

부산지방법원 서부지원 2021. 6. 29 선고 2018가단114196 판결 [사해행위취소]

재판경과

부산지방법원 2022. 7. 13 선고 2021나56145 판결

부산지방법원 서부지원 2021. 6. 29 선고 2018가단114196 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

원고들 소송대리인 변호사 김종엽

원고들 소송복대리인 변호사 김범지

피고P

소송대리인 법무법인 선인

담당변호사 김현영, 김민준

변론 종결 2021. 4. 27.

판결 선고 2021. 6. 29.

주 문

1. 피고와 Q 사이에 별지 1 기재 부동산에 관하여 2018. 3. 29. 체결된 매매예약 및 2018. 5. 30. 체결된 매매계약을 각 228,653,447원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고들에게 별지 2 임대차 목록 중 '임대차보증금'란 기재 해당 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 판결확정일 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. 인정사실

가. 원고들은 2016. 10. 7.부터 2018. 2. 3.까지 사이에 Q와 사이에 Q 소유의 부산 서구 R에 있는 다가구주택인 S건물(이하 '이 사건 임대건물'이라 한다) 중 별지 2 임대차 목록의 '임대차목적물'란 기재 해당 각 호실에 관하여 위 목록 기재와 같은 내용으로 임대차계약을 체결하고, 각 임대차계약 체결일 무렵 피고에게 위 목록 중 '임대차보증금'란 기재 임대차보증금1) 을 각 지급하였다.

나. 이 사건 임대건물에 대하여는 2019. 1. 14. 부산지방법원 서부지원 T로 임의경매절차가 개시되었는데(이하 '이 사건 경매절차'라 한다), 원고들은 이 사건 경매절차에서 자신들의 임대보증금반환채권에 대한 배당요구를 하였고, 위 경매절차에서 원고들 중 원고 C만이 2020. 3. 26. 배당기일에서 소액임차인으로 19,000,000원을 배당받았다.

다. 이 사건 경매절차에서 이 사건 임대건물을 낙찰받은 주식회사 U는 원고들을 상대로 부동산인도명령신청을 하여 원고들로부터 각 임대차목적물을 인도받았다.

라. 한편, Q은 2017. 9. 19. V과 협의이혼하였는데, V의 오빠인 피고 앞으로 별지 1 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 부산지방법원 부산진등기소 2018. 3. 29. 접수 제14537호로 2018. 3. 29.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었고, 같은 등기소 2018. 5. 31. 접수 제26677호로 2018. 5. 30.자 매매를 원인으로 위 가등기에 기한 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 위 매매예약 및 매매계약을 '이 사건 매매예약 및 매매계약'이라고 한다).

마. 이 사건 부동산에 관하여 2013. 4. 18. 설정되어 있던 채권최고액 348,000,000원, 근저당권자 W조합인 근저당권설정등기와 2014. 10. 6. 설정되어 있던 채권최고액 72,000,000원, 근저당권자 W조합인 근저당권설정등기(이하 위 각 근저당권설정등기를 합하여 '이 사건 각 근저당권설정등기'라 한다)가 2018. 7. 30. 해지를 원인으로 말소되었다.

바. Q은 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 시가 1,740,273,400원2) 상당인 이 사건 임대건물과 부산 서구 R 대 262m², 시가 560,000,000원 상당인 이 사건 부동산, 시가 50,000,000원 상당인 부산 부산진구 X 제지하1층 Y호, 시가 73,590,000원 상당인 부산 사하구 Z 임야 165m², 시가 70,716,000원 상당인 부산 사하구 AA 임야 166m² 및 시가 154,812,000원 상당인 부산 서구 AB 전 1,596m² 등 합계 2,649,391,400원 상당의 적극재산이 있었다.

반면에 Q은 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 이 사건 임대건물에 관한 근저당권의 피담보채무 440,000,000원, 이 사건 임대건물에 관한 임대보증금반환채무 합계 2,062,000,000원, 이 사건 부동산에 관한 근저당권의 피담보채무 350,000,000원, 부산 부산진구 X 제지하1층 Y호에 관한 근저당권의 피담보채무 22,000,000원, 부산 사하구 Z 임야 165m² 및 AA 임야 166m²에 관한 근저당권의 피담보채무 30,000,000원, 부산 서구 AB 전 1,596m²에 관한 근저당권의 피담보채무 70,000,000원, 부산광역시 서구에 대한 조세채무 5,154,550원 등 합계 2,979,154,550원(위 피담보채무 금액은 대출원금만을 기준으로 한 것이므로 당시 대출이자 등을 포함하면 위 금원을 초과할 것으로 보인다) 상당의 소극재산을 보유하고 있어 채무초과 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증의 1 내지 갑 11호증의 15(갑 1호증의 13, 16 제외), 갑 13호증, 을 1, 5호증의 각 기재, 감정인 AC의 시가감정결과, 이 법원의 W조합에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존부

(1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 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 2013. 12. 26. 선고 2012다41915 판결 등 참조).

