

대전지방법원 2024. 11. 21 선고 2020나122527 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전지방법원 2024. 11. 21 선고 2020나122527 판결

대전지방법원 서산지원 2020. 10. 14 선고 2019가단54028 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 문수

담당변호사 김태석, 이기열, 조준성, 한만우

소송대리인 법무법인 유앤아이

담당변호사 이상호, 최정기, 양병종, 정교순

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 평화

담당변호사 이상희

변론 종결 2024. 10. 17.

판결 선고 2024. 11. 21.

제1심판결 대전지방법원 서산지원 2020. 10. 14. 선고 2019가단54028 판결

주문

1. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 이 사건 소의 주위적 청구 중 피고가 C 주식회사와 2017. 3. 1. 체결한 임대료

채권양도양수계약에 대한 무효 확인 청구 부분을 각하한다.

나. 피고가 C 주식회사와 2017. 3. 1. 체결한 임대료 채권양도양수계약을 495,342,465원의 한도 내에서 취소한다.

다. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 피고는 F, G, H에 대한 임대료 채권을 C 주식회사에게 양도하고, F, G, H에게 위 임대료 채권을 C 주식회사에게 양도하였다는 취지의 통지를 하라.

마. 원고의 나머지 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 각 기각한다.

2. 소송총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 청구취지

피고가 C 주식회사와 2017. 3. 1. 체결한 임대료 채권양도양수계약은 무효임을 확인한다. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지변경서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는 F, G, H에 대한 임대료 채권을 C 주식회사에게 양도하고, F, G, H에게 위 임대료 채권을 C 주식회사에게 양도하였다는 취지의 통지를 하라.

나. 예비적 청구취지

피고가 C 주식회사와 2017. 3. 1. 체결한 임대료 채권양도양수계약을 취소한다. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지변경서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는 F, G, H에 대한 임대료 채권을 C 주식회사에게

양도하고, F, G, H에게 위 임대료 채권을 C 주식회사에게 양도하였다는 취지의 통지를 하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. C 주식회사의 상가건물 신축 및 피고의 관리

1) C 주식회사(이하 'C'이라고 한다)는 별지 1 '건물의 표시' 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 시행사로서 이를 신축한 다음, 2010. 11. 12. 이 사건 건물 중 각 호실에 관하여 C 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 피고는 이 사건 건물의 신축 당시부터 이 사건 건물의 관리업무를 수행하고 있었는데, 2017. 2. 2.부터 'D'라는 상호로 사업자등록을 마치고 이 사건 건물을 관리하였다.

나. 원고의 약정금 채권 발생 및 지급명령의 확정

1) 원고는 2010. 12.경 C의 대표자 I의 매형인 J으로부터 대출을 받아 빌려주면 대신 변제하겠다는 부탁을 받고, C으로부터 이 사건 건물 중 K호와 L호에 관하여 소유권이전등기를 넘겨받은 다음, 위 두 호실을 담보로 2010. 12. 28. M 주식회사(이하 'M은행'이라고만 한다)로부터 원고 명의로 530,000,000원을, 대출기간 2010. 12. 31.부터 2011. 12. 31.까지로 정하여 차용한 후 C에게 빌려주었다.

2) 그러나 C은 M은행에 대한 원고의 위 대출금 채무를 변제기에 변제하지 않았고, 이 사건 건물 중 K호와 L호에 관하여 2016. 8. 2. 대전지방법원 서산지원의 임의경매개시결정이 내려지자, C은 원고의 손해를 보전하기 위하여 2017. 11. 1. 원고에게 250,000,000원을 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 약정금 채권'이라 한다).

3) 원고는 C을 상대로 이 사건 약정금 채권을 청구하는 지급명령(서울중앙지방법원 2018차전1030379)을 신청하여 2018. 3. 28. "C은 원고에게 250,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령 정본이 송달된 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하라"는 내용의 지급명령을 받았고, 그 무렵 위 지급명령이 확정되었다(이하 '이 사건 지급명령'이라 한다).

4) M은행으로부터 N 주식회사를 거쳐 위 대출금 채권을 양수한 ○ 유한회사는 서울중앙지방법원 2018가단5246852호로 원고를 상대로 위 양수금을 청구하는 소를 제기하여, 위 법원은 2019. 10. 11. 원고에 대하여 ○ 유한회사에게 191,643,747원 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 것을 명하는 판결을 선고하였고, 그 판결이 그대로 확정되었다.

다. C과 피고 사이의 채권양도계약 체결

1) C은 2017. 3. 1. 피고와 사이에 아래와 같은 내용의 채권양도계약(이하 '이 사건 채권양도계약'이라고 한다)을 체결하였다.

사업장(부동산 소재지) 충남 서산시 E

C이 소유·운영하고 있는 건물의 임대 및 관리에 관한 일체의 권리와 의무를 피고에게 양도하기로 하고 다음과 같이 계약을 체결한다.

