

서울남부지방법원 2023. 2. 1 선고 2021가단248279 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 임진희

피 고 B

소송대리인 법무법인 대승

담당변호사 정미환

변 론 종 결 2022. 10. 26.

판 결 선 고 2023. 2. 1.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 6. 30. 체결된 매매계약을 62,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 62,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 소외 C과 D을 상대로 서울남부지방법원 2010가단1405호로 대여금 청구 소송을 제기하였고, 2010. 4. 9. 위 소송에서 “C은 D과 연대하여 원고에게 20,000,000원을 지급하되, 2010. 4.부터 2026. 11.까지 매월 25일 100,000원씩 지급한다. 위 금전 지급의무를 이행하지 아니하는 경우, 기한의 이익을 상실하고, C과 D은 연대하여 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 기한 이익 상실 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급한다.”라는 내용의 조정이 성립되었다(이하 ‘이 사건 조정’이라 한다).

나. 그런데 C과 D은 2010. 4. 25. 원고에게 이 사건 조정 조항에 따른 100,000원을 지급하지 아니하였고, 2010. 5. 25.부터 2016. 10. 31.까지 대략 월 100,000원씩 비연속적으로 총 6,900,000원을 지급하였다.

다. 한편, C은 서울 강서구 E빌라 F호(이하 ‘소외 부동산’이라 한다)를 소유하고 있었는데, C의 채권자인 G가 2016. 6. 13. 소외 부동산에 대한 강제경매를 신청하였고, 그 경매개시결정이 2016. 6. 23. C에게 송달되었다. 원고도 2016. 7. 15. 이 사건 조정조서를 집행권원으로 하여 소외 부동산에 대한 강제경매를 신청하였고, 서울남부지방법원 H, I(중복)호로 경매절차가 진행되었다. 위 경매절차에서 원고는 2017. 5. 1. 24,896,465원을 배당받았다.

라. C은 2013. 11. 29. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유권을 취득하였는데, 2016. 6. 30. 피고와 매매대금을 140,000,000원으로 정하여 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고는 서울남부지방법원 등기국 2016. 7. 6. 접수 제56566호로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었는데, 이 사건 매매계약서에는 ‘계약금은 14,000,000원을 지급하였고, 잔금은 2016. 7. 1.까지 126,000,000원을 지급한다.’라는 내용이 기재되어 있다. 피고가 2016. 7. 1.부터 2016. 7. 5.까지 C 명의 계좌로 송금한 것으로 확인되는 금액은 13,000,000원이다.

바. 또한, 이 사건 부동산에는 임차인 J이 거주하고 있었는데, J은 2018. 10. 19. 서울남부지방법원 2018카임260호로 임차권등기명령을 받아 이 사건 부동산에 관한 임차권등기를 마쳤다. 그런데 위 등기명령에는 ① 임대차보증금이 35,000,000원, ② 차임이 월 350,000원, ③ 임대차 계약일자가 2016. 7. 29., ④ 주민등록일자가 2016. 7. 11., ⑤ 점유개시일자가 2016. 7. 29., ⑥ 확정일자가 2016. 7. 29.이라고 기재되어 있다.

사. 그리고 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 2014. 3. 5. K 주식회사가 설정한 채권최고액 101,400,000원, 채무자 C인 근저당권 설정등기가 경료되어 있었는데, 2016. 7. 6. 위 근저당권 설정등기가 해지를 이유로 말소되었다. 위 해지 당시 위 근저당권의 피담보채무액은 78,000,000원이었다. 피고는 같은 날 L 주식회사로부터 대출을 받아 위 피담보채무를 변제하였고, 이 사건 부동산에 채권최고액을 109,200,000원, 채무자를 피고로 하는 근저당권을 설정하였다.

아. 원고는 2021. 6. 29. 이 사건 매매계약이 사해행위라고 주장하면서 이 사건 사해행위취소 소송을 제기하였다.

