

인천지방법원 2022. 6. 9 선고 2020가합54608 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원(인천) 2023. 4. 5 선고 2022나13207 판결

인천지방법원 2022. 6. 9 선고 2020가합54608 판결

전문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 서재구

피고1. C

2. D

소송대리인 법무법인 자연수

담당변호사 김광호

변론 종결 2022. 4. 7.

판결 선고 2022. 6. 9.

주문

1. 피고 C은 원고 A에게 180,000,000원, 원고 B에게 50,000,000원 및 각 이에 대하여 2020. 5. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 피고 D에 대한 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 C 사이에서 생긴 부분은 피고 C이, 원고들과 피고 D 사이에서 생긴 부분은 원고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 C과 피고 D 사이에 별지 1 기재 순번 10, 11, 14, 15, 18, 19 각 부동산 중 2/5 지분, 별지 1 기재 순번 1 부동산, 별지 1 기재 순번 4 부동산 중 52.4/104.4 지분에 관하여 2019.

4. 11. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 D은 피고 C에게 별지 1 기재 순번 10, 11, 14, 15, 18, 19 각 부동산 중 2/5 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 2019. 4. 12. 접수 제38773호로 마친 지분이전등기의, 별지 1 기재 순번 1 부동산, 별지 1 기재 순번 4 부동산 중 52.4/104.4 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 2019. 4. 12. 접수 제38770호로 마친 지분이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호), 청구원인은 별지 3 기재와 같다.

2. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 피고 C은 경기 안양시 만안구 E, F, G, H 지상1) 에 빌라를 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 하던 사람이고, 원고들은 2016. 4. 22. 피고 C으로부터 이 사건 사업의 사업권을 양수하는 계약을 체결한 사람들이다.

2) 피고 C은 2019. 4. 11. 피고 C 소유의 ① 별지 1 순번 5 내지 8 부동산 중 각 1/4 지분, ② 별지 1 순번 9 내지 20 부동산 중 각 2/5 지분, ③ 별지 1 순번 1 부동산, 순번 4 부동산 중 52.4/104.4 지분에 관하여(그 중 별지 1 순번 5 내지 20 부동산 전체를 '이 사건 건물 전체'라 하고, 위 ② 부동산 중 별지 1 순번 10, 11, 14, 15, 18, 19 각 부동산 중 각 2/5지분을 '이 사건 각 건물 지분2)'이라 하고, 위 ③ 부동산을 '이 사건 각 토지3)'라 한다) 2019. 4. 11. 피고 D에게 이를 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 4. 12. 피고 D 앞으로 각 소유권이전등기를 경료하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 11 내지 13호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

나. 당사자의 주장 요지

1) 원고들 가) 위 사업권 양도·양수 계약에 따라 원고 A은 180,000,000원을, 원고 B은 50,000,000원을 각 지출하였는데, 피고 C이 2019. 4.경 위 계약에 위반하여 이 사건 사업권을 피고 D에게 이전함으로써 원고들은 피고 C에 대하여 위 각 지출 금액 상당의 손해배상 채권을 갖게 되었는바, 이는 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

나) 이 사건 매매계약의 사해행위 해당 여부 판단 기준 시점은 매매계약 체결일인 2019. 4. 11.인데, 당시 이 사건 각 건물 지분의 시가는 이 사건 건물 전체 중 피고 C 소유의 각 지분이 부담하는 피담보채권을 초과한다. 따라서 이 사건 매매계약 중 이 사건 각 건물 지분 매매는 사해행위에 해당하므로 그 부분 매매계약은 취소되어야 하고, 피고 D은 그 부분의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

다) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 토지 시가 합계는 299,807,600원(= 199,612,800원 + 100,188,800원)인데 이 사건 각 토지에 설정된 근저당권은 모두 말소된 상태여서 이 사건 각 토지로 담보하는 부분이 전혀 없어 이 사건 각 토지의 양도는 사해행위에 해당하므로 그 부분 매매계약은 취소되어야 하고, 피고 D은 그 부분의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

2) 피고 D 가) 사해행위 판단의 기준 시점은 소유권이전등기일인 2019. 4. 12.인데, 당시 소극재산이 이 사건 각 건물 지분 가액을 초과한다. 따라서 이 사건 매매계약 중 이 사건 각 건물 지분 매매는

사해행위에 해당하지 아니한다.