제1조(목적) 본 계약은 C이 소유·운영하고 있는 건물의 임대 및 관리에 관한 일체의 권리와 의무를 피고에게 양도하는데 그 목적이 있다.

제2조(양도, 양수방법) C은 C이 소유·운영하고 있는 건물의 운영 일체를 피고에 양도하기 위하여 모든 권리 및 수임 일체를 피고에게 위임하며, 피고는 C이 양도한 의무 및 권리, 입주민들의 임대료 및 관리비 일체를 양도한 사업의 유지와 상기 건물의 관리 및 유지 운영을 위하여 사용하기로 한다.

제3조(양도, 양수의 효력) 본 계약은 2018. 3. 1. 그 효력을 발생하며, 양수인은 반드시 과세사업자로 사업자등록을 하기로 한다.

제4조(기타) 본 계약에 정하지 아니한 사항은 상호협의를 의하며, 협의가 되지 아니하는 경우에는 신의, 성실에 입각한 건전한 관습에 의한다.

제5조 본 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 양도, 양수인이 각각 1통씩 보관하기로

한다.

라. C의 이 사건 건물 임대내역

1) G는 2013. 12. 10. C와 사이에, G가 C으로부터 이 사건 건물 중 P호 내지 Q호, R호 내지 S호를, 임차기간은 2014. 3. 1.부터 5년(만기 시 연장 가능), 차임은 G가 위 호실들에서 'T'을 운영하여 최초 1년은 월 매출액의 22%를 매 2주마다 지급, 그 이후부터는 월 매출액의 25%를 지정일자에 지급하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하고, 위 호실들에서 'T'을 운영하여 왔다.

2) F는 2017년경 C으로부터 이 사건 건물 3층 일부 호실을 임차하여 매점을 운영하면서 차임으로 C에게 매월 매출의 일정 비율에 의한 금원을 지급하였다.

3) H는 2021. 1. 22. C와 사이에, H이 이 사건 건물 중 U호를 임차기간 2021. 1. 22.부터 2022. 1. 21.까지, 차임 월 200,000원(부가가치세 별도, 최초 12개월분은 계약 시 선납), 관리비 매월 8일 납부의 조건으로 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

4) 피고가 G, F, H으로부터 위 각 임대차계약과 관련하여 수령한 금원 중 이 사건 채권양도계약이 체결된 2017. 3. 1. 이후의 내역은 별지 2 '임차인별 입금내역' 기재와 같다.

[인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 9, 10, 22호증, 을 제1, 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, V중앙회의 2019. 11. 25. 자 금융거래정보회신, G에 대한 사실조회회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고 청구원인의 요지

가. 주위적 청구원인

이 사건 채권양도계약은 통정허위표시로서 무효이므로 그 무효 확인과 함께, C에 대한 이 사건 약정금 채권을 피보전채권으로 하여 C을 대위하여 원상회복으로서 피고에 대하여 원고에게 피고가 F, G, H로부터 받은 임대료 중 200,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 것과, F, G, H에 대한 임대료 채권을 C에게 양도하고 F, G, H에게 그 양도 통지를 할 것을 구한다.

나. 예비적 청구원인

1) 원고는 C에 대하여 이 사건 약정금 채권을 가지고 있는바, C이 이 사건 채권양도계약을 통해

피고에게 이 사건 건물에 관한 임대료채권을 양도한 행위는 C의 채무초과 상태를 야기하거나 이를 악화시킴으로써 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다.

2) 따라서 C의 피고에 대한 2017. 3. 1. 자 이 사건 채권양도계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고가 F으로부터 지급받은 임대료 4,320,433원, G로부터 지급받은 임대료 728,824,454원 중 193,455,499원, H로부터 지급받은 임대료 2,224,068원의 합계 200,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급하고, F, G, H에 대한 임대료 채권을 C에 양도하며, F, G, H에 그 양도 통지를 할 의무가 있다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

민법 제406조 제2항에 의하면 채권자는 취소원인을 안 날로부터 1년, 법률행위 있는 날로부터 5년 내에 사해행위의 취소 및 원상회복을 구하는 소를 제기하여야 하는데, 원고는 피고가 C으로부터 이 사건 채권양도계약으로 임대료 채권을 양도받았다는 사실을 2017. 3. 1.경 이미 알게 되었음에도 그로부터 1년이 경과한 이후인 2019. 7. 10. 비로소 이 사건 소를 제기했다. 따라서 이 사건 소 중 예비적 청구에 관한 부분은 제소기간이 도과한 이후 제기된 것으로서 부적법하다.

