

부산지방법원 서부지원

판 결

사 건 2019가단8083 사해행위취소

원 고 A

소송대리인 법무법인 신성

담당변호사 김옥태, 유상호

피 고 1. B

2. C

피고 1, 2의 소송대리인 변호사 천정규

3. D조합

소송대리인 법무법인 율한

담당변호사 김충기, 한상균

변 론 종 결 2020. 11. 10.

판 결 선 고 2021. 1. 26.

주 문

1. 원고의 피고 D조합에 대한 소 중 근저당권설정계약 취소청구 부분을 각하한다.

2. 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 2분의 1 지분에 관하여,

가. E과 피고 B, C 사이에 2019. 7. 24. 각 체결된 매매계약은 각 41,000,000원의
한도 내에서 취소하고,

나. 피고 B, C은 원고에게 각 41,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 D조합에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 피고 B, C이 부담하고, 원고와 피고 D조합 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제2항(원고는 청구취지에서 별지 목록 기재 각 부동산 중 사해행위취소 및 원상회복의 대상이 되는 지분을 특정하지 않았으나, 원고의 청구취지를 위와 같이 선택한다) 및 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 가. 피고 B, C과 피고 D조합 사이에 2019. 7. 26. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 나. 피고 D는 피고 B, C에게 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2019. 7. 26. 접수 제29001호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 E에 대한 불법행위로 인한 손해배상채권의 발생

1) E은 부산 사상구 F동에서 잡곡가게를 운영하는 사람으로서 지인들을 모집하여 2013년경 이전부터 최대 30개가 넘는 21번 번호계를 운영하던 중, 계금을 타간 계원들이 계불입금을 정상적으로 납부하지 아니하게 되어 후순위 계원들에게 계금을 지급하지 못하게 되는 상황이 되자, 다른 계의 계금으로 위와 같이 결손된 계금을 충당하는

방식(소위 '돌려막기' 방식)으로 계를 변칙적으로 운영하던 상황에서 2017. 11.경 부산 사상구 F동 일대에서 추가로 21번 번호계를 조직한다고 하면서 원고 등 피해자 49명에게 "매월 1구좌 당 계불입금은 25만 원, 갯돈을 수령하는 달에는 계불입금을 납입하지 않고, 수령 이후에는 계불입금을 이자 5만 원을 포함한 30만 원씩 납입하며, 뒷번호로 갈수록 매달 5만 원의 이자가 더해져 마지막 번호는 580만 원의 갯돈을 받는 번호계를 조직한다. 후순위를 받으면 많은 이자를 받게 해주겠다."라는 취지로 위 번호계가 정상적으로 운영되는 계인 것처럼 거짓말을 하여, 원고로부터 2017. 11. 22.부터 2019. 7. 15.까지 4개의 번호계에 대한 계불입금 합계 8,200만 원을 송금받는 것을 비롯하여 위 피해자 49명으로부터 2017. 11.경부터 2019. 7.경까지 계불입금 명목으로 합계 8억 8,480만 원을 송금받아 이를 편취하였다.

2) E은 위 범죄사실로 부산지방법원 서부지원 2019고단1972 사기 사건으로 기소되어 2020. 2. 6. 징역 4년을 선고받았다.

나. 이 사건 각 매매계약 및 이 사건 근저당권설정계약의 체결

1) E은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 주택'이라 한다) 중 각 2분의 1 지분에 관하여 2019. 7. 24. 피고 B, C과 매매대금 합계 3억 7,000만 원인 각 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2019. 7. 26. 접수 제29000호로 이 사건 주택 중 각 2분의 1 지분에 관하여 피고 B, C 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고 B, C은 2019. 7. 26. 이 사건 주택에 관하여 피고 D와 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 피고 D조합에게 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2019. 7. 26. 접수 제29001호로 채권최고액 1억

2,240만 원, 채무자 피고 C인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

3) 한편, 이 사건 주택에 관하여 2018. 3. 9. 채권최고액 7,200만 원, 채무자 E, 근저당권자 피고 D조합인 근저당권설정등기가, 2018. 5. 23. 채권최고액 2,400만 원, 채무자 E, 근저당권자 피고 D조합인 근저당권설정등기가, 2019. 6. 12. 채권최고액 6,000만 원, 채무자 E, 근저당권자 피고 D조합인 근저당권설정등기가 각 마쳐졌으나, 이 사건 각 매매계약 이후인 2019. 7. 26. 위 각 근저당권설정등기(이하 위 각 근저당권설정등기를 합하여 '종전 근저당권설정등기'라 한다)가 모두 말소되었다.