(2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 원고 B, L와 Q 사이의 임대차계약이 기간만료로 종료하여 있었으므로, 원고 B, L의 각 임대차보증금반환채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

반면 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 나머지 원고들과 Q 사이의 임대차계약은 종료하지 않고 있었고, 원고 B, L의 경우 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다면 역시 임대차계약이 종료하지 않은 경우에 해당하므로, 그러한 경우에는 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 원고들의

임대차보증금반환채권 모두가 현실적으로 발생하지 않았다고 할 것이다.

그런데 갑 11호증의 1 내지 15의 각 기재, 이 법원의 부산지방법원 서부지원 민사신청과 경매보존계에 대한 사실조회결과에 의하면, 원고들은 2019. 2. 20.경부터 2019. 4. 1.경까지 사이에 경매법원에 임차인으로서 권리신고 및 배당요구신청서를 제출하였는데, 경매법원이 원고들의 배당요구신청서를 임대인인 Q에게 송달하지 아니한 사실을 인정할 수 있는바, 설사 원고들의 배당요구신청서가 Q에게 송달되지 아니함으로써 원고들의 임대차계약 해지의 의사표시가 Q이 도달하지 아니하였고, 원고들과 Q이 서로 갹신거절 등을 하지 아니하여 묵시적으로 임대차계약이 갹신되었다고 하더라도, 주식회사 U가 2020. 3. 26. 이 사건 경매절차에서 이 사건 임대건물을 매각받아 그 소유권을 취득한 다음 부동산인도명령을 통하여 원고들로부터 각 임대차목적물을 인도받음으로써, Q이 원고들에게 각 임대차목적물을 사용·수익하게 할 임대차계약상 의무는 이행불능 상태가 되었다 할 것이므로, 원고들과 Q 사이의 각 임대차계약은 2020. 3. 26. 당사자 간의 해지의 의사표시 없이 당연히 종료되었고, 원고들의 각 임대차보증금반환채권도 발생하였다고 할 것이다(대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결 참조).

나아가 앞서 든 증거 및 앞의 인정사실에서 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시에는 원고들의 Q에 대한 각 임대차보증금반환채권이 현실적으로 발생하지 않았지만(원고 B, L의 경우 임대차계약이 갹신된 경우), 이미 원고들과 Q 사이에 각 임대차계약이 체결되어 있었고, 원고들이 각 임대차보증금을 지급하였으므로, 원고들의 Q에 대한 임대차보증금반환채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었던 점, 각 임대차계약의 기간만료일이 2018. 8. 27.부터 2020. 2. 18.까지로서 가까운 장래에 위 각 임대차계약이 종료되어 임대차보증금반환채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성도 있었던 점, 실제로 이 사건 매매예약 및 매매계약일로부터 각 9개월과 7개월 뒤에 이 사건 임대건물에 대한 경매절차가 개시되어 제3자가 이 사건 임대건물을 매각받아 각 임대차계약이 해지됨으로써 그 개연성이 현실화되어 임대차보증금반환채권이 발생한 점, 원고들은 이 사건 경매절차에서 배당요구를 하였고, 그 중 원고 C이 Q과 사이의 임대차계약이 해지되었음을 전제로 임대차보증금 32,000,000원 중 19,000,000원을 배당받은 점, 이 사건 임대건물을 낙찰받은 주식회사 U가 원고들에게 부동산

인도명령을 신청하여 원고들로부터 각 임차목적물을 인도받은 점 등을 종합하여 보면, 원고 B, L를 포함하여 원고들의 각 임대차보증금반환채권은 이 사건 매매예약 및 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사하기 위한 피보전채권이 될 수 있다고 할 것이다.

나. 사해행위 및 사해의사

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 된다고 할 것이다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2011다62991 판결 참조).

을 3호증의 기재에 의하면, 피고가 2015. 11. 14. Q에게 30,000,000원을 송금한 사실을 인정할 수 있으나, 피고는 이 사건 부동산에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 금액 중 피고의 대여금채권액을 뺀 나머지 금액을 Q에게 지급하였다는 점에 관한 객관적인 자료를 전혀 제출하지 않고 있고, 가사 피고가 Q에 대한 대여금채권에 대한 대물변제조로 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하였다고 할지라도, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 Q이 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 것일 뿐만 아니라, 일반채권자들을 위한 공동담보를 한층 더 부족하게 하여 채무초과 상태를 심화시키는 행위로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이고, Q의 사해의사도 인정되며 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

이에 대하여 피고는, Q에게 30,000,000원을 대여하고 대물변제조로 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결한 것 뿐이고, 그 당시 Q이 채무초과 상태였거나 일반채권자들을 해한다는 것을 알지 못하였다고 항변한다.