나. 구체적 판단

1) 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소 소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

2) 앞에서 본 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 채권양도계약은 C과 피고 사이에 체결된 것으로서 달리 외부에 공표되거나 원고에게 통지되었다는 사정을 찾아보기 어려운 점, 원고는 C에 대한 채권자에 불과하고 이 사건 건물의 임차인은 아니어서

C이 임차인들에게 임대료를 피고에게 지급할 것을 요구하였다는 사정이나 임차인들이 실제로 임대료를 C과 피고 중 누구에게 지급하고 있는지 알지 못하였을 것으로 봄이 상당한 점에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 2017. 3. 1.경 피고가 C로부터 이 사건 채권양도계약으로 임대료 채권 등을 양도받았다는 사실과 그로 인해 C의 채권자들의 책임재산에 부족이 생긴다는 점 및 C의 사해의사까지 알았다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 않는다.

4. 주위적 청구에 대한 판단

가. 무효 확인 청구 부분에 관한 판단

1) 관련 법리 확인의 소에는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고 확인의 이익은 확인판결을 받는 것이 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 제거하는 가장 유효적절한 수단일 때에 인정된다. 확인의 소는 반드시 원·피고 간의 법률관계에 한하지 않고 원·피고의 일방과 제3자 또는 제3자 상호 간의 법률관계도 그 대상이 될 수 있으나, 그 법률관계와 관련하여 원고의 권리 또는 법적 지위에 현존하는 위험이나 불안이 야기되어 이를 제거하기 위하여 그 법률관계를 확인의 대상으로 삼아 원·피고 간의 확인판결에 의하여 즉시 확정할 필요가 있고, 또한 그것이 가장 유효적절한 수단이 되어야 확인의 이익이 있다(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다23388 판결 등 참조). 확인의 소에 있어서 확인의 이익의 유무는 직권조사사항이므로 당사자의 주장 여부에 관계없이 법원이 직권으로 판단하여야 한다(대법원 2006. 3. 9. 선고 2005다60239 판결 참조).

2) 구체적 판단 가) 원고는 주위적 청구의 일부로서 C과 피고 사이에 체결된 이 사건 채권양도계약이 통정허위표시로서 무효라는 확인을 구하고 있는바, 이는 제3자 간의 법률관계에 대하여 확인을 구하는 것인데, 이 사건 채권양도계약이 무효라고 한다면 원고로서는 C을 대위하여 피고에게 이 사건 채권양도계약의 무효를 주장하며 원상회복을 구하는 이행의 소를 제기할 수 있는 것이고, 이 사건 채권양도계약이 무효라는 확인판결을 받는다고 하여도 그것이 현존하는 원고의 불안, 위험을 제거하는 유효적절한 수단이라고 할 수 없다.

나) 따라서 주위적 청구 중 이 사건 채권양도계약의 무효 확인을 구하는 부분은 확인의 이익이 있다고

보기 어려우므로 부적법하다.

나. 원고의 나머지 주위적 청구에 관한 판단

1) 피보전채권 및 보전의 필요성 가) 원고가 J의 부탁을 받고 C으로부터 이 사건 건물 중 K호와 L호에 관하여 소유권이전등기를 넘겨받은 다음 위 두 호실을 담보로 2010. 12. 28. M은행으로부터 530,000,000원을 원고 명의로 차용한 후 C에 빌려준 사실, C은 원고 대신 변제하기로 한 M은행에 대한 원고의 위 대출금 채무를 변제기에 변제하지 않아서 경매가 신청되어 2016. 8. 2.

경매개시결정이 되었고, 그로 인한 원고의 손해를 보전하기 위하여 2017. 11. 1. 원고에게 250,000,000원을 지급하기로 약정한 사실, 원고가 C을 상대로 이 사건 약정금 채권을 청구하는 지급명령을 신청하여 2018. 3. 28. "C은 원고에게 250,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령 정본이 송달된 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하라"는 내용의 지급명령을 받아서 확정된 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 원고는 C에 대한 이 사건 약정금 채권을 피보전채권으로 하여 C을 대위할 수 있다고 할 것이다.

나) 또한 아래 '예비적 청구에 관한 판단' 부분에서 살펴보는 바와 같이 C은 이 사건 채권양도계약 당시 채무초과 상태였고, 현재까지도 자력이 회복되었다는 사정은 찾아볼 수 없으므로 보전의 필요성도 인정된다.

2) 피대위권리의 존부 가) 인정되는 사실

앞에서 본 증거에 의하면, 피고와 C의 대표자 I이 친족관계인 사실, 아래 '예비적 청구에 관한 판단' 부분에서 살펴보는 바와 같이 이 사건 채권양도계약 당시 C이 채무초과 상태였던 사실, 이 사건 채권양도계약으로써 피고가 임대료 채권을 양수하는 대가로 피고가 기존에 C에 대하여 제공하던 건물 관리 용역 이외에 특별한 반대급부를 약정하거나 제공하지도 않은 사실, 이 사건 채권양도계약은 양도 대상이 되는 임대료 채권의 구체적인 내용, 즉 임대료 대상 물건 및 임차인, 임대기간, 월 임료를 전혀 특정하지 않고 있는 사실, 피고가 장래에 임차인들로부터 직접 수령할 수 있는 임대료의 상한이나 기한도 특정되지 않은 사실을 인정할 수 있다.

