

대전지방법원 2021. 11. 10 선고 2020가단138781 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 이현

담당변호사 이재호

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 바른길

담당변호사 김태영

변 론 종 결 2021. 9. 8.

판 결 선 고 2021. 11. 10.

주 문

1. 별지 목록 기재 제3항 부동산 중 피고의 2369/6663 지분에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2019. 11. 1. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고는 C에게 전주지방법원 군산지원 등기와 2019. 11. 5. 접수 제39100호로 마친
지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 제1, 2항 부동산에 관하여

2019. 11. 1. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고는 C에게 별지 목록 기재 제 1, 2항 부동산에 관하여 대전지방법원 등기소 2019. 11. 4. 접수 제97302호로 매매를 원인으로 한 지분전부이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 대여금 채권

1) 원고는 C에게 2015. 1. 29. 60,000,000원, 2015. 4. 10. 40,000,000원 2015. 4. 17. 300,000,000원을 각 대여하였다.

2) C은 2018. 7. 12. 원고와 위와 같이 차용한 금원 및 이에 대한 이자 30,000,000원의 합계 430,000,000원을 2019. 7. 12. 변제하고 400,000,000원에 대하여 연 7%의 이자를 매월 12일에 지급하며 채무불이행 시 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없다는 내용의 채무변제(준소비대차)계약을 하고, 이를 공증인가 법무법인 D로 증서 2018년 제3160호 공정증서로 작성하였다.

나. C의 부동산 지분 취득

1) 2015. 4. 29. 별지 목록 기재 제 1, 2항 부동산(이하 '이 사건 제1, 2 부동산'이라 한다) 중 C은 2/10 지분을, 피고는 8/10 지분을 2015. 3. 1. 매매를 원인으로 하여 취득하였다(당시 거래가액은 1,370,000,000원이다). 이 사건 제1, 2 부동산에는 2014. 4. 15. 채권최고액 660,000,000원인 주식회사 E 명의의 근저당권설정등기가 마쳐져 있다.

2) C은 2008. 3. 5. 별지 목록 기재 제3항 부동산(이하 '이 사건 제3 부동산'이라 한다) 중 2369/6663 지분을 2008. 2. 4. 매매를 원인으로 하여 취득하였다(군산시 F 토지 80㎡와

공동매수하였고, 그 거래가액은 280,000,000원이다). 이 후 이 사건 제3 부동산의 C의 지분에 관하여 G조합 명의로, 2009. 3. 27. 채권최고액 91,000,000원인 근저당권설정등기, 2015. 1. 27. 채권최고액 104,000,000원인 근저당권설정등기를 각 마쳐져 있다.

다. C의 부동산 지분 매도

1) C은 2019. 11. 1. 피고에게 이 사건 제1, 2 부동산 지분을 286,500,000원에 매도하는 계약을 체결하였고, 피고는 2019. 11. 4. 위 각 부동산 지분에 관한 지분이전등기를 마쳤다.

2) C은 2019. 11. 1. 피고에게 이 사건 제3 부동산 지분을 295,000,000원에 매도하는 계약을 체결하였고, 피고는 2019. 11. 5. 위 부동산 지분에 관한 지분이전등기를 마쳤다.

라. C은 이 사건 제1 내지 3 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 지분 외에는 재산적 가치가 있는 재산이 없다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 제1, 2 부동산 지분 매매계약의 사해행위 해당 여부에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 C이 채무 초과 상태에서 이 사건 제1, 2 부동산 중 자신의 지분을 친누나인 피고에게 매도한 행위는 채권자인 원고를 해하는 사해행위라고 주장한다.

나. 관련법리

1) 채무자 소유 부동산에 담보권이 설정되어 있으면 그 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산이 되므로 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하고 있는 때에는 그와 같은 부동산의 양도나 그에 대한 새로운 담보권의 설정은 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결 등 참조).

2) 또한, 주택을 임차하고 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추어 임대차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 임차인이 있는 주택의 소유자인 채무자가 그 주택을

처분한 경우 그 주택 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임대차보증금반환채권 전액을 공제하여야 한다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결 등 참조).

