

울산지방법원 2024. 11. 28 선고 2024나10877 판결 [사해행위취소]

재판경과

울산지방법원 2024. 11. 28 선고 2024나10877 판결

울산지방법원 2024. 1. 16 선고 2022가단123389 판결

전문

원고, 항소인 재단법인 A

소송대리인 법무법인 하늘

담당변호사 이기웅, 정유진

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 더정성 에스앤케이파트너스

담당변호사 신강식, 최진선

변론 종결 2024. 10. 31.

판결 선고 2024. 11. 28.

제1심판결 울산지방법원 2024. 1. 16. 선고 2022가단123389 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고들과 D 사이에 울산 남구 E 답 1,735㎡에 관하여 2021. 9. 17. 체결된 매매계약을

155,292,660원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고들은 공동하여 원고에게 155,292,660원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

2. 소송 총비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들과 D 사이에 울산 남구 E 답 1,735m²에 관하여 2021. 9. 17. 체결된 매매계약을 189,479,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 189,479,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D은 2009년경부터 원고의 자금집행 업무를 담당하였다. D은 ① 2014. 5.경 '2011. 4. 21.부터 2012. 8. 31.까지 원고의 관리비 합계 164,534,000원을 횡령'한 사실로 공소제기 되어 2015. 2.경 업무상 횡령죄의 유죄 판결이 확정되었고, ② 2015. 11.경 다시 '2012. 5. 24.부터 2012. 9. 18.까지 원고를 위하여 보관하던 24,945,000원을 추가로 횡령'한 사실로 약식명령이 발령되어 2017. 8.경 정식재판 절차를 거쳐 유죄 판결을 선고받았다가 2017. 11.경 앞서 확정된 판결의 범죄사실과 포괄일죄 관계에 있다는 이유로 면소 판결이 선고되어 확정되었다.

나. 원고는 2018. 2.경 울산지방법원 2018가단52954호로 D에 대한 불법행위 원인 손해배상채권

또는 부당이득반환채권을 피보전채권으로 하는 사해행위 취소의 소를 제기하였다. 위 법원은 2019. 10. 10. 'D은 2015년경 및 2016년경 아래 각 부동산 이외에 별다른 적극재산이 없었던 반면, 30억 원을 초과하는 부채가 있어 채무초과 상태였으므로, 자신의 재산인 부동산들에 관하여 가등기를 경로해주는 것은 사해행위에 해당한다.'는 이유로 아래 표(이하 '이 사건 표'라고 한다) 순번 1, 2, 3, 4 부동산에 관한 각 매매예약을 취소하고, 각 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 것을 명하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다¹⁾ (이하 '선행 소송'이라고 한다). 그러나 이 사건 표 순번 2, 3, 4 부동산은 위 판결이 확정된 후 얼마 지나지 않아 각 임의경매로 인하여 제3자에게 매각되었다.

1	울산 남구 E 답 1,735㎡	16.6.14.매매예약	J	664,505,000원	
2	울산 울주군 K 임야 19,041㎡	15.7.10.매매예약	L	72,355,800원	임의경매(M)로 19.10.17. (주)N에 매각
3	울산 남구 ○ 대 159.3㎡	15.7.9. 매매예약	L	165,672,000원	임의경매(P)로 19.10.23. Q에 매각
4	울산 남구 R 답 1,736㎡	16.6.14. 매매예약	J	402,458,000원	임의경매(S)로 2020. 6.2. T에 매각

다. D은 2021. 9. 17. 부부인 피고들과 사이에 이 사건 표 순번1 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 13억 3,000만 원(계약금 1억 5,000만 원, 잔금 11억 8,000만 원)에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 같은 날 피고들은 D에게 계약금 1억 5,000만 원²⁾ 을 지급하였고, 피고 C는 위 부동산에 관하여 2021. 9. 17. 자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권가등기를 마쳤다.