나) 구체적 판단

그러나 앞에서 본 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 위

인정사실이나 그 밖에 제출된 증거들만으로는 이 사건 채권양도계약이 통정허위표시로서 무효라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 채권양도계약이 통정허위표시로서 무효임을 전제로 하는 원고의 이 부분 주위적 청구는 이유 없다.

(1) 피고는 C와 이 사건 채권양도계약을 체결한 이후 실제로 G, F, H으로부터 자신 명의 V중앙회 계좌로 임대료를 수령하였다.

(2) 이 사건 채권양도계약 당시 이 사건 건물의 상당수 호실이 분양 또는 임대되지 않았고, 그로 인해 피고가 이 사건 건물을 관리하는 데 충분한 관리비를 수납하지 못했던 것으로 보이는데, 부족한 관리비에 충당하기 위해서 피고가 임대료를 직접 받아 사용하였다는 피고의 주장에 일부 수긍할 수 있는 측면이 있다.

(3) 피고는 임차인들로부터 받은 임대료를 재원으로 매달 이 사건 건물의 전기요금과 수도요금을 납부하는 등 C으로부터 양수한 임대료 일부를 실제로 이 사건 건물을 관리하는데 사용한 것으로 보인다.

(4) 원고는 피고와 C의 대표자 I이 원고를 비롯한 채권자들에 의한 강제집행을 면탈하기 위하여 이 사건 채권양도계약을 체결함으로써 이 사건 건물에 관한 임대료 채권을 허위로 양도하였다는 혐의로 피고를 고소하였는데, 대전지방법검찰청 서산지청은 2019. 7. 1. 이 사건 채권양도계약은 정상적인 양도계약으로서 일체의 권리와 의무가 피고에게 양도된 점, 실제로 피고가 임차인으로부터 받은 임대료와 관리비로 이 사건 건물을 관리한 점, 이 사건 건물이 임대 및 분양이 되지 않아 정상적으로 운영이 어려웠던 것으로 확인되는 점 등을 근거로 I과 피고가 강제집행을 면탈할 목적으로 임대료를 받을 권한을 허위양도하였다고 판단되지 않는다는 이유로 피고에 대하여 불기소(혐의없음) 처분을 하였다.

5. 예비적 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 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(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다53704 판결 등 참조).

2) 원고는 J로부터 C 소유의 이 사건 건물 중 K호와 L호에 관한 소유권이전등기를 넘겨받아 담보로 제공하여 대출을 받으면 C이 대신 변제하겠다는 부탁을 받아 이를 승낙하여 원고 명의로 위 K호 및 L호에 관하여 소유권이전등기를 마친 이후에 2010. 12. 28. M은행으로부터 원고 명의로 530,000,000원을 대출받아서 C에 빌려준 사실, C은 M은행에 대한 원고의 위 대출금 채무를 변제기에 변제하지 못하여 M은행이 원고에게 대출채무 변제를 독촉하는 한편 담보물인 이 사건 건물 K호와 L에 관하여 경매를 신청하여 2016. 8. 2. 경매개시결정이 내려진 사실, C은 위 대출금 채무의 미변제로 인하여 입게 될 원고의 손해를 보전하기 위하여 2017. 11. 1. 원고에게 250,000,000원을 지급하기로 약정한 사실, 원고가 2018. 3. 28. C을 상대로 이 사건 약정금 채권을 청구하는 지급명령을 신청하여 그 무렵 지급명령이 확정된 사실은 앞에서 본 바와 같다.

3) 비록 C이 원고에게 250,000,000원의 지급을 약정한 것은 이 사건 채권양도계약 이후인 2017. 11. 1.이지만, 그러한 약정의 원인이 된 행위인 원고와 C 간의 금전대여는 이미 2010년에 이루어진 것으로서 이 사건 채권양도계약 당시 이미 원고의 C에 대한 대여금 채권은 존재하였던 것이다. 그리고 그 이후 C이 변제하기로 한 M은행에 대한 대출금을 변제기에 이를 변제하지 못함으로써 2016. 8.경 원고에게 대출금 변제 독촉 및 임의경매신청이 되었던 상황에서 C은 이로 인한 원고의 구체적으로 발생이 예정된 손해를 전보하여 주기 위해서 위와 같은 지급 약정을 한 것이므로, 위 약정은 단지 원고와 C 사이에서 구체적인 채무 액수를 확정하는 것에 불과하다. 따라서 원고는 이 사건 약정금 채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 채권양도계약이 원고에 대한 사해행위임을 주장하여 그 취소 및 원상회복을 구할 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의

불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무 등 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도, 기타 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 그 행위를 궁극적으로 일반 채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2014. 1. 16. 선고 2013다52110 판결 등 참조).

2) C의 채무초과 여부 가) 소극재산

앞에서 본 증거, 서산시장의 과세정보회신 결과, M은행의 2020. 7. 8. 자 금융거래정보회신 결과, W은행의 2024. 10. 7. 자 금융거래정보회신 결과에 의하면, C이 2017. 3. 1. 기준 아래와 같이 채무를 부담하고 있던 사실이 인정된다.

