

대구지방법원 2023. 6. 14 선고 2022가단4974 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B, C

피 고 1. D

소송대리인 법무법인 가야종합법률사무소

담당변호사 도낙회

2. 주식회사 E

변 론 종 결 2023. 4. 26.

판 결 선 고 2023. 6. 14.

주 문

1. 피고 D와 F 사이에 별지 목록 기재 제1부동산 중 3931/9214지분에 관하여, 같은 목록 기재 제2부동산 중 13176/730000지분에 관하여, 같은 목록 기재 제3부동산 중 19957/55284지분에 관하여, 같은 목록 기재 제4부동산 중 1/3지분에 관하여, 각 2021. 12. 22. 체결된 매매계약을 취소한다.

2. 피고 D은 F에게, 별지 목록 기재 제1부동산 중 3931/9214지분에 관하여, 같은 목록 기재 제2부동산 중 13176/730000지분에 관하여, 같은 목록 기재 제3부동산 중 19957/55284지분에 관하여, 같은 목록 기재 제4부동산 중 1/3지분에 관하여, 각 대구지방법원 경산등기소 2022. 2. 21. 접수 제5465호로 마친 소유권이전등기 말소등기절차를 이행하라.

3. 피고 주식회사 G와 F 사이에 별지 목록 기재 제5부동산 중 1/15지분에 관하여 2022. 2. 16. 체결된 매매계약을 취소한다.
4. 피고 주식회사 G는 F에게 별지 목록 기재 제5부동산 중 1/15지분에 관하여 춘천지방법원 정선등기소 2022. 2. 22. 접수 제1271호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
5. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 4. 22. F에게 상환기일 2022. 4. 22., 약정금리 MOR기준금리 + 1.75%로 정하여 대출하였으나(이하 ‘이 사건 대출금채권’이라 한다), F은 위 대출금채무 원리금 지급을 연체하였다.

나. F은 2021. 12. 22. 피고 D과 사이에 별지 목록 기재 제1부동산 중 3931/9214지분, 같은 목록 기재 제2부동산 중 13176/730000지분, 같은 목록 기재 제3부동산 중 19957/55284지분, 같은 목록 기재 제4부동산 중 1/3지분을 255,000,000원에 매도하는 계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2022. 2. 21. 위 별지 목록 기재 제1 내지 4 부동산(이하 ‘이 사건 1 내지 4부동산’이라 한다) 중 각 위 지분에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 한편, H는 F과 동일하게 이 사건1부동산 중 3931/9214지분, 같은 목록 기재 제2부동산 중 13176/730000지분, 같은 목록 기재 제3부동산 중 19957/55284지분, 같은 목록 기재 제4부동산

중 1/3지분을 소유하고 있었는데, 2021. 12. 22. 피고 D와 사이에 위 각 지분을 255,000,000원에 매도하는 계약을 체결하고, 2022. 2. 21. 위 각 지분에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 피고 D은 위와 같이 F, H와 위 각 매매계약을 체결하면서 매매대금 중 각 계약금 25,000,000원은 계약일인 2021. 12. 22.에, 각 중도금 50,000,000원은 2022. 1. 12.에, 각 잔금 180,000,000원은 2022. 2. 7.에 지급하되, 이 사건 1, 4 부동산 중 F와 H 각 지분에 설정되어 있던 근저당권자 I조합, 채무자 F, 채권최고액 325,000,000원의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)의 피담보채무를 피고 D이 인수하여 잔금에서 공제하기로 약정하였고, 위 각 매매계약에 따라 F와 H에게 각 2021. 12. 22. 계약금 25,000,000원씩을, 2022. 1. 12. 중도금 50,000,000원씩을 송금하고, 2022. 2. 7. 잔금 합계 360,000,000원 중 위 근저당권의 실제 피담보채무 250,000,000원을 공제한 110,000,000원을 H에게 송금하였다.

마. F은 이 사건 매매계약 당시 무자력상태(소극재산이 적극재산을 초과한 상태)에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 주식회사 E에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조 : 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

원고가 F에 대하여 이 사건 대출금채권을 가지고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기 이전에 이미 발생한 채권이므로 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것이고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하고(대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다5377 판결 등 참조), 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 한다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다11617 판결 등 참조). 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 타인에게 적정가격 보다 낮은 가격에 매각하거나, 그의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 경우 수익자인 매수인이 매매대금의 전부 또는 일부를 지급하였다는 사정만으로 수익자의 사해의사에 대한 법률상 추정이 곧바로 반복되는 것은 아니다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2010다12067 판결, 대법원 2012. 10. 11. 선고 2012다62356 판결 참조).

2) F이 채무초과상태에서 이 사건 1 내지 4 부동산 중 각 그 공유지분을 피고 D에게 매도하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 되고, 피고 D로서는 일반 채권자들의 공동담보에 부족이 생겨 일반 채권자의 채권 변제가 어려워진다는 점에 관한 인식이 있었다고 봄이 상당하므로 채무자인 F의 사해의사는 인정되며, 나아가 수익자인 피고 D의 사해의사는 추정된다.

