

서울중앙지방법원 2022. 1. 12 선고 2020가합606084 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 명석

담당변호사 신동훈

피고B

소송대리인 변호사 우관수

변론 종결2021. 11. 17.

판결 선고2022. 1. 12.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 4. 3. 체결된 근저당권설정계약은 263,250,433원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 263,250,433원 및 이에 대하여 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. 기초사실

가. 이 사건 임대차계약의 체결과 원고의 이 사건 보험계약 체결 경위 등

1) D은 2017. 1. 20. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이던 E과 사이에, E으로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 305,000,000원, 임대차기간 2017. 2. 17.부터 2019. 2. 16.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 하고, 위 임대차보증금을 '이 사건 임대차보증금'이라 한다)을 체결하였다.

2) D은 2017. 2. 17. 주식회사 F(이하 'F은행'이라 한다)과 사이에, 이 사건 임대차계약을 근거로 F은행으로부터 이 사건 임대차보증금 중 일부인 244,000,000원을 대출기간 만료일 2019. 3. 15.로 정하여 대출받기로 하는 내용의 약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였고, F은행은 그 무렵 D에게 위 대출금을 지급하였다.

3) 한편 원고는 2017. 2.경 F은행과 사이에, 이 사건 대출약정과 관련하여 손해가 발생할 경우 보험가입금액의 한도 내에서 보상해 주기로 하는 내용으로, 피보험자 F은행, 보험가입금액 268,400,000원, 보험기간 2017. 2. 17.부터 2019. 2. 16.까지로 정한 전월세자금대출용 권리보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. D의 무단 전출과 C의 이 사건 근저당권 설정, 피고의 이 사건 부동산 소유권 취득 등

1) D은 2017. 2. 15. 이 사건 임대차계약에 관한 확정일자를 받았고, 같은 해 2. 20.경 이 사건 부동산에 전입신고를 마쳐 이 사건 임대차보증금에 관한 대항력과 우선변제권을 취득하였으나, 며칠 후 이 사건 부동산에서 퇴거하여 2017. 3.경 이 사건 부동산에서 전출하였으며, 2017. 4. 3. 제3자가 이 사건 부동산에 전입신고를 하였다.

2) C는 E과 사이에 2016. 7. 5.자로 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 310,000,000원(계약금 5,000,000원, 잔금 305,000,000원)으로 하고, D에 대한 305,000,000원의 전세금반환채무를 매수인인 C가 승계함으로써 잔금 지급에 갈음하는 내용의 매매계약을 체결하고, 2017. 3. 7. 이 사건 부동산에 관하여 2016. 7. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 이후 C는 2017. 4. 3. 피고로부터 2억 2,000만 원을 변제기일 2018. 3. 31. 연 12%의 이율로 차용하기로 하면서, 같은 날 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 264,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 피고로 정하는 근저당권 설정계약(이하 '이 사건 근저당권 설정계약'이라 한다)을 체결하고, 위 계약을 원인으로 하여 서울서부지방법원 등기국 2017. 4. 4. 접수 제11500호로 근저당권 설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳐주었다.

4) 그런데 위 C가 이 사건 근저당권의 피담보채무를 변제하지 아니하자, 이 사건 근저당권자인 피고는 이 사건 부동산에 대한 임의경매를 신청하여 개시가 결정되었고(서울서부지방법원 G), 피고는 위 임의경매 절차에서 이 사건 부동산을 매수하여 2018. 10. 10. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 하여, 2018. 10. 16. 소유권이전등기를 마쳤으며, 2020. 8. 24. 위 부동산을 E1)에게 다시 매도하여 2020. 10. 27. 위 E 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고의 보험금 지급과 D, C에 대한 관련 소송 결과

1) D으로부터 채권양도통지에 관한 위임을 받은 주택도시보증공사는 2017. 3. 30. C에게 이 사건 보증계약에 정한 바에 따라 채권양도통지를 하였다.

2) F은행은 D이 이 사건 부동산에서 전출하고 2017. 4. 4. 이 사건 근저당권이 설정되어 D의 주택임대차보호법상 대항력 및 우선변제권이 상실되자 원고에게 보험금을 청구하였고, 원고는 2018. 11. 7. F은행에게 보험금으로 이 사건 대출원리금 상당인 263,250,433원을 지급하였다.

