

서울동부지방법원 2024. 11. 6 선고 2024가단101996 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 강창재

변론 종결 2024. 9. 25.

판결 선고 2024. 11. 6.

주 문

1. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2023. 3. 30. 체결된 매매계약을 293,754,098원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 293,754,098원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고와 주식회사 C(이하 'C'이라 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2023. 3. 30. 체결된 매매계약을 952,079,566원의 범위 내에서 취소한다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고의 C에 대한 채권

(1) 원고는 C이 이 사건 각 부동산 지상에 진행하는 다세대신축 시행사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 아래와 같이 투자하기로 약정하고 C에 합계 300,000,000원을 대여하였다.

○ 차용각서(2022. 6. 17.)

제1. (차용금변제일)

차용금(투자비 원금) : 150,000,000원

2022. 11. 25.까지 차용금 150,000,000원을 변제한다.

제2. 수익금(투자비 이자) 50,000,000원

2023. 2. 25.까지 수익금 50,000,000원을 지불한다.

○ 차용각서(2022. 7. 12.)

제1. 원금(투자비 원금) : 150,000,000원

① 투자비 공사현장의 준공 후 30일 이전까지 원금 150,000,000원을 변제한다.

제2. 이자(투자비의 50% 수익금) : 75,000,000원

① 투자비 공사현장의 준공 후 30일 이전까지 수익금 75,000,000원을 변제한다.

(2) C은 2022. 11. 25. 원고에게 2022. 6. 17.자 대여원금 150,000,000원을 변제하였다.

(3) 원고는 C을 상대로 서울북부지방법원 2023가단1866호로 대여금 청구 소송을 제기하여 2023. 9. 26. '피고는 원고에게 275,000,000원 및 이에 대하여 2023. 6. 17.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 승소판결을 선고받았고, 위 판결은 2023. 10. 12. 확정되었다(이하 위 판결로 확정된 채권을 '이 사건 채권'이라 한다).

나. C의 처분행위 등

(1) D 주식회사(이하 'D'라고 한다)의 실질적 경영자인 E와 C은 2023. 3. 13. D가 이 사건 각 부동산을 3,757,000,000원에 매수하기로 하되, 아래와 같이 C의 채무 및 근저당권을 인수함으로써 매매대금의 지급에 갈음하기로 하고, 2023. 5. 31.까지 해당 채무의 채권자들로부터 채무 및 근저당권의 이전의 효력에 관한 동의 및 승낙에 관한 서류를 징구하여 매도인에게 교부하기로 하는 내용의 계약을 체결하였다.

1	F조합	2,000,000,000	근저당권 설정
2	G	77,000,000	분양선수금 반환
3	H	219,000,000	분양선수금 반환
4	I	102,000,000	분양선수금 반환
5	J	159,000,000	분양선수금 반환
6	K	300,000,000	차용금
7	L	200,000,000	차용금
8	M	200,000,000	차용금
9	국민건강보험공단	150,000,000	미납 고용보험료
합계		3,407,000,000	

(2) 피고는 E의 권유로 2023. 3. 30. 위와 동일한 조건으로 C으로부터 이 사건 각 부동산을 매수하기로 하는 내용의 부동산 매매 및 채무·근저당권 이전 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

한편 피고는 같은 날 C과 ① 별지 목록 기재 제1항 부동산에 관하여 매매대금을 1,447,000,000원으로 하고, C이 잔금일(2023. 4. 27.)에 F조합의 근저당권(채권최고액 2,400,000,000원)의 피담보채무를 상환하고 그 등기를 말소한다는 특약사항을 추가한 매매계약서를, ② 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 매매대금을 1,077,000,000원으로 하고, 위와 같은 특약사항을 추가한 매매계약서를 각 작성하였다.1) (3) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권자 F조합, 채권최고액 2,400,000,000원의 공동근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 2023. 4. 27. 해지를 원인으로 위 근저당권설정등기가 말소된 직후에 피고 명의로

소유권이전등기가 마쳐졌고, 그 직후 근저당권자 N조합, 채권최고액 각 2,400,000,000원, 1,080,000,000원으로 하는 각 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

다. C의 무자력

이 사건 매매계약 체결 당시 C은 이 사건 각 부동산 및 O은행 계좌에 남아있는 예금 잔고 854,085원 이외에 별다른 적극재산이 없는 반면, 원고에 대한 이 사건 채무 이외에 위 채권자들에 대하여 합계 3,407,000,000원의 채무를 부담하고 있었다.

