

서울중앙지방법원 2021. 12. 17 선고 2020가합577490 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 세양, 담당변호사 박찬호

피 고 1. 주식회사 B

2. C

소송대리인 변호사 배재철

변 론 종 결 2021. 10. 15.

판 결 선 고 2021. 12. 17.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 주식회사 B와 D 사이에 2017. 3. 8. 체결된 근저당권 설정계약을 취소하고, 피고 C와 D 사이에 2017. 8. 3. 체결된 매매계약을 취소한다. 원고에게, 피고 주식회사 B는 128,918,886원, 피고 C은 241,000,000원과 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 보험계약 체결 경위

1) E는 2017. 2. 8. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이던 F과 사이에, F으로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 240,000,000원, 임대차기간 2017. 2. 21.부터 2019. 2. 20.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 하고, 위 임대차보증금을 '이 사건 임대차보증금'이라 한다)을 체결하였다.

2) E는 2017. 2. 21. 주식회사 G(이하 'G은행'이라 한다)과 사이에, G은행으로부터 이 사건 임대차보증금 중 일부인 192,000,000원을 대출 만료일 2019. 3. 20.로 정하여 대출받기로 하는 내용의 약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였고, G은행은 2017. 2. 21. E에게 위 대출금을 지급하였다.

3) 원고는 2017. 2.경 G은행과 사이에, 이 사건 대출약정과 관련하여 피보험자 G은행, 보험가입금액 211,200,000원, 보험기간 2017. 2. 21.부터 2019. 2. 20.까지로 정한 전월세 자금대출용 권리보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. E의 무단 전출과 D의 부동산 처분

1) E는 2017. 2. 16. 이 사건 임대차계약에 관한 확정일자를 받았고, 2017. 2. 22.경 이 사건 부동산에 전입신고를 마쳐 이 사건 임대차보증금에 관한 대항력과 우선변제권을 취득하였다.

2) 한편, F은 D에게 이 사건 부동산에 관하여 서울서부지방법원 등기국 2017. 2. 27. 접수 제9910호로 2016. 5. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) E는 2017. 3. 2. 이 사건 부동산에서 전출하였다.

4) 이후 D은 이 사건 부동산에 관하여, 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)에게 서울서부지방법원 등기국 2017. 3. 8. 접수 제11500호로 채권최고액 210,000,000원, 채무자 D,

근저당권자 피고 회사인 2017. 3. 8. 근저당권 설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권 설정계약’이라 한다)을 원인으로 한 근저당권 설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권 설정등기’라 한다)를 마쳐주었고, 1) 피고 C에게 같은 등기국 2017. 9. 14. 접수 제51748호로 2017. 8. 3. 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고의 보험금 지급과 D 등에 대한 소송 결과

1) E는 G은행에게 이 사건 대출약정에 따른 대출금채무를 변제하지 못하였고, 이에 원고는 2018. 12. 17. G은행에게 이 사건 보험계약에서 정한 보험금 202,613,939원을 지급하였다.

2) 원고는 E, D, 피고 C(이하 ‘E 등’이라 한다)을 상대로, ‘E 등이 공모하여 전세자금대출 후 무단으로 전출함으로써 이 사건 임대차보증금 반환채권의 대항력과 우선변제권을 상실하게 하여 대출금채권자인 G은행의 담보권을 침해하는 등 G은행으로부터 대출금 상당을 편취하는 공동불법행위를 하였고, 원고는 G은행에게 이 사건 보험계약에 따라 G은행의 손해 상당인 202,613,939원의 보험금을 지급하였으므로, 원고는 피보험자인 G은행의 E 등에 대한 공동불법행위에 기한 손해배상청구권을 대위취득하였다.’고 주장하면서 서울중앙지방법원 2019가단5002080호로 구상금청구의 소(이하 ‘관련 소송’이라 한다)를 제기하였다.

