 대하여 피고는, 2003년경부터 D에게 합계 7억 5,000만 원이 넘는 돈을 대여하였고 이를 정산하는 과정에서 이 사건 제3, 4부동산을 대물변제 받은 것에 불과하므로 위 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니하고, 위 매매계약이 원고를 포함한 D의 일반채권자들을 해한다는 사정을 알지 못하였다고 주장한다.

그러나 피고가 그 주장과 같이 D에 대하여 가지는 대여금 채권을 변제받기 위하여 위 매매계약을 체결하였다고 하더라도 이는 D의 채권자에 대한 입장에서 사해행위에 해당한다.

또한 사해행위취소소송에서 채무자의 악의의 점에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 증명책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가

사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였을 인정함에 있어서는 객관적이고 납득할만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 피고는 D이 큰 규모의 성형외과를 운영하고 있어 채무초과 상태에 있었다는 사실을 알지 못하였다는 취지로 주장하고 있을 뿐 이를 뒷받침할만한 객관적이고 납득할만한 자료를 제시하고 있지 않을 뿐만 아니라, 위 매매계약 체결 당시에는 D이 이미 원고들 소유 부동산에서 성형외과 운영을 중단한 시점이어서 피고는 자신에 대한 채권을 확보하기 위하여 위 부동산에 관하여 매매계약을 체결하게 된 것으로 보이는 점을 종합하여 보면, 피고가 위 매매계약 체결 당시 D의 일반채권자를 해할 수 있다는 사정을 충분히 인식할 수 있었던 것으로 보인다. 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

다) 결국 D과 피고 사이에서 체결된 이 사건 제3, 4부동산에 관한 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다. 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 제3, 4부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2017. 2. 7. 접수 제18396호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

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

판사 박수현

[별지1]

목 록

1. 서울특별시 용산구 대 55.2㎡

[별지2]

목 록

1. 서울특별시 용산구
위 지상
브릭 스트리트 단층주택 1동 25.39㎡

[별지3]

목 록

1. 경기도 용인시 처인구 일약 35325㎡

중 35325분의 562 지분

[별지4]

목 록

1. 경기도 용인시 처인구 입야 5838㎡

중 5838분의 99 지분. 끝.

1) 2020. 11. 3.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 예비적 청구취지 2항 기재 돈
152,162,794원과 429,766원을 합산하여 기재한다.