다. 이 사건 각 매매계약 당시 E의 재산상태

E은 이 사건 각 매매계약 당시 시가 합계 387,252,000원 상당의 이 사건 주택과 별지 목록 순번 1 기재 토지상의 화장실, 창고 등 미등기건물 시가 합계 11,111,200원 상당 등 총 합계 398,363,200원 상당의 부동산 외에는 별다른 적극재산이 없었던 반면, 소극재산으로는 원고를 비롯한 49명의 사기 피해자들에 대한 손해배상채무 8억 8,480만 원 및 종전 근저당권의 피담보채무 합계 173,026,584원 등 총 합계 1,057,826,584원 상당의 채무를 부담하고 있어 채무초과 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을1 내지 15호증, 을라 제1 내지 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 감정인 G의 시가감정결과, 이 법원의 부산광역시 세무1과에 대한 사실조회결과, 이 법원의 부산지방법원에 대한 문서송부촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, C에 대한 청구

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 원고의 E에 대한 불법행위로 인한 손해배상채권 8,200만 원은 이 사건 사해

행위의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

위 인정사실에 의하면, E은 이 사건 각 매매계약 당시 이미 소극재산이 적극재산을 초과한 채무초과 상태에 있었음에도 피고 B, C에게 이 사건 주택 중 각 2분의 1 지분을 매도하여 은닉 또는 소비하기 쉬운 금전으로 바꿈으로써 그 채무초과상태가 더욱 심화되었으므로, 이 사건 각 매매계약은 원고를 비롯한 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 감소를 가져오는 사해행위에 해당한다.

또한, 이 사건 각 매매계약 당시 E의 재정상태 등에 비추어 볼 때, E은 이 사건 각 매매계약으로 인하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 공동담보가 한 층 더 부족하게 되는 것을 인식하고 있었다고 봄이 상당하므로, 채무자인 E의 사해의사를 인정할 수 있고, 수익자인 피고 B, C의 사해의사는 추정된다.

다. 피고 B, C의 주장에 대한 판단

1) 위 피고들은, 종전에 살던 집이 좁아 이사할 집을 알아보던 중 E으로부터 이 사건 주택을 매수하라는 제의를 받고 이 사건 각 매매계약을 체결하게 된 것이고, 당시 E의 재산상황을 알지 못하였으므로, 이 사건 각 매매계약 당시 원고를 해한다는 사실을 인식하지 못한 선의의 수익자라고 주장한다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자가 악의라는 점에 관하여는 채권자에게 증명책임이 있는 것이 아니라 수익자 스스로 자신이 선의였음을 증명하여야 하고, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 선의를 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원

2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

살피건대, 위에서 거시한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, E은 2018. 10.경부터 부산 사상구 F동에 있는 H목욕탕에서 매점을 운영하였는데, 피고 B은 당시 H목욕탕에서 목욕관리사로 일하고 있었을 뿐만 아니라 E이 운영하던 번호계에 가입하여 E에게 약 7,000만 원의 계금채권을 가지고 있었기 때문에, 이 사건 각 매매계약 당시 E이 다수의 번호계를 운영하고 있었다는 사실을 알았던 것으로 보이는 점, 피고 B과 피고 C은 부부사이인 점, E은 피고 B에게 위 7,000만 원 상당의 계금채무 외에 3,000만 원의 차용금 채무도 부담하고 있었으나 이 사건 각 매매계약 체결 이틀 전인 2019. 7. 22. 피고 B에게 자신이 소유하고 있던 I주택을 대물변제로 양도해준 점, E은 수사기관에서 2019. 7. 19.경 피고 B에게 제일먼저 자신이 운영하는 번호계를 더 이상 운영하기 어렵다는 말을 하였다고 진술한 점 등에 비추어 보면, 위 피고들이 제출한 증거만으로는, 악의추정을 반복하여 위 피고들에게 사해의사가 없었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 피고들의 주장은 이유 없다.