3) 위 법원은 2019. 6. 18. ‘E 등은 공동하여 원고에게 202,613,939원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라.’는 내용의 판결을 선고하였고, 그 무렵 원고의 E, D에 대한 청구 부분에 관한 판결은 그대로 확정²⁾ 되었다.

라. D의 무자력

D은 이 사건 근저당권 설정계약 체결일인 2017. 3. 8.과 이 사건 매매계약 체결일인 2017. 8. 3. 모두 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 변론종결일 현재도 여전히 채무초과 상태이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 14, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제17호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 근저당권 설정계약 체결일인 2017. 3. 8.과 이 사건 매매계약 체결일인 2017. 8. 3.에는 관련 소송의 1심 판결에서 인정된 원고의 D에 대한 구상금채권이 아직 발생하지 않았으나, 그 발생의 기초가 되는 E와 G은행 사이의 이 사건 대출약정 및 원고와 G은행 사이의 이 사건 보험계약이 이미 체결되어 있었고, E가 2017. 3. 2. 이 사건 부동산에서 전출함으로써 이 사건 임대차보증금 반환채권의 대항력 및 우선변제권이 상실되는 등 가까운 장래에 위 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 원고가 2018. 12. 17. G은행에게 이 사건 보험계약에 따른 보험금을 지급하여 그 개연성이 현실화되었으므로, 관련 소송에서 인정된 원고의 D에 대한 구상금채권(202,613,939원과 이에 대한 지연손해금)은 이 사건 근저당권 설정계약과 이 사건 매매계약의 취소를 구할 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

D이 채무초과 상태에서 피고 회사와 사이에 이 사건 근저당권 설정계약을 체결하여 근저당권 설정등기를 마쳐주고, 피고 C와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하여 소유권이전등기를 마쳐준 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위가 되고, 이 사건 근저당권 설정계약과 이 사건 매매계약의 체결시기, D의 재산상태 등에 비추어 볼 때 D은 이 사건 근저당권 설정계약과 이 사건 매매계약의 체결로 공동담보의 부족을 초래하여 자신의 일반채권자들을 해하게 된다는 점을 충분히 인식하였을 것이므로 D의 사해의사도 인정되며, 이로써 수익자인 피고들의 사해의사는 추정된다.

다. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 회사의 선의 항변에 관한 판단

살피건대, 위 인정사실 및 갑 제1, 14, 20호증, 을가 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 회사는 D과 사이에 이 사건 근저당권

설정계약을 체결할 당시 이 사건 근저당권 설정계약이 원고 등 일반채권자들을 해한다는 사실을 알지 못하였다고 할 것이므로, 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 회사의 이 부분 항변은 이유 있고, 원고의 피고 회사에 대한 사해행위취소 및 가액배상 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가) 피고 회사는 2017. 3. 7. D과 사이에, 140,000,000원을 이자율 연 16.8%(월 1.4%), 변제기 2018. 3. 7.로 정하여 대여하기로 하는 내용의 대부계약을 체결하였고, 그 무렵 D에게 위 140,000,000원 상당을 실제로 지급³⁾ 하였다.

나) 피고 회사는 등록된 대부업체로서 피고 회사의 대표 내지 임직원과 D 사이에 별다른 연고관계가 존재하지는 않는 것으로 보인다.

다) 이 사건 근저당권 설정계약 체결 당시 이 사건 부동산의 등기부에는 채권자들의 압류, 보전처분 등에 관한 내용이 전혀 존재하지 않았으므로, 피고 회사가 D의 채무초과 사실 등을 알았다거나 쉽게 알 수 있었다고 인정하기 어렵다.

2) 피고 C의 선의 항변에 관한 판단

가) 피고 C의 항변 요지

D은 피고 C의 사실혼 배우자인 I에 대하여 채무를 부담하고 있던 중 그 채무를 변제하기 위하여 I에게 이 사건 부동산에 관한 처분권한을 위임하였고, I가 이 사건 부동산의 실질적인 소유자로서 이 사건 매매계약의 체결과 소유권이전등기 신청에 관한 업무를 처리하였다. 따라서 피고 C은 이 사건 매매계약 체결 당시 D의 재산상태나 채무내역 등에 관하여 전혀 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다.