나) 사해행위 해당 여부 판단 시점인 2019. 4. 12. 이 사건 각 토지의 가액은 합계 299,807,600원이고, 이 사건 각 토지가 부담하는 K조합의 근저당권 피담보채권액은 합계 1,092,000,000원으로 위 가액 합계를 초과하므로 이 사건 각 토지는 피고 C의 일반 채권자에게 담보로 제공될 수 없어 이를 매매하는 것은 사해행위에 해당하지 아니한다.

다. 판단

1) 사해행위 판단 기준 시점 가) 관련 법리

어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정할 것이되, 다른 특별한 사정이 없는 한 처분문서에 기초한 것으로 보이는 등기부상 등기원인일자를 중심으로 그러한 사해행위가 실제로 이루어졌는지 여부를 판정할 수밖에 없다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

피고 C이 이 사건 각 건물 지분 및 이 사건 각 토지에 관하여 2019. 4. 11. 피고 D에게 매도하는 계약을 체결하고, 2019. 4. 12. 피고 D 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이를 위 법리에 비추어 보면 이 사건 매매계약이 실제로 이루어진 2019. 4. 11.을 기준으로 이 사건 매매계약의 사해행위 해당 여부를 판단함이 상당하다.

2) 사해행위 성립 여부 가) 관련법리

사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 근저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 최고액의 한도에서 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 해당 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 수개의 부동산에 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의

한도에서 피담보채권액을 안분한 금액으로 봄이 타당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조).

그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산에 관한 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액 전액으로 봄이 상당하다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다78234 판결 등 참조). 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 판결 등 참조).

나) 이 사건 각 건물 지분 매매계약: 사해행위 불성립

(1) 앞서 든 각 증거 및 을나 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실 및 사정을 인정할 수 있다.

2019. 4. 11. 기준으로, 이 사건 건물 전체 중 피고 C 소유 부분 시가는 별지 2 기재 '지분 가액'란 중 피고 C 부분과 같았고, 채무자를 피고 C, D으로, 근저당권자를 주식회사 L로, 별지 1 목록 기재 각 부동산을 공동담보4)로 하여 채권최고액 2,850,000,000원의 근저당권(이하 'L 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었으며, 위 근저당권의 피담보채권액은 1,900,000,000원이었다.

(2) 위 인정사실을 위 법리에 비추어 이 사건 각 건물 지분이 부담하는 피담보채권액을 계산하면 별지 2 기재 '피고 C 지분이 부담하는 피담보채권액'란의 기재와 같은데, 각 피담보채권액이 별지 2 기재 '지분 가액'란 중 피고 C 지분 부분을 모두 초과하고 있으므로, 피고 C이 이 사건 각 건물 지분을 피고 D에게 매도하였다고 하더라도 이는 피담보채권액이 양도한 재산의 가액을 초과할 때에 해당하여 채권자취소의 대상이 되지 않는다.

(3) 따라서 원고의 피고 C과 피고 D 사이의 이 사건 매매계약 중 해당 부분 취소 및 피고 D에 대한 소유권지분이전등기의 말소등기절차이행 청구 부분은 이유 없다.

다) 이 사건 각 토지 매매계약: 사해행위 불성립

(1) 갑 제11호증의 1 내지 4의 각 기재에 의하면, E 내지 H 각 토지에 관하여 채무자를 피고 C으로, 근저당권자를 K조합으로, 채권최고액을 832,000,000원으로 하여 설정되어 있던 근저당권(이하 'K 근저당권'이라 한다)의 설정계약이 2019. 4. 10. 해지되어 2019. 4. 11. 근저당권설정등기가 말소된 사실, 이에 따라 이 사건 매매계약 체결 당시인 2019. 4. 11. E, H 각 토지에 근저당권 등의 부담은 없었던 사실은 각 인정된다.

(2) 그러나 앞서 든 각 증거 및 을나 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 2019. 4. 12. 등기된 L 근저당권은 2019. 4. 11. 말소된 K 근저당권을 대체하는 것으로 봄이 상당하고, 이 사건 매매계약 당시인 2019. 4. 11. 일시적으로 E, H 각 토지에 근저당권설정등기가 존재하지 아니하였던 사정만으로 위 각 토지를 사해행위 당시 담보물권이 설정되지 아니한 부동산이라고 보기 어렵다.