라. 피고들은 2021. 10. 8. 잔금 지급에 갈음하여 D이 이 사건 부동산의 근저당권자들에게 부담하는 채무들(W조합 402,897,340원, X 500,000,000원, Y 100,000,000원, Z 주식회사 150,000,000원, 총 1,152,897,340원)을 변제하고, D에게 나머지 잔금 27,102,660원을 지급하였다. 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 피고들 명의의 소유권이전등기(피고 B 694/1735 지분, 피고 C 1,041/1735 지분)와 근저당권자 W조합, X, Y, Z 주식회사 명의 각 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.

마. 그 후 이 사건 부동산 전부에 관하여, 피고 C는 2021. 10. 8. 근저당권자 H 주식회사, 채권최고액 10억 1,400만 원의 근저당권설정등기와 지상권설정등기를, 피고 B은 2022. 2. 16. 근저당권자 G, 채권최고액 4억 원의 근저당권설정등기를 각 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제2, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 채무자인 D이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 처분한 행위로서 사해행위에 해당하고 채무자인 D의 사해의사는 추정되며, 피고들도 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알고 있었다고 보아야 한다. 따라서 D과 피고들 사이의 이 사건 매매계약은 원고의 채권액 한도 내에서 취소되어야 하고 피고들은 연대하여 원고에게 그 가액을 배상할 의무가 있다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

가. 본안전 항변

원고의 대표자와 D은 모자 관계로 같은 주소지에서 동거하고 있었으므로, 원고는 피고 C 명의로 소유권이전등기청구권등기가 경료된 2021. 9. 17.(이 사건 매매계약일)에 D의 사해행위와 사해의사를 알았다고 보아야 한다. 이 사건 소는 그로부터 1년이 경과한 후인 2022. 9. 30. 제기되었으므로 제척기간을 도과하여 부적법하다.

나. 판단

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 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다79320 판결, 대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

이 사건의 경우, 피고들이 드는 사정들만으로는 원고가 이 사건 매매계약 당일에 곧바로 D이 원고를 해함을 알면서 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 알았다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고가 D의 사해행위와 사해의사를 안 날로부터 1년이 경과하여 이 사건 소를 제기하였다고 인정하기에 부족하므로, 피고들의 본안전 항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 D에 대해 횡령을 원인으로 하는 부당이득반환청구권 내지 손해배상청구권을 보유하고 있고, 선행소송 확정 이후 원고가 D으로부터 강제집행 등을 통해 변제받은 내역이 존재하지 않는 것으로 보이므로, 원고의 D에 대한 위 채권은 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것이어서 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하므로 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

이 사건의 경우, D이 이 사건 부동산 외 소유하고 있던 부동산들은 선행소송 판결 확정 이후 임의경매 등에 의하여 처분된 사실, 2015~2016년에 D은 총 30억 원을 초과하는 채무를 부담하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 D은 채무 초과 상태에 있었고, 이 사건 부동산은 D의 유일한 재산이었던 것으로 판단된다. 따라서 D이 이 사건 부동산을 피고들에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 관계에서 공동담보의 부족상태를 악화시키는 사해행위에 해당하고, D은 이로 인하여 원고 등 일반 채권자를 해하게 됨을 알고 있었다고 봄이 상당하며, 수익자인 피고들의 악의는

추정된다.

다. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고들 주장의 요지 피고들은 이 사건 매매계약이 D의 일반채권자를 해하는지 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다. 즉 피고들은 투자 목적으로 공인중개사를 통해 적절한 매매대금을 지급하고 D으로부터 이 사건 부동산을 매수하였고, D과 아무런 친분 관계가 없었으며, 이 사건 부동산에 가압류·가처분등기도 마쳐지지 않아 D의 신용상태를 의심할 만한 사정도 존재하지 않았다고 주장한다.

2) 판단 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 등 참조).