- (1) 국세 체납액 2,403,865,630원
- (2) 지방세 체납액 133,422,480원
- (3) M은행에 대한 대출잔액 2,682,245,146원
- (4) W은행에 대한 대출잔액 3,002,409,600원
- (5) 원고에 대한 250,000,000원

나) 적극재산 및 채무초과 상태 여부

(1) 갑 제16호증의 1 내지 갑 제16호증의 16, 갑 제26호증의 1 내지 갑 제26호증의 19의 각 기재, 성동구청장의 2020. 2. 26. 자 과세정보 제출요구 회신 결과, 한국자산관리공사의 2024. 7. 16. 자 사실조회회신 결과에 의하면, 2017. 3. 1. 기준 C이 소유하고 있던 이 사건 건물의 호실과 각 호실에 대한 감정평가액은 아래 표 기재와 같은바, 각 호실의 감정평가액의 합계는 8,643,000,000원으로서 소극재산의 합계 8,471,942,856원(= 국세 체납액 2,403,865,630원 + 지방세 체납액 133,422,480원 + M은행에 대한 대출 잔액 2,682,245,146원 + W은행에 대한 대출 잔액 3,002,409,600원 + 원고에 대한 250,000,000원)을 초과하기는 한다.

(2) 그런데 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 할 것인데, 앞에서 본 증거에 의하면, 2017. 3. 1. 기준 C이 소유하고 있던 각 호실에 대하여 아래 표 기재와 같이 X 명의로 채권최고액 450,000,000원의 공동근저당권이, Y조합 명의로 채권최고액 1,300,000,000원의

공동근저당권이, Z조합 명의로 채권최고액 1,300,000,000원의 공동근저당권이, AA, AB 공동명의로 채권최고액 1,500,000,000원의 공동근저당권이, AC 명의로 채권최고액 1,100,000,000원의 공동근저당권이, AD 주식회사 명의로 채권최고액 50,000,000원의 근저당권이 각 설정되어 있던 사실이 인정되는데, 위 각 근저당권의 채권최고액 합계는 5,700,000,000원에 이른다. 이 사건에서 위 각 근저당권의 피담보채무액이 얼마인지 구체적으로 주장 입증되어 있지는 않지만, 통상적으로 피담보채무액의 약 120% 내지 130%를 채권최고액으로 설정하는 금융거래의 현실 및 관행에 비추어 볼 때 적어도 약 4,380,000,000원(= 5,700,000,000원 ÷ 1.3) 가량의 피담보채무액이 존재하였음을 추단할 수 있다. 나아가 적어도 Y조합이 2015. 11. 9. 위 각 근저당권에 기하여 대전지방법원 서산지원 AE로서 청구원금을 1,208,440,200원으로 하여 AF호, AG호, AH호에 대하여 경매를 신청하여 임의경매개시결정을 받은 사실은 법원에 현저한 사실인바, Y조합의 위 청구원금만 하더라도 각 호실의 감정평가액 합계와 소극재산 합계의 차액 171,057,144원(= 8,643,000,000원 - 8,471,942,856원)을 훨씬 상회하므로 C은 이 사건 채권양도계약이 체결된 2017. 3. 1. 당시 채무초과 상태에 있었다고 봄이 상당하다.

1	AI호	666,000,000	2014.10.20.	AJ중 앙회 국(처분청성동세무서)	2011.05.06.2011.09.22.	1,920,000,000원1,280,000,000원
2	AK호	660,000,000	2015.09.23.	AJ중 앙회 국(처분청성동세무서)	2011.05.06.2011.09.22.	1,920,000,000원1,280,000,000원
3	AF호	712,000,000	2017.07.20.	Y조합 X	2011.08.03.2013.02.12.	1,300,000,000원450,000,000원
4	AL호	535,000,000	2017.02.15.	Z조합 X	2011.09.06.2013.02.12.	1,300,000,000원450,000,000원
5	AM호	530,000,000	2017.02.15.	Z조합	2011.09.06.	1,300,000,000원
6	AG호	650,000,000	2017.07.20.	Y조합	2011.08.03.	1,300,000,000원