나) 판단

살피건대, 갑 제1, 25, 28, 29호증, 을나 제2, 4, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 C이 제출한 증거들만으로는 피고 C의 선의 항변을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 C의 선의 항변은 이유 없다.

(1) 피고 C은 이 사건 매매계약의 매매대금이 230,000,000원이라 신고하였음에도 실제로는 D에게 이 사건 매매계약에 기한 매매대금을 전혀 지급하지 않았다.

(2) 피고 C은 I가 J을 통하여 D에게 투자한 51,000,000원 상당에 관한 채권으로 매매대금의 지급을 갈음하였다는 취지로 주장하나, I가 J 또는 D에게 위 51,000,000원을 지급하였다는 점을 인정할 만한 객관적인 금융자료는 존재하지 않는다.

(3) 위와 같은 매매대금의 지급방법은 이 사건 매매계약의 핵심적인 내용에 해당함에도 이러한 내용이 기재되어 있는 매매계약서가 제출되어 있지 않다. 또한, D이 작성한 사실확인서(을나 제4호증)와 I가 작성한 사실확인서(을나 제8호증)의 기재에 의하더라도, I는 이 사건 부동산에 관하여 피고 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 이후에도 여전히 D에게 위 51,000,000원의 변제를 독촉하였다. 즉 I가 D에게 채권을 가지고 있었다고 하더라도, 이 사건 매매계약의 체결과 이행만으로는 변제의 효과가 발생하지 않은 것으로 보인다.

(4) 이 사건 매매계약의 체결과 소유권이전등기 신청 업무를 전담한 I는 이 사건 부동산의 처분과 관련하여 2017. 7. 25.과 2017. 8. 3. D이 수용되어 있던 대구구치소에 직접 찾아가 D을 면회하는 등 D과 상당히 가까운 사이였던 것으로 보이고, 피고 C도 D이 2018. 8.경 그 명의의 소유권이전등기를 마치고 전입신고까지 한 '대구 달성군 K, L호'와 동일한 건물인 '대구 달성군 K'에 전입신고를 하는 등 이 사건 매매계약 외에도 D과 교류하였거나 가까운 사이였을 가능성이 높다.

(5) 이 사건 매매계약이 체결될 무렵 이 사건 부동산에는 채권최고액을 210,000,000원으로 하는 피고 회사 명의의 근저당권 설정등기가 마쳐져 있었으므로, I와 피고 C 모두 적어도 D이 대부업체인 피고 회사에 대하여 상당한 액수의 채무를 부담하고 있었던 사실은 잘 알고 있었을 것으로 보인다.

(6) 이 사건 매매계약은 자격 있는 공인중개사의 관여 없이 체결되었다.

라. 이 사건 매매계약에 관한 사해행위의 취소 및 원상회복 여부

1) 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결), 피담보채무액을 공제함에 있어 사실심 변론종결 당시의 피담보채무액이 사해행위 당시의 그것보다 현실적으로 증대되어 남아있는 경우에는 근저당권의 채권최고액의 범위 내에서 이를 모두 공제하여야 할 것이다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 참조).

한편, 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조).