3) 원고는 D, C, E를 상대로, 'D 등이 공모하여 전세자금대출 후 무단으로 전출함으로써 이 사건 임대차보증금 반환채권의 대항력과 우선변제권을 상실하게 하여 대출금채권자인 F은행의 담보권을 침해하는 등 F은행으로부터 대출금 상당을 편취하는 공동불법행위를 하였고, 원고는 F은행에게 이 사건 보험계약에 따라 F은행의 손해 상당인 263,250,433원의 보험금을 지급하였으므로, 원고는 피보험자인 F은행의 D 등에 대한 공동불법행위에 기한 손해배상청구권을 대위취득하였다.'고 주장하면서 서울중앙지방법원 2018가단5259315호로 구상금청구의 소(이하 '관련 소송'이라 한다)를 제기하였다. 위 법원은 2019. 6. 18. 'D, C는 공동하여 원고에게 263,250,433원과 이에 대한 지연손해금을 지급하고, E에 대한 청구는 기각한다'는 내용의 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8호증, 을 제3 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하고 다만 예외적으로 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 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 2019. 12. 13. 선고 2017다208294 판결 등 참조).

한편 채권자취소권 행사는 채무 이행을 구하는 것이 아니라 총 채권자를 위하여 채무자의 자력 감소를 방지하고, 일탈된 채무자의 책임재산을 회수하여 채권의 실효성을 확보하는 데 목적이 있으므로, 피보전채권이 사해행위 이전에 성립되어 있는 이상 그 액수나 범위가 구체적으로 확정되지 않은 경우라고 하더라도 채권자취소권의 피보전채권이 된다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다1045 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 근저당권 설정계약 체결일인 2017. 4. 3.에는 관련 소송 판결에서 인정된 원고의 C에 대한 구상금채권이 아직 발생하지 않았으나, 그 발생의 기초가 되는 D과 F은행 사이의 이 사건 대출약정 및 원고와 F은행 사이의 이 사건 보험계약이 이미 체결되어 있었고, D이 2017. 3.경 이 사건 부동산에서 전출함으로써 이 사건 임대차보증금 반환채권의 대항력 및 우선변제권이 상실되는 등 가까운 장래에 위 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 원고가 2018. 11. 7. F은행에게 이 사건 보험계약에 따른 보험금을 지급하여 그 개연성이 현실화되었으므로, 관련 소송에서 인정된 원고의 C에 대한 구상금채권(263,250,433원과 이에 대한 지연손해금)은 이 사건 근저당권 설정계약과 이 사건 매매계약의 취소를 구할 피보전채권이 된다.

나. C의 사해행위 및 사해의사

1) 앞서 든 증거에 갑 제9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C는 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 2017. 4. 3. 당시 적극재산으로 3억 1,000만 원에 매입한 이 사건 부동산과, 그 명의의 F은행 계좌에 예금 합계 589,360원의 예금채권을 보유하고 있었던 사실, C의 소극재산으로는 적어도 피고에 대한 이 사건 근저당권의 피담보채무, E과의 매매계약에 따라 양수받기로 한 D에 대한 305,000,000원의 임대차보증금반환채무, 국민건강보험공단에 대한 1,589,470원의 채무, 원고에 대한 263,250,433원 상당의 구상금채무²⁾가 존재하고 있었던 사실을 인정할 수 있다. 결국 이 사건 근저당권설정계약 당시 C의 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태였으므로, C는 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 채무초과상태로 무자력 상태에 있었다고 할 수 있다.

2) 앞서 본 바와 같이 C가 채무초과로서 무자력인 상태에서 피고와 사이에 이 사건 근저당권설정계약을 체결하여 근저당권설정등기를 마쳐준 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위가 되고, C와 E 사이의 이 사건 부동산 매매계약과 이 사건 근저당권설정계약의 체결시기³⁾, C의 당시 재산상태 등에 비추어 볼 때 C는 이 사건 근저당권 설정계약의 체결로 공동담보의 부족을 초래하여 자신의 일반채권자들을 해하게 된다는 점을 충분히 인식하였을 것이므로 C의 사해의사도 인정되며, 이로써 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 2016. 5.경부터 협동조합 H 법인에 수개 구좌를 만들어 출자를 한 뒤 이자 명목의 돈을 지급받아 왔는바, 그 무렵 위 협동조합 H 법인을 실질적으로 운영하는 C를 알게 되었고, C의 요청에 따라 돈을 빌려주고 이에 대한 담보로 C의 소유였던 이 사건 부동산에 이 사건 근저당권을 설정받았을 뿐, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C의 재산상태나 사해의사에 대해서는 전혀 알지 못했으므로, 선의의 수익자라는 취지로 항변하고 있다.