1	AI호	666,000,000	2014.10.20.	AJ중 양회 국(처 분청 성동 세무 서)	2011.05.06.2011.09.22.	1,920,000,000원1,280,000,000원
7	AH호	650,000,000	2017.07.20.	Y조합 X	2011.08.03.2013.02.12.	1,300,000,000원300,000,000원
8	AN호	690,000,000	2015.10.20.	AJ중 양회 국(처 분청 성동 세무 서)	2011.05.06.2011.9.22.	1,920,000,000원1,280,000,000원
9	AO호	240,000,000	2015.09.30.	AJ중 양회 국(처 분청 성동 세무 서)AA , AB	2011.05.06.2011.09.22. 2013.02.12.	1,680,000,000원1,280,000,000원 1,500,000,000원
10	AP호	250,000,000	2015.10.06.	AJ중 양회 국(처 분청 성동 세무 서)AA , AB	2011.05.06.2011.09.22. 2013.02.12.	1,680,000,000원1,280,000,000원 1,500,000,000원
11	AQ호	185,000,000	2015.10.13.	AJ중 양회 국(처 분청 성동 세무 서)AA , AB	2011.05.06.2011.09.22. 2013.02.12.	1,680,000,000원1,280,000,000원 1,500,000,000원
12	AR호	245,000,000	2015.10.02.	AJ중 양회 국(처 분청 성동 세무 서)AA , AB	2011.05.06.2011.09.22. 2013.02.12.	1,680,000,000원1,280,000,000원 1,500,000,000원
13	AS호	233,000,000	2015.09.30.	AJ중 양회 국(처 분청 성동 세무 서)AA , AB	2011.05.06.2011.09.22. 2013.02.12.	1,680,000,000원1,280,000,000원 1,500,000,000원

1	AI호	666,000,000	2014.10.20.	AI중앙회국(처분청성동사무서)	2011.05.06.2011.09.22.	1,920,000,000원1,280,000,000원
14	AT호	424,000,000	2017.02.15.	Z조합ACA, AB	2011.09.06.2012.06.22.2013.02.12.	1,300,000,000원1,100,000,000원1,500,000,000원
15	AU호	436,000,000	2017.02.15.	Z조합ACA, AB	2011.09.06.2012.06.22.2013.02.12.	1,300,000,000원1,100,000,000원1,500,000,000원
16	U호	347,000,000	2017.02.15.	Z조합ACA, AB	2011.09.06.2012.06.22.2013.02.12.	1,300,000,000원1,100,000,000원1,500,000,000원
17	AV호	337,000,000	2017.02.15.	Z조합ACA, AB	2011.09.06.2012.06.22.2013.02.12.	1,300,000,000원1,100,000,000원1,500,000,000원
18	AW호	337,000,000	2017.02.15.	Z조합ACA, AB	2011.09.06.2012.06.22.2013.02.12.	1,300,000,000원1,100,000,000원1,500,000,000원
19	AX호	337,000,000	2017.02.15.	Z조합ACA, AB	2011.09.06.2012.06.22.2013.02.12.	1,300,000,000원1,100,000,000원1,500,000,000원
20	AY호	179,000,000	2017.07.20.	AD주식회사	2011.09.21.	50,000,000원
합계	8,643,000,000					

3) 이 사건 채권양도가 사해행위에 해당하는지 여부

가) 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해치는 행위를 말한다고 할 것이다. 특히 채무초과의 상태에 있는 채무자가 적극재산을 채권자 중 일부에게 대물변제조로 양도하는 행위는 채무자가 특정 채권자에게 채무 본지에 따른 변제를 하는 경우와는 달리 원칙적으로 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 될 수 있고, 이러한 경우에도 사해성의 일반적인 판단기준에 비추어 그 행위가 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 없는 경우에만 사해행위의 성립이 부정될 수 있다(대법원 2010. 9. 30. 선고

2007다2718 판결 참조).

나) 앞에서 인정한 사실에 비추어 인정할 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하여 보면, 채무초과 상태인 C이 피고에게 이 사건 건물과 관련하여 임대료를 수취할 수 있도록 한 이 사건 채권양도계약은 C의 채무초과 정도를 심화시켜 일반채권자의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, C은 이 사건 채권양도계약으로 인하여 채무초과 상태를 심화시켜 일반채권자의 책임재산이 감소되리라는 점을 인식하였다고 할 것이므로 C의 사해의사도 인정된다.

(1) 이 사건 채권양도계약 체결 당시 C은 이미 채무초과 상태에 있었으므로 C이 이 사건 채권양도계약으로써 향후 이 사건 건물과 관련하여 수취할 임대료, 관리비 채권을 피고에게 양도함으로써 C의 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 심화되었음은 명백하다.

(2) 이 사건 채권양도계약은 C이 '건물의 임대 및 관리에 관한 일체의 권리와 의무'를 피고에게 양도한다는 것인데, 임대차에 관한 권리·의무를 양도하면서 양도의 대상이 되는 임대료 채권의 구체적인 내용, 즉 임대료 대상 물건 및 임차인, 임대기간, 월 임료 등을 명확히 밝히지 않고 양도한다는 것은 매우 이례적인 점, 임대료를 이 사건 건물 관리에 충당할 목적이었다면 C이 수령한 임대료를 피고에게 지급할 수도 있음에도 굳이 임차인들로 하여금 피고에게 직접 임대료를 지급하도록 할 합리적인 이유가 있다고 보이지 않는 점, 이 사건 건물과 같은 상업용 부동산에서는 임대료 수입이 사실상 유일한 수입의 원천인데, C이 유일한 수입원을 피고에게 전부 양도하였다는 것은 선뜻 수긍하기 어려운 점을 종합하여 볼 때, 이 사건 채권양도계약은 C이 지급받는 임대료, 관리비 채권에 대한 C의 일반채권자의 추급을 면하기 위한 목적에서 체결된 것으로 보인다.