자. 이 사건 소송이 제기된 후인 2021. 9. 14. C과 D은 원고를 상대로 서울남부지방법원 2021가단11026호로 이 사건 조정조서에 대한 청구이의의 소를 제기하였는데, 2022. 9. 15. ‘원고의 C 및 D에 대한 이 사건 조정조서에 기초한 강제집행은 40,285,726원 및 그 중 30,000,000원에 대하여 2017. 5. 2.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 초과하는 부분에 한하여 이를 불허한다.’라는 판결이 선고되었다. 위 판결의 이유에는 위 원고의 채권(이 사건 소송의 피보전채권) 금액이 본래 원고의 채권인 ‘30,000,000원 및 이에 대하여 2010. 4. 27.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금’에서 C과 D의 변제금 6,900,000원과 소외 부동산의 경매절차에서의 배당금 24,896,465원을 모두 변제 충당한 후 남은 금액이라고 기재되어 있다. 위 판결에 원고가 항소하여 항소심이 서울남부지방법원 2022나64653호로 계속 중이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

C은 채무 초과 상태에서 소외 부동산에 관한 경매절차가 개시되자 가까운 지인인 피고와 통모하여 사실상 남아 있는 유일한 부동산이 된 이 사건 부동산을 매도하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. ① 소외 부동산에 관한 경매개시결정이 C에게 송달된 직후 이 사건 매매계약이 체결된 점, ② 피고가 원고에게 매매대금 명목으로 송금한 돈은 총 1,300만 원만 확인되는 점, ③ 이 사건 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 개인 사이에 체결된 점, ④ C은 이후 서울회생법원 2020하단101275, 2020하면101275호로 파산 및 면책을 신청했다가 이 사건 매매계약 및 임대차보증금 승계 등의 진위에 대해 제대로 설명하지 못하였다는 사정 등을 이유로 면책불허가 결정을 받은 점 등을 보면, 피고가 악의의 수익자임을 알 수 있다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위여서 취소되어야 한다. 원상회복의 경우, 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 설정된 근저당권이 변제로 말소되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 부동산의 시가인 매매가액 1억 4,000만 원에서 위 근저당권의 피담보채무의 액수인 7,800만 원을 공제한 6,200만 원을 가액배상으로 반환하여야 한다.

나. 피고

1) 본안전 항변

설령, 이 사건 매매계약이 사해행위라 하더라도 원고는 취소원인을 안 날로부터 1년의 단기 제척기간이 도과한 이후에 이 사건 소를 제기하였으므로 이 사건 소는 부적법하다. 원고는 이 사건 부동산의 바로 위층인 같은 건물 M호에 거주하여 이 사건 부동산의 소유권 변동에 잘 알고 있었고, 2019년경 이 사건 부동산이 속한 건물의 재건축 모임에서 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 사실을 알게 되었다. 그런데 원고는 그로부터 1년이 도과한 2021. 6. 29.에 이르러 이 사건 소를 제기하였으므로 이 사건 소는 부적법하다.

2) 본안의 항변

가) 이 사건 매매계약 체결 당시 C은 이 사건 부동산 외에 소외 부동산도 소유하고 있었으므로 이 사건 부동산은 C의 유일한 부동산이 아니었고, C은 이 사건 매매계약 당시 무자력이 아니었으므로 이 사건 매매계약이 사해행위가 되지 않는다.

나) 피고는 선의의 수익자이므로 이 사건 청구는 부당하다. 피고는 C을 학부모 모임에서 알게 된 사이로 C의 자금 사정에 대해서는 전혀 알지 못한 채 정상적인 매매계약을 체결하였을 뿐이다. 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 140,000,000원은 시세에 부합하거나 높은 편이었고, 피고는 매매대금 중 ① 7,800만 원은 기존 근저당권의 피담보채무를 변제하고, ② 임차인 J의 임대차보증금 3,500만 원은 피고가 승계하기로 하여 이를 매매대금에서 공제하고, ③ 잔액 2,700만 원 중 1,300만 원은 계좌이체로 지급하고, 1,400만 원은 현금으로 지급하는 방식으로 매매대금을 모두 지급하였다.