3) 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니라 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 그 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당된다고 보아야 하므로, 공유자 전원으로부터 주택을 임차하고 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 임차인이 있는 주택의 공유자 중 1인인 채무자가 자신의 지분을 처분한 경우 그 지분 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금반환채권 전액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 참조).

다. 구체적인 판단

1) 위 인정사실과 을 제3, 4호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1, 2 부동산 지분에 관한 매매계약 체결 당시 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 E의 채권최고액 660,000,000원인 근저당권설정등기가 마쳐진 점, 대항요건을 갖추고 확정일자를 받아 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 우선변제권을 갖춘 임차인 내지 같은 법 제8조에 따른 최우선변제권이 있는 소액임차인의 보증금반환채권액은 별지 표 기재 합계 765,000,000원인 점을 알 수 있다.

2) 이 사건 제1, 2 부동산 지분 중 책임재산의 범위

위 법리에 비추어 보면, C의 위 지분 중 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 지분의 가액에서 우선변제권이 인정되는 채권액을 공제한 나머지 부분이라 할 것인데, C이 피고에게 지분을 매도할 당시 지분의 가액은 286,500,000원이고, 위 지분의 가액에서 공제되어야 하는 우선변제권이 있는 채권액은 ① 주식회사 E의 근저당권에 의해 담보되는 채권액

132,000,000원(660,000,000원×C의 지분 2/10), ② 임차보증금반환채권액 765,000,000원 합계

897,000,000원으로 C의 위 지분 가액을 초과하므로, 결국 C이 이 사건 제1, 2 부동산의 지분을 피고에게 매도한 행위는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

3) 따라서 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 이 사건 제3 부동산 지분에 관한 원고의 청구에 대한 판단

가. 사해행위의 성립 및 사해의사 존재

1) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 제3 부동산 지분 외에 재산적 가치가 있는 재산이 없는 상태에서 피고에게 위 지분을 매각하였는바, 이는 원고에 대한 사해행위가 되고 채무자의 사해의사는 추정된다(피고는 이 사건 제3 부동산에 관한 매매대금 295,000,000원의 지급을 근저당권부 채무 195,000,000원을 인수하고, 나머지는 자신의 C에 대한 채권 중 일부금과 상계처리하여 실제로 지급한 매매대금은 없다고 주장하는바, 이는 실질적으로 대물변제에 해당한다고 볼 것이어서, 이러한 경우에도 사해행위에 해당함은 변함이 없다). 따라서 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는 C이 채무를 감소시켜 신용을 증대시킬 목적으로 피고와 이 사건 제3 부동산 지분에 관한 매매계약을 체결한 것이고, 피고에게 위 지분을 매각하기 전에 C은 채권자인 원고에게 위 지분을 채권의 일부변제로 가져가거나 근저당권을 설정하라고 요구하였으나 원고가 이를 거절하였으며, 피고로서는 C이 원고에 대해 채무를 부담하고 있는 사실을 전혀 알지 못한 상태에서 매매계약을 체결한 것이므로, C의 사해의사가 인정되지 않고 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 다룬다.

2) 우선 C의 사해의사에 관한 피고의 주장에 관하여 보면, 위 인정사실 및 을 제7호증의 기재에서 알

수 있는 바와 같이 ① 원고의 C에 대한 채권이 4억 원에 이르고, 채무변제계약상의 변제기에 채무 변제를 하지 못하였으며, 원고의 사기고소에 따라 C은 수사기관의 조사를 받게 된 점, 위와 같은 일련의 과정에서 C은 원고에게 이 사건 제3 부동산 지분을 대물로 받아가라고 제안한 사실은 있으나 원고의 입장에서는 공유지분인데다가 근저당이 설정되어 있어 이를 거절하게 된 것으로, 원고가 위와 같은 제안을 거절한 것만으로 제3자에게 처분하는 것을 용인하겠다는 의사로 평가할 수는 없고, C의 지분 가액 중 근저당권부 피담보채무액을 공제한 나머지 금액은 여전히 일반 채권자의 공동담보로 제공되는 책임재산이라 할 것인 점, ② C이 이후 자신의 누나인 피고에게 지분을 매각하였으나 그 매각대금을 실제로 수령한 바 없고, 기록상 드러나 C의 부채 규모에 비추어 볼 때 피고가 근저당채무를 인수하였다는 사정만으로 C의 신용이 나아져 C이 채무변제력을 얻게 되었다고 보이지도 아니한 점 등에 비추어 보면, 채무자인 C은 이 사건 제3 부동산 지분을 처분함으로써 인해 이미 부족상태에 있는 공동담보가 더욱 부족하게 됨으로써 채권자인 원고의 채권을 전혀 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 알고 있었다고 봄이 타당하므로, C의 사해의사가 없었다는 피고의 주장은 이유 없다.

