

의정부지방법원 2021. 5. 25 선고 2019가합52638 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 디.엘.에스

담당변호사 강지훈

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 통일

담당변호사 최성진

2. C

소송대리인 변호사 이재준

변론 종결 2021. 4. 13.

판결 선고 2021. 5. 25.

주 문

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

청 구 취 지

피고 B와 소외 D 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 3. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 B는 소외 D에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하라. 피고 C와 D 사이에 별지목록 제2항 기재 부동산 및 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 지분에 관하여 각 2018.12. 3. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 C는 D에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 및 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이 전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 소외 D에 대한 채권

1) 원고는 아래 표 기재와 같이 소외 D에게 합계 350,000,000원을 대여하였는데(이하 '이 사건 대여금'이라 한다), 2010. 3. 11. D이 원고 측에 8,000,000원을 지급하여 아래 표 순번 3, 4 기재 대여금 합계 200,000,000원에 관한 2007. 4. 1.부터 2007. 7.31.까지의 이자 변제에 충당되었다.

순번	대여일	금액(원)	이자율(연)	변제기
1	2005. 12. 2.	1억 원	12%	2007. 2. 28.
2	2006. 3. 15.	5,000만 원	12%	2006. 11. 30.
3	2006. 4. 13.	4,000만 원	12%	2007. 3. 31.
4	2006. 4. 20.	1억 6,000만 원	12%	2007. 3. 31.
합계		3억 5,000만 원		

2) 원고는 2017. 1. 17. D을 상대로 이 사건 대여금 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였다(서울서부지방법원 2017가합30538호). 위 사건의 항소심 법원은 2018. 5. 10. "D은 원고에게 350,000,000원 및 그 중 50,000,000원에 대하여는 2006. 12. 1.부터,

100,000,000원에 대하여는 2007. 3. 1.부터, 200,000,000원에 대하여는 2007. 8. 1.부터 각 2017. 10. 11.까지는 연 12%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라."는 판결을 선고하였고(서울고등법원2017나2062847호, 이하 '이 사건 판결'이라 한다), 위 판결은 2018. 5. 26. 확정되었다.

나. 이 사건 각 부동산에 관한 경매절차의 진행

1) D의 채권자이자 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관한 채권최고액 450,000,000원의 2순위 근저당권자 E은 2017. 7. 13. 이 법원에 이 사건 각 부동산에 대하여 임의경매를 신청하여 2017. 7. 24. 경매개시결정을 받았는데(F, 이하 위 경매절차를 '이 사건 경매절차'라 한다), 그 당시 이 사건 각 부동산에는 근저당권자 원고, 채권최고액 420,000,000원의 1순위 근저당권이 설정되어 있었다.

2) 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 부동산의 감정평가액은 1,508,520,230원이었으나 수차례 유찰되어 2018. 11. 22. 매각기일에는 최저매각가격이 739,175,000원으로 결정되었고, 피고 C는 위 매각기일에 772,000,000원에 매수신고를 하였으나, 781,000,000원에 매수신고를 한 G가 2018. 11. 29. 최고가매수신고인으로 매각허가결정을 받았다

3) 2018. 11. 30. 피고 C는 230,000,000원을, 피고 B는 150,000,000원을, 2018. 12.3. 법무사 H는 피고들을 대신하여 70,000,000원 합계 450,000,000원을 E에게 지급하였고, 2018. 11. 30. 이 사건 경매절차의 기초가 된 E의 2순위 근저당권이 말소되었다.

4) 집행법원은 2018. 12. 18. 위 근저당권이 말소되었음을 이유로 이 사건 경매절차의 경매개시결정 및 매각허가결정을 취소하고, E의 경매신청을 기각하는 결정을 하였다.

다. 이 사건 매매계약의 체결 등

1) D은 2018. 12. 3. 피고 B에게 별지 목록 제1항 기재 부동산을 380,000,000원에, 피고 C에게 별지 목록 제2항 기재 부동산을 300,000,000원에, 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 지분을 190,000,000원에 각 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2018. 12. 4. 피고들에게 이

사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 D의 적극재산으로는 이 사건 각 부동산이 유일한 재산이고, 소극재산으로는 원고에 대한 이 사건 판결금 채무가 있었다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 4호증, 을 제1 내지 7, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

이 사건 매매계약은 D의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 사해행위로서 취소되어야 하고, 원고에게 원상회복으로 피고 B는 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여, 피고 C는 별지 목록 제2항 기재 부동산 및 제3 내지 6항 기재 각 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

이 사건 매매계약은 이 사건 각 부동산이 이 사건 경매절차에서 매각되는 것을 막기 위한 것인데다가, 위 계약에서 정한 매매대금 합계 870,000,000원 중 450,000,000원은 2순위 근저당권자 E에게 지급하였고, 나머지 420,000,000원은 원고의 1순위 근저당권 피담보채무를 이행인수하여 그 지급에 갈음한 것인바, 이와 같이 위 매매계약은 이 사건 각 부동산에 설정된 각 근저당권 피담보채무를 변제하기 위한 것이어서 사해행위에 해당하지 않는다.