다) 만약 이 사건 매매계약이 사해행위가 되고, 피고가 가액배상을 하여야 한다고 하더라도 ① 이 사건 조정조서에 기한 원고의 채권액을 계산함에 있어 설령 C이 채무를 이행하지 아니하였다 하더라도 원고의 명시적인 기한이익 상실의 의사표시가 없었던 이상 기한이익의 상실 효과가 발생하지 아니하므로 최초 채권액을 '2,000만 원'으로 본 후 변제 및 회수된 금원을 공제하는 방법으로 산정하여야 하고, ② 가액배상의 액수에서 피고가 승계한 J의 임대차보증금 3,500만 원도 공제되어야 한다.

3. 판단

가. 본안 전 항변에 대한 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

사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

2) 원고는 이 사건 부동산의 바로 위층인 같은 건물 M호를 소유하였던 사실과 위 건물의 재건축 모임에서 피고를 알게 된 사실은 다투지 않고 있기는 하나, 이 사건 부동산을 C이 소유하고 있다가 피고에게 매도한 사실을 알게 된 때는 소외 부동산의 경매절차에서 이 사건 부동산의 등기부등본을 보고 알게 된 2020. 9.경이라고 다두고 있다. 살피건대, ① 원고는 소외 부동산에 대해 경매신청을 하고 배당을 받기도 하였는데, 원고가 이 사건 부동산이 C의 소유인 사실을 알았더라면 경매신청 등 채권 만족을 위한 절차를 취했을 것으로 보이나 이와 같은 절차를 취하지 않은 점, ② 같은 건물의 다른 세대를 소유하고 있다는 사정만으로는 이 사건 부동산의 등기부등본을 열람하지 않는 한 소유권 변동 등 권리관계를 정확히 알기는 어려운 점 등을 더하여 볼 때, 을 제4, 7호증의 각 기재만으로 원고가 2019년경 C이 채권자를 해함을 알면서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다는 사실을 알았다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 하는 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

나. 본안에 대한 판단

1) 이 사건 매매계약의 사해성 유무

① 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 이 사건 부동산 외에도 소외 부동산을 소유하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으나, 소외 부동산에 대하여는 경매절차가 개시된 상태였고, 경매개시결정이 C에게 송달된 후 1주 만에 C이 자신이 소유한 다른 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 점, ② 갑 제4, 7호증의 각 기재에 의하면, C이 2020년 서울회생법원에 파산·면책을 신청하였고, 스스로 제출한 채권자목록에 기재된 채무 총액만 474,705,279원에 이르며, 그 중 대부분이 이 사건 매매계약 체결 이전에 성립한 채무로 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있는 점, ③ 이 사건 매매계약 체결 당시를 기준으로 이 사건 부동산과 소외 부동산의 시가를 합하여도 위 C의 채무액에 미치지 못하는 것으로 보이고, 실제로 원고는 소외 부동산의 경매절차에서 채권 전액의 만족을 얻지 못한 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 매매계약으로 인하여 채무자인 C의 공동담보가 부족하게 되고 채무초과 상태가 심화되었다고 봄이 타당하므로 이 사건 매매계약은

사해행위에 해당한다.