그러나 피고와 Q의 인적관계 등에 비추어 볼 때, 피고 주장 사유와 피고가 제출하는 증거만으로는 피고가 악의라는 추정을 반복하고 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 선의였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

라. 사해행위의 취소와 원상회복

(1) 원고들 채권액을 기준으로 한 사해행위 취소의 범위 사해행위 취소의 범위는 원칙적으로

최소채권자의 채권액을 한도로 하나, 다른 채권자가 배당요구를 할 것이 명백하거나 목적물이 불가분인 경우와 같이 특별한 사정이 있는 경우에는 최소채권자의 채권액을 넘어서까지도 취소를 구할 수 있는바(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조), 원고들이 각자의 임대차보증금반환채권에 기하여 이 사건 매매예약 및 매매계약의 취소를 구하는 이 사건의 경우, 원고들 모두 배당요구를 할 것이 명백하므로, 원고들은 자신들의 각 채권액을 넘어 원고들의 임대차보증금반환채권 합계액의 한도 내에서 이 사건 매매예약 및 매매계약의 취소를 구할 수 있다.

(2) 원상회복의 방법과 이에 따른 취소 및 가액배상의 범위 (가) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에서 보건대, 이 사건 부동산에는 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 이 사건 각 근저당권이 설정되어 있었다가, 2018. 7. 30. 위 각 근저당권의 피담보채무가 변제되어 각 근저당권설정등기가 해지를 원인으로 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 할 것이고, 한편 갑 7호증, 을 9호증의 1 내지 을 10호증의 2의 각 기재에 의하면, 피고가 변제한 위 각 근저당권의 피담보채무 합계가 351,346,553원(=291,024,098원+60,322,455원)인 사실, 2020. 6.경 기준 이 사건 부동산의 시가는 580,000,000원인 사실 등을 인정할 수 있는데, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 변론종결일 당시 이 사건 부동산의 시가도 위와 동일할 것으로 추인되므로, 원고들이 사해행위의 취소 및 가액배상을 구할 수 있는 범위는 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 부동산의 시가인

580,000,000원에서 피고가 변제한 위 각 근저당권의 피담보채무 351,346,553원을 뺀 나머지 228,653,447원(=580,000,000원-351,346,553원)이 된다.

(나) 한편, 채권자취소권의 요건을 갖춘 각 채권자는 고유의 권리로서 채무자의 재산처분 행위를 취소하고 그 원상회복을 구할 수 있으므로 여러 명의 채권자가 사해행위취소 및 원상회복청구의 소를 제기하여 여러 개의 소송이 계속 중인 경우에는 각 소송에서 채권자의 청구에 따라 사해행위의 취소 및 원상회복을 명하는 판결을 선고하여야 하고, 수익자 또는 전득자가 가액배상을 하여야 할 경우에도 수익자 등이 반환하여야 할 가액을 채권자의 채권액 비례하여 채권자별로 안분한 범위 내에서 반환을 명할 것이 아니라, 수익자 등이 반환하여야 할 가액 범위 내에서 각 채권자의 피보전채권액 전액의 반환을 명하여야 한다. 이와 같은 법리는 여러 명의 채권자들이 제기한 각 사해행위취소 및 원상회복청구의 소가 민사소송법 제141조에 의하여 병합되어 하나의 소송절차에서 심판을 받는 경우에도 마찬가지이다(대법원 2008. 6. 12. 선고 2008다8690, 8706 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에서 보건대, 가액배상의 범위는 이 사건 부동산의 공동담보가액 이내로서 원고들이 구하는 각 채권액인 별지 2 임대차 목록 중 '임대차보증금'란 기재 각 금원이라고 할 것이다.

(3) 소결론 결국 피고와 Q 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매예약 및 매매계약은 각 228,653,447원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고들에게 가액배상으로 별지 2 임대차 목록 중 '임대차보증금'란 기재 해당 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(다만 피고는 원고들 중 일부에게 자신이 배상할 가액의 일부 또는 전부를 반환한 때에는 그 범위 내에서 다른 원고에 대하여 청구이익의 소 등을 제기할 수 있으므로 이중지급의 위험이 있다고 볼 수는 없다).

3. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 모두 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이영범

별지

1) 다만, 원고 C의 보증금은 3,200만 원이나, 원고 C이 경매절차에서 1,900만 원을 배당받아, 원고

C이 피고로부터 지급받지 못한 보증금은 별지 2 임대차 목록 중 '임대차보증금'란 기재와 같이 1,300만 원이다.

2) 2019. 1.경을 기준으로 한 시가이나, 2018. 3.경과 2018. 5.경에도 같은 금액일 것으로 추인된다.