2) 판단

이 사건 근저당권 설정등기의 채권최고액이 210,000,000원 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제24, 36호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산에 관한 임의경매 신청사건(서울서부지방법원 M)에서 이 사건 부동산의 2019. 2. 23. 기준 시가는 241,000,000원으로 감정평가된 사실, 위 임의경매 신청사건의 경매법원은 2020. 1. 28. 매각가격 162,200,000원에 이 사건 부동산의 매각허가결정을 한 사실, 2020. 4. 1.경 위 매각대금 162,200,000원에 관한 배당이 모두 이루어진 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산이 이미 경매에 의하여 매각된 이상 이 사건 매매계약이 취소되더라도 원물반환은 불가능하고, 이 사건 부동산의 시가는 이 사건 변론종결일에 가까운 위 임의경매 신청사건의 매각대금 162,200,000원으로 봄이 상당한바, 이 사건 매매계약 체결 이전에 마쳐져 있었던 이 사건 근저당권 설정등기의 피담보채권인 210,000,000원4) 이 위 162,200,000원을 초과함은 계산상 명백하므로, 이 사건 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명해야 하는 이 사건에서 피고 C이 원고에게 배상하여야 할 가액이 존재한다고 볼 수 없다.

한편, 원고는 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 부동산의 가액이 감정평가액인 241,000,000원이라고 주장하므로 살피건대, 위 임의경매 신청사건에서 이 사건 부동산의 2019. 2. 23. 기준 시가가 241,000,000원으로 감정평가된 사실은 앞서 본 바와 같고, 부동산에 대하여 정당한 절차에 따라 산출된 감정평가액은 특별한 사정이 없는 한 그 시가를 반영하는 것으로 보아도 좋을 것이지만(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결), 경매의 법적 성격이 매매이고 그 매각대금 결정이 입찰 방식의 자유경쟁을 통해 이루어지므로 경매사건의 매각대금을 실거래가나 거래시세로 보더라도 불합리하지 않은 점, 위 감정평가액의 기준시점은 2019. 2. 23.인 반면, 위 매각대금의 액수가 결정된 것은 2020. 1. 28.으로서 위 두 시점 사이에는 약 11개월의 시간적

간격이 있고, 2020. 1. 28.이 대법원 판례(2000다66416)상의 기준시점이라 할 수 있는 이 사건 변론종결일에 훨씬 근접한 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 부동산의 가액이 241,000,000원이라 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 소결론

따라서 피고 C이 이 사건 매매계약으로 인하여 반환할 가액이 있음을 전제로 하는 원고의 피고 C에 대한 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 김형석, 판사 박상인, 판사 김태진

별지

부동산의 표시

1. [1동의 건물의 표시]

서울특별시 은평구 외 1필지
호

[도로명주소]

서울특별시 은평구

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕 5층

공동주택(다세대주택)

1층 19.68㎡

2층 118.70㎡

3층 118.70㎡

4층 123.00㎡

5층 119.60㎡

옥탑1층

19.68㎡(인면적제외)

2. [대지권의 목적인 토지의 표시]

서울특별시 은평구 대 205㎡서울특별시 은평구 대 62㎡

3. [전유부분의 건물의 표시]

제5층 호 철근콘크리트구조 45.28㎡, 끝

1) 피고 회사는 같은 날 H 주식회사에게 위 근저당권과 관련하여 서울서부지방법원 등기국 2017. 3. 8. 접수 제11501호로 채권액 210,000,000원, 채무자 피고 회사인 2017. 3. 8. 설정계약을 원인으로 한 근저당권부질권 설정등기를 마쳐주었다.

2) 피고 C은 위 판결에 대하여 항소(서울중앙지방법원 2020나21595호)하였고, 항소심 법원은 ‘피고 C이 E, D의 대출금 편취행위에 가담하였다고 인정할 만한 증거가 없다.’는 이유로 1심 판결을 취소하고 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각하는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 항소심 판결은 그대로 확정되었다.

3) 피고 회사는 2017. 3. 8. 125,001,000원(= 122,905,500원 + 2,095,500원), 2017. 3. 10. 2,000,500원, 2017. 3. 15. 13,000,500원(= 12,957,070원 + 43,430)의 합계인 140,002,000원(2,000원은 이체수수료로 추정된다)을 D이 지정하는 계좌로 송금하였다.

4) 실제 담보되는 피담보채권액을 확인할 수 있는 자료가 없으므로, 채권최고액으로 계산할 수밖에 없다.