을 제2 내지 5호증, 을 제10호증의 각 기재, 제1심감정인 I의 감정결과를 종합하면, ① 피고들은 AA 중개사무소(이하 'AA'이라고만 한다)를 운영하는 AB 공인중개인을 통해 이 사건 부동산을 매수하고, 2021. 9. 17. 중개 수수료로 1,200만 원을 지급한 사실, ② 이 사건 부동산의 매매대금은 13억 3,000만 원인데 당시 시가는 1,282,165,000원으로 산정된 사실, ③ 피고들이 이 사건 부동산 매매대금을 마련하기 위해 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받은 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 채택한 증거들, 갑 제6, 7호증의 각 기재 및 이 법원 증인 T의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 앞서 본 사실들만으로 피고들의 악의 추정이 반복된다고 보기에 부족하고, 오히려 피고들은 T을 통해 이 사건 매매계약 체결 전부터 D이 채무 초과 상태에 있음을 인식하고 있었던 것이 아닌지 의문이 든다. 따라서 피고들의 선의 항변을 받아들이기 어렵다.

① T은 D과 친척 관계에 있는 사람으로 2020. 6. 2. 임의경매를 통해 이 사건 표 순번6 기재

부동산(이하 '쟁점 부동산'이라고 한다)을 경락받았다. 위 부동산은 이 사건 부동산과 인접하고 있다.

② 피고들의 주소는 '울산 울주군 AC'인데, 이는 쟁점 부동산의 등기부등본에 기재된 T의 주소와 동일하다. 피고들에 대한 이 사건 소장부분과 항소장부분은 모두 위 주소로 송달되었고, T의 배우자인 AD가 '친지' 자격으로 이를 모두 수령하였다. 이에 대해 피고들은 T과 동거하는 것이 아니라 울주군에서 농사를 짓기 위해 T의 주소지에 전입신고만 해 두었다는 취지로 주장하나, 피고들의 이러한 주장 자체로도 T과 피고들 사이에는 경험칙상 상당한 친분관계 내지 신뢰관계가 있는 것으로 보인다.

③ T은 이 법원에서 'D이 이 사건 부동산과 T 소유 쟁점 부동산을 함께 팔자고 하며 직접 위 두 부동산을 AA에 매물로 등록하였다.'라고 증언하였다. 그 후 AA의 중개로 D 소유 이 사건 부동산은 2021. 9. 17. 피고들이, T 소유 쟁점 부동산은 2021. 12. 23. AE가 각 매수하였는데, AE는 이 법원에 'AA의 공인중개사인 AB은 2021. 9.경 AE에게 쟁점 부동산과 이 사건 부동산을 모두 매수할 것을 권유하며, T이 D과 긴밀한 관계에 있어 이 사건 부동산 매매에 관하여도 영향력을 미칠 수 있다는 취지로 말하였다.'는 내용의 사실확인서(갑 제6호증)를 작성하였다. D의 삼촌인 AF도 'T은 D과 매우 가까운 관계로 쟁점 부동산도 D과 상의하여 경락받았고, D이 T과 친분 관계가 있는 피고들과 사이에 수의계약으로 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 안다.'는 내용의 사실확인서(갑 제7호증)를 작성하였다.

④ 등기부등본상 이 사건 부동산에 관하여, 2019. 3. 18. 자로 임의경매개시결정이 내려졌다가 2020. 7. 24. 취하되었고, 2020. 1. 29. 자 울산광역시 남구의 압류등기 및 2020. 3. 12. 자 울산세무서장의 압류등기가 각 마쳐졌다가 2020. 7. 13. 자 및 2020. 7. 14. 자로 압류말소등기가 마쳐졌으며, 이 사건 매매계약 체결 당시에도 2020. 7. 24. 자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권등기가 마쳐져 있었던 사실이 확인된다.3) 따라서 피고들도 D의 신용상태가 좋지 않다는 점을 충분히 짐작할 수 있었다고 판단된다.