(3) 피고는 이 사건 채권양도계약의 실질은 관리대행계약으로서 피고가 이 사건 건물의 관리에 지출한 비용을 충당하기 위해 C으로부터 관리비와 임대료 채권을 양도 받은 것이라는 취지로 주장하나, 단순한 관리대행계약이라면 관리비를 넘어 임대료 채권까지 피고에게 양도한 것을 합리적으로 납득하기 어렵고, 관리비 수입이 부족하여 임대료 채권까지 양도한 것이라고 보더라도, 피고가 임차인들로부터 직접 수령할 수 있는 임대료의 상한이나 기한 등도 전혀 특정하지 않고 장래에 발생할 임대료 채권 일체를 양도하였다는 점에서 관리대행계약이라는 주장은 수긍하기 어렵다.

(4) 피고는 C으로부터 양수한 임대료를 관리비에 충당하여 이 사건 건물 전체의 유지·관리를 위하여

사용하였으므로 일반채권자의 공동담보를 해하는 사해행위가 아니라고 주장하나, 임대료는 건물 관리에 사용될 것이 당연히 예정된 것이 아닐 뿐만 아니라, 피고가 C으로부터 관리비와 임대료 채권을 양도 받아 C의 공동담보의 부족상태가 심화된 이상, 그 이후 C이 위 돈을 사용한 용처는 이 사건 채권양도계약이 사해행위인지 여부를 판단함에 있어 직접적인 고려사항이 될 수 없다.

(5) 한편 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조에 의하면, 공용부분의 관리비용은 규약에서 달리 정한 바가 없으면 구분소유자가 그 지분 비율에 따라 부담해야 하므로, 이 사건 건물을 관리하는 피고가 C으로부터 관리비를 수령할 권리가 있다고 하여도 피고 역시 C의 일반채권자 중 1인에 불과한 것이므로, 다른 일반채권자에 앞서 먼저 C에 대하여 변제나 대물변제를 받을 권리가 있는 것은 아니다.

다. 피고의 악의 추정 및 선의 항변에 대한 판단

1) 관련 법리 가) 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자 및 전득자의 악의는 추정되므로 수익자 및 전득자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다100371 판결, 대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564 판결 등 참조).

나) 사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 피고는 이 사건 채권양도계약이 C의 일반채권자를 해한다는 사실에 관하여 악의로 추정되므로, 피고 스스로 그와 반대되는 사실을 입증할 책임이 있다고 할 것이다.

나) 이에 대하여 피고는, 원고의 C에 대한 이 사건 약정금 채권의 존재에 관하여 알 수 없었을 뿐 아니라 이 사건 채권양도계약 이후에 비로소 이 사건 약정금 채권이 성립되었으므로 피고가 원고의 채권을 해한다는 의사를 가질 수 없었다는 취지로 주장한다.

다) 그러나 앞에서 본 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고는 이

사건 건물의 관리인으로서 이 사건 건물의 상당수 호실이 공실이어서 C이 임대료와 관리비가 제대로 받지 못하고 있던 점을 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점, 더욱이 C이 피고에게 관리비를 제대로 지급하지 못하여 장래의 임대료까지 피고가 직접 수령하여 관리비에 충당하여야 할 정도로 C의 재무상황이 좋지 않다는 점을 알고 있었던 것으로 보이는 점, 원고의 C에 대한 이 사건 약정금 채권은 그 발생의 기초가 된 원고의 C에 대한 대여금 채권이 이 사건 채권양도계약 체결 이전에 이미 발생해 존재하였던 것이고, 단지 이 사건 채권양도계약 체결 이후에 구체적인 변제 금액을 확정된 것으로 봄이 상당한 점 등을 종합하여 보면, 제출된 증거들만으로는 피고가 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 사해행위의 취소 이 사건 채권양도계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위로서 취소되어야 하는데, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되므로(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조), 피보전채권인 원고의 이 사건 약정금 채권 250,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령 정본이 송달된 다음 날인 2018. 4. 3.부터 이 사건 사실심 변론종결일인 2024. 10. 17.까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금 245,342,465원 등 합계 495,342,465원의 한도 내에서 이 사건 채권양도계약을 취소한다.