사해행위취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보면, 피고는 C의 누나이고 그 주장에 따르면 피고 측에서 C에게 돈을 빌려주고 변제받지 못한 관계로 C의 신용상태를 충분히 알 수 있는 처지에 있었다고 보이는 점, 피고도 현실적인 매매대금을 지급하지 아니하고 대물변제 형태로 C의 지분을 취득한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출하는 증거와 주장하는 사정만으로는 피고의 선의항변을 인정하기에 부족하다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결론

피고와 C 사이에 체결된 이 사건 제3 부동산 지분에 관한 매매계약은 원고에 대한 사해행위에 해당하므로 취소되어야하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 위 지분에 관한 지분이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 강길연

[별지]

부동산의 표시

1. 대전광역시 유성구 대 313.7m² 의 10분의 2 지분

2. 대전광역시 유성구 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 단독주택, 제1.2층근린생활시설

1층 19.80m²

1층 15.56m²

2층 93.59m²

2층 82.67m²

3층 149.08m²

4층 149.08m²

5층 149.54m²

의 10분의 2 지분

3. 군산시 담 6583m²의 6663분의 2369 지분

끝.

별지 표

임대 부분	임차인	임대차계약일	임차보증금 (원)	우선변제권 근거	우선변제권 의 금액(원)	비고
H호	I	2018. 3. 29.	5,000,000	소액 임차인	5,000,000	을 제3호증의 1
J호	K	2019. 1. 7.	55,000,000	확정일자부여 (2019.1.15.자)	55,000,000	을 제3호증의 2 을 제4호증의 1
L호	M	2016. 7. 14.	30,000,000	확정일자부여 (2016.8.1.자)	30,000,000	을 제3호증의 3 을 제4호증의 2
N호	O	2019. 9. 4.	40,000,000	확정일자부여 (2019.9.11.자)	40,000,000	을 제3호증의 4 을 제4호증의 3
P호	Q	2019. 2. 7.	55,000,000	확정일자부여 (2019.2.7.자)	55,000,000	을 제3호증의 5 을 제4호증의 4
R호	S	2018. 2. 24.	60,000,000	확정일자부여 (2018.2.26.자)	60,000,000	을 제3호증의 6 을 제4호증의 5
T호	U	2018. 10. 30.	5,000,000	소액 임차인	5,000,000	을 제3호증의 7
V호	W	2017. 12. 13.	55,000,000	소액 임차인	20,000,000	을 제3호증의 8
X	Y	2018. 5. 18.	60,000,000	확정일자부여 (2018.5.18.자)	60,000,000	을 제3호증의 9 을 제4호증의 6
Z호	AA		50,000,000	확정일자부여 (2016.11.9.자)	50,000,000	을 제4호증의 7
AB호	AC	2018. 12. 12.	80,000,000	확정일자부여 (2019.1.25.자)	80,000,000	을 제3호증의 10 을 제4호증의 8
AD호	AE	2019. 1. 23.	60,000,000	확정일자부여 (2019.1.24.자)	60,000,000	을 제3호증의 11 을 제4호증의 9
AF호	AG	2018. 1. 22.	55,000,000	확정일자부여 (2018.1.23.자)	55,000,000	을 제3호증의 12 을 제4호증의 10
AH호	AI	2019. 4. 22.	130,000,000	확정일자부여 (2019.4.29.자)	130,000,000	을 제3호증의 13 을 제4호증의 11
AJ호	AK	2018. 12. 29.	60,000,000	확정일자부여 (2019.1.3.자)	60,000,000	을 제3호증의 14 을 제4호증의 12
		합계	800,000,000		765,000,000	