라. 관련 사건

C에 대한 다른 채권자인 J, G, I은 피고를 상대로 서울동부지방법원 2023가합108522호로 사해행위취소 청구 소송을 제기하여 2024. 5. 2. '1. 이 사건 매매계약을 위 채권자들의 피보전채권액 합계인 658,325,468원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 J에게 289,085,063원, G에게 158,719,095원, I에게 210,521,310원 및 각 이에 대하여 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 일부 승소판결을 선고받았으나, 피고가 항소하여 현재 항소심 계속중이다(서울고등법원 2024나2026207).

[인정 근거] 갑 제1 내지 3, 5, 9, 12, 13호증, 을 제2 내지 6호증의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권의 존재

(1) 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 채권은 이 사건 매매계약의 체결 이전에 성립하여 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

(2) 피고는 이 사건 채권의 이자 중 대여 당시 이자제한법상 최고이율인 연 20%를 초과하는 부분은 무효라거나 2022. 7. 12.자 대여원금 및 이자의 변제기가 아직 미도래하였다고 주장하나, 채권자가 채무자를 상대로 그 채무의 이행을 구하는 소를 제기하여 승소판결이 확정되면 채권자취소소송의 상대방인 수익자나 전득자는 그와 같이 확정된 채권자의 채권의 존부나 범위에 관하여 다툴 수 없는바(대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결), 이 사건 채권이 판결로 확정되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고로서는 위 채권의 존재나 범위에 관하여 다툴 수 없다.

더욱이 피보전채권의 변제기가 도래하지 않더라도 채권자취소권을 행사할 수 있다. 또한 채권의 변제를 '투자비 공사현장의 준공 후 30일 이전까지'로 정한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이는 대여금 반환의무의 이행기를 불확정기한으로 정한 것이라고 봄이 상당한데, 이 사건 사업의 부지인 이 사건 각 부동산의 소유권이 피고에게 이전된 사실은 앞서 본 바와 같고, 여기에 피고는 C이 이 사건 사업을 진행할 경제적 여력이 없게 되자 자신이 대신 이 사건 사업을 진행하기 위하여 이 사건 각 부동산을 매수하였다고 주장하는 점²⁾ 등을 보태어 보면, C의 준공의무는 이행불능이 되었다고 봄이 타당하므로, 2022. 7. 12.자 대여원금 및 이자의 변제기는 도래하였다고 봄이 타당하다.³⁾ (3) 따라서 원고가 주장하는 범위에서 이 사건 채권을 채권자취소권의 피보전채권으로 인정할 수 있다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

(1) 위 인정 사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 채무초과 상태에 빠진 C은 사실상 유일한 적극재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 원고를 포함한 일반채권자들의 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 C은 이로 인하여 공동담보의 부족이 생겨 자신의 채권자들을 해할 것을 알고 있었다고 추정되며, 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.⁴⁾ (2) 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 재산 상황이나 채무 관계를 알지 못하였으므로 자신은 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

그러나 위 인정 사실 및 갑 제8, 15, 17호증, 을 제2, 4호증의 각 기재, 증인 E의 증언에 의하여 인정하거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉, ① E는 원래 자신이 이 사건 각 부동산을 매수하여 이 사건 사업을 이어 하려고 하였으나 회사(D) 명의로 대출을 받기보다 개인 명의로 받는 것이 좋겠다고 판단하여 피고에게 이 사건 각 부동산의 매수를 권유하였다고 설명하고, 피고는 E와 C이 논의한 조건 그대로 이 사건 매매계약을 체결하였던바, 피고는 E에게 명의만 빌려주었다고 봄이 상당한 점, ② 이 사건 매매계약은 매매대금 3,757,000,000원의 지급에 같음하여 C의 채무원금 3,407,000,000원을 인수하는 것을 내용으로 하는바, 일반적인 거래형태와는 차이가 있어 E나 피고로서도 C이 무자력에 가까운 상태임을 충분히 예상할 수 있었던 점, ③ E는 2024. 4. 17. G와의 전화통화에서 '그 회사 힘들어가지고 인수하라고 해서 빚 떠안고'라고 말한바, 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 재무상태를 알았다고 봄이 상당한 점, ④ 피고는 C이 이 사건 사업을 진행할 경제적 여력이

없게 되자 자신이 대신 이 사건 사업을 진행하기 위하여 이 사건 각 부동산을 매수하였다고 주장하는 점 등을 고려하면, 이 사건에 현출된 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 항변은 받아들이지 아니한다.