라. 원상회복의 방법 및 범위

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 그 부동산의 가액에서 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조), 가액배상을 명하는 경우 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위

취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 한다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819, 28826 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 E 소유의 이 사건 주택에 관하여, 종전근저당권설정등기가 이 사건 각 매매계약 이전에 마쳐졌다가 이 사건 각 매매계약 이후인 2019. 7. 26. 말소되어, 원물반환이 불가능하므로, 이 사건 각 매매계약을 사해행위로 취소하고 피고 B, C에 대하여 원상회복으로 가액배상을 명하여야 한다.

2) 사해행위를 취소하고 가액배상을 구하는 경우, 그 원상회복의 범위는 공동담보 가액 전체 범위와 사해행위 취소를 구하는 채권자의 채권액 범위 중에서 작은 금액이 된다고 할 것이고, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위에서 거시한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 주택의 변론종결 당시 시가는 441,991,080원으로 추단되고, 종전근저당권의 피담보채무가 173,026,584원이므로, 이 사건 주택의 시가에서 위 피담보채무를 공제한 잔액은 268,964,496원(= 441,991,080원 - 173,026,584원)이고, 피보전채권인 원고의 E에 대한 손해배상채권이 8,200만 원이므로, J와 피고 B, C 사이에 체결된 이 사건 각 매매계약은 각 4,100만 원(= 8,200만 원 $\times$ 1/2)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 B, C은 원고에게 각 4,100만 원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 D조합에 대한 청구

가. 이 사건 근저당권설정계약 취소청구 부분에 대한 판단

1) 직권으로 보건대, 채권자가 전득자를 상대로 하여 사해행위의 취소와 함께 책임재산의 회복을 구하는 사해행위취소의 소를 제기한 경우에 취소의 대상이 되는 사해행위는 채무자와 수익자 사이에서 행하여진 법률행위에 국한되고, 수익자와 전득자 사이의 법률행위는 취소의 대상이 되지 않는다(대법원 2004. 8. 30. 선고 2004다 21923 판결 참조).

2) 따라서 원고의 피고 D조합에 대한 소 중 이 사건 근저당권설정계약 취소 청구 부분은 사해행위취소의 대상이 되지 않는 수익자인 피고 B, C과 전득자인 피고 D조합 사이의 법률행위의 취소를 구하는 것이어서 소의 이익이 없어 부적법하므로, 각하되어야 한다.

나. 이 사건 근저당권설정등기 말소청구 부분에 대한 판단

1) 청구원인에 대한 판단

위에서 거시한 증거에 의하면, 이미 채무초과 상태에 있던 E이 피고 B, C과 이 사건 각 매매계약을 체결한 것은 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하는 것은 앞서 본 바와 같고, 수익자인 피고 B, C의 악의 및 전득자인 피고 D조합의 악의 역시 추정된다.

2) 피고 D조합의 주장에 대한 판단

가) 피고 D조합은 이 사건 주택에 관한 등기부등본 등의 서류를 검토하고 피고 C에 대한 신용평가와 이 사건 주택에 대한 감정평가를 거쳐 피고 B, C과 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였기 때문에, 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당하는지 알지 못하였다는 취지로 주장한다.

나) 위에서 거시한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 피고 D조합 대출심위위원회가 피고 C에 대한 신용평가를 한 결과 담보대출가능한도가 1억 200만 원으로 평가되었고, 피고 D조합은 위 한도 내에서 피고 C에게 담보대출을 한 점, 피고 D조합은 이 사건 근저당권설정계약을 체결하기 전인 2019. 6.경 이 사건 주택의 시가에 관한 감정평가를 하였는데, 이 사건 근저당권설정계약 당시 그 감정평가액의 범위 내에서 피고 C에게 대출을 해준 것으로 보이는 점, 피고 D조합가 당시 E의 신용상태를 알 수 있었다고 의심할 만한 자료가 없는 점, 피고 D조합가 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 만한 동기나 이유를 찾기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고 D조합은 E과 피고 B, C이 체결한 이 사건 각 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 상당하므로, 피고 D조합의 위 주장은 이유 있다.

3) 따라서 원고의 피고 D조합에 대한 이 사건 근저당권설정등기 말소청구는 결국 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 D조합에 대한 소 중 이 사건 근저당권설정계약 취소청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 피고 B, C에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하며, 피고 D조합에 대한 이 사건 근저당권설정등기 말소청구 부분은 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이춘근

목록

1. 부산 사상구 K 대 215m²

2. 부산 사상구 K 조표 L

벽돌조 슬래브지붕 2층 근린생활시설주택

1층 109.92m²

2층 84.84m². 끝.