라. 사해행위취소 및 원상회복의 범위

1) 원상회복의 방법 피고들이 이 사건 매매대금의 잔금 지급에 갈음하여 W조합, X, Y, Z주식회사 앞으로 설정된 근저당권의 피담보채무를 모두 변제함으로써 위 각 근저당권설정등기가 말소되었고,

이후 새로운 근저당권설정등기가 경료된 사실은 앞서 본 바와 같다. 이는 사해행위의 취소에 따른 목적물 자체의 반환에 의한 원상회복이 불가능한 경우에 해당하므로, 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

2) 사해행위 취소 및 가액배상의 범위 채권자취소권의 행사에 따른 가액배상은 사해행위 당시 채무자의 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 부동산 가액 전부의 배상을 명하는 것으로, 저당권이 설정된 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우 부동산의 가액에서 그 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 사해행위가 성립하므로, 사실심 변론종결 시 기준의 부동산 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결, 대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조). 이는 근저당권설정등기가 사해행위로 인한 소유권이전등기보다 나중에 말소된 경우뿐만 아니라 근저당권설정등기의 말소등기와 소유권이전등기가 같은 날 접수되어 함께 처리되고 그 원인일자가 동일한 경우에도 마찬가지이다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2013다72169 판결 참조).

사해행위를 취소하고 가액반환을 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소와 가액반환은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조).

제1심감정인 I의 감정결과에 의하면, 이 사건 부동산의 2023. 9. 14. 기준 시가는 1,308,190,000원이고, 이는 이 법원 변론종결일 무렵에도 같은 금액일 것으로 추인된다. 한편, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 마쳐진 근저당권의 피담보채권액이 W조합 402,897,340원, X 500,000,000원, Y 100,000,000원, Z주식회사 150,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같다. 그렇다면 이 사건 부동산 중 D의 일반 채권자들에 공동담보에 제공된 부분은 155,292,660원(= 변론종결일 기준 이 사건 부동산 시가 1,308,190,000원 - 402,897,340원 - 500,000,000원 - 100,000,000원 - 150,000,000원)이므로, 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상은 원고의 피보전채권액⁴⁾과 공동담보가액 중 더 적은 공동담보가액인 155,292,660원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

마. 소결론

피고들과 D 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 매매계약은 위 155,292,660원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고들은 공동하여5) 원고에게 155,292,660원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사설정은

판사유진현

판사박성규

1) 실제 사건에서는 울산 울주군 U 답 3,634㎡ 중 1/2 지분(시가 44,879,900원), V 답 783㎡ 중 1/2 지분(시가 9,787,500원)에 관하여 D과 제3자 사이에 체결된 각 매매계약도 사해행위취소의 소의 대상이 되었으나, 위 각 부동산은 각 매매계약 당시 근저당채무의 합계액이 그 시가를 초과하고 있어 채권자들의 공동담보에 제공된 재산으로 볼 수 없다는 이유로 원고 패소 판결이 선고되었다.

2) 그중 5,000만 원은 2021. 9. 10. 지급하였다.

3) 이 사건 매매계약 당일인 2021. 9. 17. 말소되었는데, 이 사건 매매계약서 특약사항 기재에 의하면 위 매매계약 체결 이후에 말소된 것으로 보인다.

4) 이 사건에서 원고는 D에 대하여 187,479,000원의 불법행위 원인 손해배상채권 또는 부당이득반환청구권을 보유한다고 주장하였다. 갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2015. 3.경 울산지방법원 2015가단52021호로 D에 대하여 업무상 횡령의 불법행위로 인한 손해배상청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2015. 11. 10. D이 형사재판 과정에서 공탁한 금액(3,000만 원)을 고려하여 'D은 원고에게 134,534,000원과 이에 대하여 2015. 3. 19.부터 2015. 9. 30.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.'는 판결을 선고하였고, D이 항소하였으나, 2016. 6. 9. 항소기각 판결이 선고되어 그대로 확정된 사실을 알 수 있다. 위 판결금 원리금채권은 이 사건 변론종결일인 2024. 10. 31. 기준으로 원고가 주장하는 채권액인 187,479,000원을 상당히 초과한다.

5) 사해행위취소에 따라 동일한 목적물에 관한 원상회복으로 수익자 및 전득자가 모두 가액배상을 하여야 하는 경우 그들의 채무는 동일한 경제적 목적을 가지고 서로 중첩되는 부분에 관하여 부진정연대채무의 관계에 있다고 할 것이다.