다. 취소의 범위 및 원상회복의 방법

(1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 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 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).

그리고 사해행위취소로 인한 원상회복으로서 가액배상을 명하는 경우에는, 취소채권자는 직접 자기에게 가액배상금을 지급할 것을 청구할 수 있고, 위 지급받은 가액배상금을 분배하는 방법이나 절차 등에 관한 아무런 규정이 없는 현행법 아래에서 다른 채권자들이 위 가액배상금에 대하여 배당요구를 할 수도 없으므로, 결국 채권자는 자신의 채권액을 초과하여 가액배상을 구할 수는 없다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2006다1442 판결).

이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등).

(2) 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하는데, 이 사건 매매계약 체결 이후에 F조합의 근저당권설정등기의 말소등기와 피고의 소유권이전등기가 같은 날 접수되어 함께 처리되고 그 원인일자가 동일한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 각 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액과 사실심 변론 종결시를 기준으로 한 원고의

피보전채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 취소되어야 하고, 원고는 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다.

원고는 관련 사건의 다른 채권자들이 배당요구를 할 것이 명백하므로 그들의 피보전채권액을 합산한 범위 내에서 이 사건 매매계약의 취소를 구한다고 주장하는바, 다른 채권자가 배당요구를 할 것이 명백한 특별한 사정이 있는 경우에는 예외적으로 취소채권자는 자신의 채권액을 넘어서까지도 취소를 구할 수 있기는 하나(대법원 2014. 1. 16. 선고 2013다52110 판결 참조), 앞서 본 바와 같이 사해행위취소로 인한 원상회복으로서 가액배상을 명하는 경우에는, 취소채권자는 직접 자기에게 가액배상금을 지급할 것을 청구할 수 있고, 위 지급받은 가액배상금을 분배하는 방법이나 절차 등에 관한 아무런 규정이 없는 현행법 아래에서 다른 채권자들이 위 가액배상금에 대하여 배당요구를 할 수 없어 위 예외의 경우에 해당한다고 할 수 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

(3) 원고는 이 사건 소 제기일까지의 원금과 지연손해금을 피보전채권액으로 주장하고 있는바, 이에 따른 피보전채권액은 293,754,098원이다.

그리고 이 사건 각 부동산의 시가는 최소한 등기사항전부증명서에 기재된 거래가액 합계액인 2,524,000,000원으로 보아야 하고, F조합의 근저당권의 피담보채무는 2,000,000,000원이므로, 이 사건 각 부동산 중 이 사건 매매계약 당시 일반채권자들의 공동담보에 제공된 부분은 최소 524,000,000원(= 2,524,000,000원 - 2,000,000,000원)이다.

따라서 이 사건 매매계약은 위 돈 가운데 적은 금액인 293,754,098원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 293,754,098원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김춘수

별지

1) 등기부상 거래가액이 각 1,447,000,000원, 1,077,000,000원인 것으로 보아 이전등기를 하기

위하여 별도의 매매계약서를 작성한 것으로 보인다.

2) 2024. 5. 16.자 답변서 참조.

3) 채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 사실이 발생한 때뿐만 아니라 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 하고, 나아가 부관으로 정한 사실의 실현이 주로 채무를 변제하는 사람의 성의나 노력에 따라 좌우되고, 채권자가 그 사실의 실현에 영향을 줄 수 없는 경우에는 사실이 발생하는 때는 물론이고 그 사실의 발생이 불가능한 것으로 확정되지는 않았더라도 합리적인 기간 내에 그 사실이 발생하지 않는 때에도 채무의 이행기한은 도래한다고 보아야 한다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2009다16643 판결, 대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다205127 판결 등 참조).

4) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결).