① 피고 C은 이 사건 건물 전체 신축을 위한 자금이 부족한 상태였는데, 위 각 토지를 이미 담보로 제공하는 등 추가 자금을 확보하기 어려운 상황이었다.

② 이에 피고 C, D은 채권자들에 대한 채무를 변제하고 이 사건 건물 전체 신축을 계속 진행할 목적으로 주식회사 L로부터 1,900,000,000원을 연대하여 차용하되 이 사건 건물 전체 및 E 내지 H 각 토지를 담보로 제공하기로 약정하였다.

③ 이에 주식회사 L는 이 사건 건물 전체 및 그 부지인 E 내지 H에 관한 이해관계인을 만나 가처분 및 가압류 해제, 임의경매 및 강제경매 신청취하 등을 위한 변제금의 액수를 조율한 뒤 2019. 4. 9. 위 대여금 1,900,000,000원 중 1,093,969,495원을 K조합에게 직접 지급하였고, K조합은 위 금원을 지급받은 후 E, H 각 토지에 관하여 설정된 각 근저당권(K 근저당권)을 해지하였다.

④ 피고 C, D은 주식회사 L와의 위 차용 약정에 따라 2019. 4. 12. E, H 각 토지를 공동담보로 추가하는 내용의 근저당권설정등기를 경료하였다.5) (3) 위 제(2)항의 판단에 더하여, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 고려하면, 이 사건 매매계약 중 이 사건 각 토지를 매도한 행위가 사해행위에 해당한다고 보기 어렵다.

① K 근저당권의 공동담보로 E 내지 H 각 토지가 제공되어 있었고 그 근저당권의 채무자는 피고 C이었으므로, 사해행위 해당 여부 판단에 있어 K 근저당권의 피담보채권을 안분하지 않은6) 전액

832,000,000원7) 과 책임재산8) 의 가액 299,807,600원(= 199,612,800원 + 100,188,800원)을 비교하면, 위 책임재산으로 담보하여야 하는 피담보채권액이 책임재산의 가액을 초과하는 것이 계산상 명백하다.

② 위 제①항 계산에 포함되지 아니한 근저당권(E 토지에만 설정되어 있던 K조합의 2015. 10. 15.자 제179576호 근저당권, 채권최고액 260,000,000원9))도 존재할 뿐만 아니라, E, H 각 토지는 이 사건 건물 전체의 대지로 제공된 상태라는 점이 가액 판단에 고려되어야 한다.

3) 소결론 그렇다면 피고 C이 이 사건 각 건물 지분 및 이 사건 각 토지를 피고 D에게 매도한 것은 사해행위에 해당하지 아니하므로 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고 C에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 받아들이고, 원고들의 피고 D에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정창근

판사정승진

판사박승균

별지

- 1) 이하 '경기 안양시 만안구 1동' 기재를 생략하고 J이하 지번 기재로 특정한다.
- 2) 이 사건 매매계약 중 원고들이 건물(지분)에 관하여 사해행위로서 취소를 구하는 부분이다.
- 3) 이 사건 매매계약 중 원고들이 토지(지분)에 관하여 사해행위로서 취소를 구하는 부분이다.
- 4) 다만, E, H 각 토지는 2019. 4. 12. 공동담보물로 추가 제공되었다.
- 5) 2019. 4. 3. L 근저당권의 공동담보(이 사건 건물 전체 및 F, G 각 토지)에 E, H 각 토지를 공동담보로 추가한 것이다.
- 6) K 근저당권의 공동담보는 E 내지 H 토지이나, 위 법리에 비추어 K 근저당권의 피담보채권을 물상보증인(피고 D, M, N) 소유 부분 담보물 가액으로 안분하지 아니한다.
- 7) 실제 발생한 피담보채무를 입증할 증거가 부족하여 채권최고액에 의한다.
- 8) 피고 C 소유인 E 및 H의 52.4/104.4지분.
- 9) 실제 발생한 피담보채무를 입증할 증거가 부족하여 채권최고액에 의한다.