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만

터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2017. 4. 3.자로 C에게 2억 2,000만원(다만 협동조합 H의 채무 18,500,000원을 공제하기로 함)을 이율 연 12%, 변제기일 2018. 3. 31.로 정하여 대여해주기로 약정하는 내용의 차용금 증서를 작성한 사실, 피고는 위 약정에 따라 C에게 2017. 4. 3. 91,500,000원(= 1억 원 - 협동조합 H의 채무 8,500,000원), 2017. 4. 27. 50,000,000원, 2017. 5. 2. 57,800,000원(= 7,000만 원 - 협동조합 H의 채무 1,000만 원 - 선이자 220만 원)을 각 지급한 사실은 인정할 수 있다.

그러나 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 각 증거에 갑 제12호증의 기재, 이 법원의 I단체에 대한 금융거래정보 제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고의 위 선의 항변을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 선의 항변은 받아들일 수 없다.

① 피고는 협동조합 H 법인을 실질적으로 운영하는 C를 알게 되어 2억 2,000만원을 대여해 주었다는 취지로 주장하나, C가 협동조합 H 법인을 운영하였다거나 위 법인에서 실제로 근무하였다는 사실을 인정할만한 아무런 증거가 없고, 나아가 C에 대한 대여금에서 C에 대한 것이 아닌 협동조합 H 법인의 채무를 공제할 객관적인 근거나 이를 증명할만한 증빙자료는 존재하지 않는다.

② 피고가 2016. 5.경부터 협동조합 H 법인과 금융거래를 한 내역이 확인되기는 하나, 피고의 주장과는 달리 오히려 C와 공모하여 이 사건 부동산에서 무단 전출하는 등의 행위를 하여 원고에 대한 구상금을 공동하여 지급할 의무가 있는 D이 협동조합 H 법인의 이사 직위에 있었던 것으로 확인되고, 피고와 C는 이 사건 근저당권설정계약을 체결하기 전까지는 서로 간에 금원이 오고간 금융거래내역 등이 전혀 존재하지 아니 한다.

③ 피고는 C에게 2억 2,000만 원이라는 적지 않은 액수를 대여하고, 담보로 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권을 설정받으면서도, 실제 이 사건 부동산에 입주하여 있는 임차인 등이 존재하는지 여부와 대항력 취득 및 전입신고 여부를 조사하거나, 실제 이 사건 부동산을 방문하여 그 현황을 조사하는 등 이 사건 부동산의 담보가치를 파악하려고 노력하는 등의 과정을 거쳤음을 인정할만한

자료가 전혀 존재하지 아니 한다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 한다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

2) 이 사건 근저당권 설정계약이 C의 사해행위에 해당함은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 근저당권 설정계약은 원고가 구하는 263,250,433원의 한도에서 사해행위로 취소되어야 하는데, 피고가 이 사건 근저당권 설정등기를 마친 이후 이 사건 부동산에 대한 임의경매를 신청하여 개시된 임의경매절차에서 위 부동산을 매수하여 2018. 10. 16.경 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 근저당권 설정등기가 말소된 사실, 이후 피고는 2020. 10. 27.경 이 사건 부동산을 제3자인 E에게 매도한 사실은 앞서 본 바와 같다.

3) 그렇다면 이 사건 근저당권 설정계약의 취소에 따른 원물반환이 불가능하다고 할 것이므로, 이 사건 근저당권 설정계약은 원고가 구하는 263,250,433원의 한도에서 취소되어야 하고, 이에 따른 가액반환으로 피고는 원고에게 위 263,250,433원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이관용

판사전흔자

판사김진호

별지

1) 이 사건 부동산의 원 소유자였던 E과는 동명이인이다. 이하 'E'은 별도의 설명이 없는 경우, 이

사건 부동산의 원 소유자인 E을 의미한다.

2) 채권자취소권 행사의 요건인 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서 그 대상이 되는 소극재산은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2011.

1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

3) C와 E의 이 사건 부동산 매매계약 체결시기는 2016. 7. 5.경임에도, 실제 C 명의의 소유권이전등기는 D과 이 사건 임대차계약을 체결한 이후인 2017. 3. 7.경 이루어졌고, 이 사건 근저당권 설정등기는 위 D이 무단전출한 이후 제3자가 전입신고를 마친 직후인 2017. 4. 4.경 이루어졌다.