2) 수익자인 피고의 선의 여부

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, ① 소외 부동산에 관한 경매개시결정이 C에게 송달된 직후 이 사건 매매계약이 체결되었는데, 이 사건 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었고, 피고와 C은 이 사건 매매계약 체결 전부터 상당히 가까운 지인 사이였던 것으로 보이는 점, ② 피고의 주장에 의하더라도, 이 사건 매매계약에 따라 피고가 C에게 현금으로 지급하기로 한 매매대금은 2,700만 원이라는 것인데, 그 중 1,300만 원의 계좌 송금 사실은 확인되나, 나머지 1,400만 원에 대하여는 현금으로 지급하였다고 주장할 뿐 이에 대한 아무런 증거를 제출하지 않은 점, ③ 원고는 '피고와 C은 사업상 관계가 있고, 오랜 기간 금전 거래를 해 왔다'라고 주장하면서 위 1,300만 원의 거래내역이 확인되는 피고 명의의 예금 계좌의 2년간 거래내역을 제출해 줄 것을 요청하였으나, 피고는 이를 제출하지 아니하였고, 별다른 구체적인 답변도 하지 않은 점, ④ 갑 제8호증의 기재에 의하면, C은 이후 서울회생법원 2020하단101275, 2020하면101275호로 파산 및 면책을 신청했다가 이 사건 매매계약 및 임대차보증금 승계 등의 진위에 대해 제대로 설명하지 못하였다는 사정 등을 이유로 면책불허가 결정을 받은 사실을 인정할 수 있는 점 등을 종합하여 보면, 을 제1 내지 8호증의 기재만으로 피고가 선의의 수익자라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

3) 원상회복의 방법과 범위

가) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에

의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

나) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 근저당권이 설정되어 있다가 이 사건 매매계약 체결 후 변제에 의해 근저당권이 말소된 사실, 당시 피담보채무액이 78,000,000원이었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결시를 기준으로 하는 이 사건 부동산의 시가를 이 사건 매매계약상 매매대금인 140,000,000원으로 하는 것에는 사실상 당사자 사이에 다툼이 없으므로 가액배상의 범위를 산정함에 있어 위 140,000,000원에서 위 78,000,000원을 공제하여야 한다.

다) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 임차인 J이 거주하고 있었고, 피고와 C이 그 임대차보증금 3,500만 원을 이 사건 매매대금에서 공제하기로 한 사실은 사실상 다툼이 없다. 한편, 부동산에 대한 매매계약이 사해행위임을 이유로 이를 취소함과 아울러 원상회복으로 가액배상을 명하는 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었으나 그전에 이미 선순위 근저당권이 마쳐져 있어 부동산이 경락되는 경우 소멸할 운명에 놓인 임차권의 임차보증금반환채권은, 임대차계약서에서 확정일자를 받아 우선변제권을 가지고 있다거나 주택임대차보호법상의 소액임차인에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 수익자가 배상할 부동산의 가액에서 공제할 것은 아니다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 인정사실에 의하면, J은 이 사건 매매계약 체결 당시 임대차계약서에 확정일자를 받지 아니하여 우선변제권을 가지고 있지 못하였을 뿐 아니라, 임대차등기명령에 기재된 차임과 임대차 계약일자에 비추어 보면 주택임대차보호법상의 소액임차인에도 해당하지 아니한다고 보이고, 그 대항력과 확정일자를 갖추기 전에 이미 선순위 근저당권도 설정되었다고 할 것이어서 위 임대차보증금은 피고의 가액배상액에서 공제할 수 없다.

라) 사해행위 취소에 따른 가액배상은 사실심 변론종결 당시를 기준으로 한 취소채권자의 채권액의 범위 내에서 행사할 수 있으므로 이에 관하여 본다. 원고의 피보전채권은 이 사건 조정조서에 기한

채권인데, 이 사건 조정조서의 문언 해석에 의하면 채권자의 별도의 의사 표시가 없더라도 C의 채무 불이행시 곧바로 기한의 이익을 상실하고, C은 D과 연대하여 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 기한 이익 상실 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무를 부담하게 된다고 봄이 타당하고, 원고의 채권 만족분을 변제충당하면 이 사건 변론종결일인 2022. 10. 26. 기준 원고의 피보전 채권액은 73,228,191원(= 40,285,726원 + 30,000,000원에 대하여 2017. 5. 2.부터 2022. 10. 26.까지 2004일간 연 20%의 비율로 계산한 32,942,465원)이 된다. 마) 결국, 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권의 범위 내인 62,000,000원(= 140,000,000원 - 78,000,000원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 62,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 지혜선

별지