3) 이에 대하여 피고 D은 F과 친인척관계가 없고 이 사건 1 내지 4부동산의 기존 공유자로서 다른 공유자이던 F, H로부터 각 그 지분을 적정하게 매수하였으며, F의 채무나 채무초과상태를 알지 못하여 F의 원고 등 채권자에 대한 공동담보의 부족을 초래한다는 인식을 가지지 않았으므로 선의의 수익자라고 항변한다.

4) 그러나 앞서 든 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사정에 비추어 보면, 피고 D이 주장하는 사정들 및 제출한 증거들만으로는 피고 D에 대한 악의 추정이 반복된다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 D의 선의의 수익자 항변은 이유 없다.

가) 피고 D은 F, H를 알지 못하다가 2001년 말경 이 사건 1 내지 4 부동산 부근 부동산에서 목수일을 한 것을 계기로 J을 소개받았고, J이 2012. 6.경 지인인 F로부터 이 사건 1부동산 공유지분 매수제의를 받았다면 피고 D에게 각자 주택을 신축하여 이웃으로 살자면서 위 1부동산 지분 매입을 권하기에 이에 응하여 위 1부동산 등 지분을 매수하게 되었으며, 실제로 아래 지형도와 같이 J이 위 1부동산의 일부가 분할된 경산시 K에 주택을 신축하여 현재까지 거주하고 있고, 다만 피고 D은 배우자의 반대로 당초 예정한 주택신축을 포기하였으며, 이 사건 2, 3 부동산은 위 J 주택 출입도로라고 주장한다.

그러나 피고 D의 주장에 의하더라도 피고 D이 이 사건 1, 2, 3 부동산을 당초 매수한 동기는 J의 신축주택 부근에 피고 D 자신도 신축주택을 건축하여 거주하는 것인데, 주택신축을 하지 않았고 앞으로도 주택신축을 할지 의문인 점, 위 2, 3부동산은 피고 D이 아닌 J 주택에 주로 이용되는 도로인 점 등을 고려하면, 피고 D이 2021. 12. 22. F(이 사건 매매계약), H 지분을 매수한 동기를 선뜻 납득하기 어렵다.

나) 피고 D은 F, H와 함께 약 3-4년 전부터 이 사건 1 내지 4 부동산을 일괄하여 8억 원에 매도하려고 중개사무소에 의뢰하였으나 매수희망자가 없었고, 2021. 12. 초순경 중개사무소로부터 위 각 부동산을 6억 원에 매도할 것을 권유받아 F, H는 매도에 동의하고 피고 D은 동의하지 않은 것을 계기로 2021. 12. 22. F, H 지분을 매수하게 된 것이라고 주장하나, 중개사무소 담당자의 확인서 등 이를 인정할 객관적 자료가 없다.

다) 이 사건 매매계약은 부동산중개인의 중개 없이 체결되었다.

라) 피고 D이 F, H와 친인척관계라고 볼 자료는 없다. 그러나 피고 D은 2012. 6.부터 F, H과 이 사건 1, 2, 3 부동산을 공유하고 있었고, 2017. 4. 19.에는 이 사건 4부동산을 1/3지분씩 매수하기도 하는 등 위 각 부동산의 처분이나 관리에 관하여 상호연락하며 알고 지내온 것으로 보인다.

마) 피고 D이 이 사건 매매계약 및 H와의 매매계약 당시, 잔금 지급시 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무액이 얼마인지 확인하였다고 볼 만한 자료가 없고, 피고 D의 주장대로 이 사건 근저당권의 피담보채무액이 2억 5,000만 원이라면 근저당채무자가 F이므로 이 사건 매매대금인

255,000,000원 중 F에게 5,000,000원만을 지급해야 할 것으로 보이는데, 앞서 인정사실에서 본

바와 같이 피고 D은 F과 H에게 각각 계약금과 중도금 합계 75,000,000원씩을 송금하고, F과 H에 대한 매매계약상 잔금 합계 360,000,000원에서 위 근저당 채무 250,000,000원을 공제한 110,000,000원을 H에게 송금한바, 위와 같은 지급경위도 선뜻 납득하기 어렵다.

다. 사해행위취소 및 원상회복

1) 따라서 이 사건 제 1 내지 4 부동산 중 F 지분에 관한 이 사건 매매계약은 사해행위취로서 모두 취소되어야 한다.

2) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이다(대법원 2000. 12. 12. 선고 2000다45723 판결 등 참조). 민법 제406조 제1항에 따라 채권자의 사해행위취소 및 그 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하며, 여기에서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 따라서 사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수 있지만, 그렇다고 하여 채권자가 스스로 위험이나 불이익을 감수하면서 원물반환을 구하는 것까지 허용되지 아니하는 것으로 볼 것은 아니며, 채권자는 원상회복 방법으로 가액배상 대신 수익자를 상대로 채무자 앞으로 직접 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구할 수도 있다.