설령 이 사건 매매계약 체결이 사해행위에 해당한다고 하더라도, 피고들은 위 매매계약 체결이 D의 채권자를 해하는 행위임을 알지 못하고 매매계약을 체결한 후 소유권이전등기를 마친 선의의 수익자이다.

3. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결일인 2018. 12. 3. 당시 원고는 피고에게 이 사건 대여금 합계 350,000,000원 및 이에 대한 지연손해금채권을 가지고 있다. 한편 원고가 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 420,000,000의 근저당권설정등기를 마친 사실은 인정되나, 위 대여금 및 이에 대한 지연손해금채권이 위 근저당권의 채권최고액을 초과하므로, 위 근저당권에도 불구하고 이 사건 대여금 및 이에 대한 지연손해금채권 중 우선변제권에 의하여 담보되지 않는 상당액의 채권 부분이 존재하는바, 위 부분은 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권 행사의 피보전채권이 된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

나. 사해행위의 성립

1) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것이지만(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조), 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어보면, 이 사건 매매계약이 D의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 단정하기 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산의 감정평가액은 1,508,520,230원이었으나 수차례 유찰되어 이 사건 매매계약 체결 무렵인 2018. 11. 22. 매각기일에는 최저매각가격이 739,175,000원으로 결정되었고, 최고가매수신고금액은 781,000,000원이다. 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 부동산의 매매대금이 870,000,000원으로 위 감정평가액에 미치지 못한다고

하더라도, 위 매각기일에서의 최저매각가격보다 약 130,000,000원 높고 최고가매수신고금액보다도 89,000,000원 높은 점을 고려하면, 위 매매대금이 부당하게 염가라고 단정하기는 어렵다.

② 이 사건 매매계약의 매매대금은 870,000,000원으로 이 사건 각 부동산에 설정되어 있었던 각 근저당권 채권최고액의 합계와 동일하고, 실제로 위 매매대금 중 450,000,000원은 위 부동산의 2순위 근저당권자 1에게 대위변제 되는 방법으로 지급되었다. 또한 위 매매대금 중 나머지 부분이 1순위 근저당권 피담보채무의 채권최고액과 동일한 점, 피고들이 D에게 별도로 매매대금을 지급하지 않고 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 점에 비추어 보면, 피고들이 위 부동산의 1순위 근저당권 피담보채무를 이행인수 함으로써 그 지급에 갈음하기로 합의한 것으로 보인다. 이와 같은 사정을 고려하면, 이 사건 매매계약은 이 사건 각 부동산에 설정된 각 근저당권의 피담보채무를 변제하기 위한 것으로 볼 수 있다.

③ 피고들은 E에게 2018. 11. 30. 380,000,000원, 2018. 12. 3. 70,000,000원을 대위변제 하였고, 이 사건 매매계약의 체결은 2018. 12. 3. 이루어져서 위 대위변제 이후 이 사건 매매계약이 체결되기는 하였다. 그러나 위 대위변제와 이 사건 매매계약이 시간적으로 매우 근접한 점, 피고들과 D로서는 이 사건 경매절차를 취소시켜야 할급박한 사정이 있었던 점, 이 사건 매매대금의 액수가 위 각 근저당권의 채권최고액으로 정해진 점에 비추어 보면, 피고들의 위 대위변제는 이 사건 매매계약의 매매대금지급의 일환이라고 충분히 볼 수 있으므로, 피고들의 위 대위변제와 이 사건 매매계약의 체결은 전체적으로 일련의 행위로 보아 그 사해행위 여부를 판단하여야 하고, 이 사건 매매계약 체결 이전에 위 대위변제가 이루어졌다고 하여 이 사건 매매계약 체결과 E에 대한 대위변제를 형식적으로 구분하여 판단하는 것은 부적절하다.

④ D은 이 사건 각 부동산이 경매절차에서 헐값에 매각되는 것을 피하기 위하여 이 사건 각 부동산을 피고들에게 매도한 측면도 있는데, 통상 경매절차에서는 부동산이 시가보다 낮은 가격으로 매각되는 점에 비추어 보면 이는 D의 총재산의 감소를 막기 위한 것으로서 D 뿐만 아니라 D의 채권자들에게도 유리한 선택이라고 할 수 있다. 만약 이 사건 각 부동산이 이 사건 경매절차에서 매각되었을 경우 E이 위 2순위 근저당권의 피담보채권 전액을 배당받지 못하여 그 나머지가 D의 소극재산으로 남아있었을 것인데, E이 이 사건 매매계약에 따라 피고들로부터 위 피담보채무 전액을 대위변제 받음으로써 D의

소극재산은 더욱 감소한 것이 되는 점에 비추어 보면 더욱 그러하다.

3) 소결론

따라서 피고들의 선의의 수익자 항변에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 조영기, 판사 강희구, 판사 정재우