2) 원상회복의 범위 가) 먼저 피고가 이미 수령한 임대료에 관하여 살펴보면, 피고가 2017. 3. 8.부터 2020. 11. 9.까지 F로부터 4,320,433원을, 2017. 3. 8.부터 2021. 7. 24.까지 G로부터 728,824,454원을, 2019. 2. 27.부터 2020. 7. 8.까지 H로부터 2,224,068원을 각 임대차계약에 따라 지급받았음은 앞에서 인정한 바와 같다. 다만 지급 시기나 구체적인 액수에 비추어 볼 때, 제출된 증거만으로는 별지 2 '임차인별 입금내역' 가운데 피고가 G로부터 지급받은 아래 표 기재 금액의 합계 175,448,597원, H로부터 2020. 7. 8. 지급받은 224,068원은 임대료로 지급된 것이라고 인정하기에 부족하고, 오히려 관리비 명목으로 수취한 것으로 보인다. 위 각 금액을 제하면 피고가 G로부터 지급받은 임대료는 553,375,857원(= 728,824,454원 - 175,448,597원)이고,

H으로부터 지급받은 임대료는 2,000,000원이다.

2017-03-08	3,365,379	2018-11-08	208,277	2020-03-09	271,835
2017-04-08	3,158,505	2018-12-07	3,008,306	2020-04-08	2,845,584
2017-05-08	2,791,910	2018-12-07	234,054	2020-04-08	236,122
2017-06-08	2,887,382	2019-01-08	3,195,144	2020-05-08	2,595,107
2017-07-08	3,114,578	2019-01-08	243,199	2020-05-08	211,287
2017-08-08	241,897	2019-02-08	3,784,356	2020-06-09	2,572,708
2017-08-08	3,938,464	2019-02-08	279,921	2020-06-09	200,939
2017-09-09	4,604,703	2019-03-08	3,741,496	2020-07-08	3,117,959
2017-09-09	279,634	2019-03-08	293,740	2020-08-08	3,317,113
2017-11-07	3,064,827	2019-04-08	3,010,485	2020-09-09	3,526,555
2017-12-08	3,265,615	2019-05-07	2,779,062	2020-10-08	3,343,282
2018-01-08	2,949,007	2019-06-08	2,758,390	2020-11-09	2,948,276
2018-01-08	245,013	2019-07-08	3,108,736	2020-12-08	2,626,609
2018-02-08	4,783,777	2019-08-08	3,547,873	2020-12-08	205,891
2018-02-08	437,003	2019-08-08	233,433	2021-01-08	2,724,542
2018-03-08	4,279,920	2019-09-09	281,651	2021-01-08	240,502
2018-03-08	365,871	2019-09-09	4,237,724	2021-02-08	2,757,208
2018-04-10	3,268,292	2019-10-08	3,441,140	2021-02-08	246,709
2018-04-10	287,952	2019-10-08	231,527	2021-03-09	2,645,089
2018-05-08	2,832,681	2019-11-08	2,840,386	2021-03-09	214,582
2018-05-08	238,649	2019-11-08	215,051	2021-04-08	2,473,590
2018-06-08	2,912,541	2019-12-09	2,760,414	2021-04-08	204,426
2018-07-10	3,416,018	2019-12-09	211,203	2021-05-08	2,407,727
2018-08-08	3,982,699	2020-01-08	255,453	2021-05-08	198,177
2018-08-08	251,333	2020-01-08	2,934,949	2021-06-08	259,637
2018-09-10	4,744,032	2020-02-11	3,202,067	2021-06-08	2,932,196
2018-10-07	3,732,910	2020-02-11	258,686	2021-07-08	3,202,905
2018-11-08	2,806,832	2020-03-09	3,177,093	2021-07-08	200,800
합계	175,448,597				

나) 따라서 피고는 원고에게 F로부터 지급받은 임대료 4,320,433원, G로부터 지급받은 임대료 553,375,857원, H로부터 지급받은 임대료 2,000,000원의 합계 559,696,290원 중 원고가 구하는 바에 따른 200,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 다음으로 원고가 구하는 향후 임대료 채권과 관하여 살펴보면, 채무자의 수익자에 대한 채권양도가 사해행위로 취소되는 경우 수익자가 제3채무자로부터 아직 그 채권을 추심하지 아니한 때에는, 채권자는 사해행위취소에 따른 원상회복으로서 수익자는 채무자에게 제3채무자에 대한 채권을 양도한다는 의사표시를 하고, 제3채무자에게 그 채권양도의 통지를 하도록 청구할 수 있으므로(대법원 2015. 11. 17. 선고 2012다2743 판결 참조), 피고는 C에게 F, G, H에 대한 임대료 채권을 양도한다는 의사표시를 하고, F, G, H에게 위 임대료 채권을 C에게 양도하였다는 취지의 통지하여야 한다.

6. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 이 사건 채권양도계약의 무효 확인을 구하는 주위적 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 주위적 청구는 이유 없어 기각하며, 원고의 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사최병준

판사유가형

판사이호영

별지

1) 원고는 제1심에서는 피고와 C 주식회사가 2017. 3. 1. 체결한 임대료 채권양도양수계약의 취소만을 구하다가, 이 법원에 이르러 이와 같이 청구취지를 변경하였다.

2) 이 법원에서 이루어진 청구취지 변경에 따라 항소취지도 변경된 것으로 선포한다.