이 사건 1, 4 부동산에 이 사건 근저당권이 설정되어 있었던 사실은 앞서 본 바와 같고, ① 피고 D이 이 사건 1 내지 4 부동산 중 F과 H의 지분에 관한 소유권이전등기를 마친 후, 위 근저당권에 관하여 채무자를 피고 D으로 변경하는 2022. 2. 8.자 계약인수 및 피고 D의 위 각 부동산 중 기존 공유지분까지 추가하는 소유권전부근저당권설정의 2022. 2. 8.자 변경계약을 각 원인으로 하여

2022. 2. 23. 부기등기가 마쳐진 사실, ② 이 사건 1 부동산 중 F 및 H 공유지분에 관하여 위 근저당권자인 I조합을 지상권자로 하여 존속기간 30년의 지상권이 설정되어 있다가 이 사건 매매계약 이후인 2022. 2. 8.자 변경계약을 원인으로 2022. 2. 23. 피고 D의 기존 지분도 포함하는 것으로 변경된 사실, ③ 이 사건 4 부동산에 관하여는 2022. 2. 8.자 설정계약을 원인으로 하여 2022. 2. 23. 토지 전부에 관하여 I조합을 지상권자로 하는 존속기간 30년의 지상권이 설정된 사실을 인정할 수 있다. 그러나 이 사건 1, 4 부동산에 설정되어 있던 이 사건 근저당권설정등기가 말소되지 아니한 이상 위와 같이 채무자 변경 및 소유권전부근저당권설정으로 부기등기가 된 것을 두고 근저당권설정등기의 말소 후 새로운 근저당권 설정으로 볼 수 없는 점, 이 사건 근저당권에 피고 D 지분이 추가되고 이 사건 4 부동산에 지상권이 새롭게 설정된 상태에서 이 사건 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 당초 일반 채권자의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하여 공평에 반하는 결과가 된다고 보기는 어려운 점, 설령 일응 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당한다고 보더라도 원고가 가액반환 대신 F 앞으로 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있는 점 등을 종합하면, 사해행위취소에 따른 원상회복으로 원물반환이 가능하다고 할 것이다.

따라서 이 사건 매매계약 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 수익자인 피고 D은 F에게 이 사건 1 내지 4 부동산에 관하여 각 대구지방법원 경산등기소 2022. 2. 21. 접수 제5465호로 마친 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 김지나

별지

부동산목록

1. 경북 경산시 L 임야 17232㎡
2. 경북 경산시 M 도로 146㎡
3. 경북 경산시 N 도로 413㎡
4. 경북 경산시 O 임야 411㎡
5. 강원 정선군 P 임야 330248㎡

청 구 원 인

1. 소외 F는 원고회사의 여신거래 기본약관을 성실히 이행할 것을 승인하고 아래와 같은 급원을 대출 받은 자이며, 피고들은 소외 F으로 부터 별지목록 기재 부동산을 매매를 원인으로 소유권이전등기를 받았습니다.

대 출 금 액 : 금100,000,000원

여신 개시일 : 2019. 4. 22.

여신기간 만료일 : 2022. 4. 22.

약정 이자율 : 고정금리 MOR 기준금리 + (1.75)%

2. 그러나 소외 F은 위 약정에 위반하여 대출원리금을 상환하지 아니하고 있으므로 원고는 2020. 7. 1., 2022. 4. 6. 소외 F에게 위 대여금에 대한 상환독촉을 하면서 강제집행 등 법적절차에 착수하겠다는 취지의 통지를 한 사실이 있습니다.

3. 별지목록 기재 부동산은 원래 소외 F의 소유였는데, 원고가 소외 F에 대한 강제집행 준비 중에 동인이 원고로부터 위와 같은 채무변제의 독촉 및 법적절차 착수통지를 받았으므로 강제집행을 당할 처지임을 미리 알고 있었으나 이를 면탈할 목적으로 피고 D 명의로 위 제1 내지 4부동산을 대구지방법원 경산동기소 2022. 2. 21. 동기 접수 제5465호, 2021. 12. 22. 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였고, 피고 주식회사 G 명의로 위 제5부동산을 춘천지방법원 정선동기소 2022. 2. 22. 동기 접수 제1271호, 2022. 2. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였습니다.

4. 결국, 이러한 점을 볼 때, 소외 F과 피고들 사이의 별지목록 기재 부동산에 관한 매매계약은 원고를 해하는 사해행위임이 명백하다 할 것이며, 위 사해행위의 수익자인 피고들의 악의 역시 일응 추정된다 할 것입니다. 따라서, 소외 F과 피고들 사이에 체결된 위 매매계약은 원고를 해하는 사해행위로서 마땅히 취소되어야 할 것이며, 그 원상회복으로서 소외 F과 피고들 사이에 경료된 소유권이전등기 역시 말소되어야 할 것입니다.

5. 따라서, 원고는 피고들에 대하여 청구취지와 같은 판결을 구하기 위하여 이 소 청구에 이르렀습니다.

