

부산지방법원 서부지원 2021. 9. 9 선고 2020가단1330 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 율하

담당변호사 최병주

변 론 종 결 2021. 7. 22.

판 결 선 고 2021. 9. 9.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 4. 15. 체결된 매매계약을 12,515,068원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 12,515,068원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

소외 C과 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 4. 15. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 18.부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 3. 29. 소외 C에게 변제기를 2019. 4. 29.로 정하여 10,000,000원을 대여하였는데, 소외 C이 이를 변제하지 아니하자 2019. 5. 21. 부산지방법원 2019가소558269호로 대여금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 10. 30. ‘C은 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 18.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 원고 승소판결을 선고하였으며, 위 판결은 2020. 1. 3. 확정되었다.

나. 위 C은 2019. 4. 15. 그 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 270,000,000원에 피고에게 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2019. 5. 8. 접수 제17521호로 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 위 C은 이 사건 매매계약 당시 가액 284,013,500원인 이 사건 부동산 외에 가액 292,000,000원인 부산 부산진구 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 소유하고 있었으나, 이 사건 아파트에는 2015. 7. 3. 채권최고액 210,000,000원인 주식회사 F의, 2017. 5. 31. 채권최고액 150,000,000원인 합명회사 G의, 2019. 2. 27. 채권최고액 130,000,000원인 유한회사 H의 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 2019. 7. 4. 부산지방법원 I로 부동산임의경매개시결정이 이루어져 경매절차가 진행 중이다.

라. 위 C은 이 사건 매매계약 무렵 이 사건 부동산과 관련하여 임대차보증금 반환채무 6건 합계 330,000,000원을 부담하고 있었고, 주식회사 F에 대한 대출금 채무 160,921,000원을 비롯하여 금융기관 관련채무 213,785,000원을 부담하고 있었는데, 이 사건 매매계약 체결 직후인 2019. 5.경부터 금융기관 관련채무의 연체가 발생하기 시작하였다. 한편 위 C은 J, K, L라는 상호로 3개의

업체를 운영하였는데, J는 2019. 5. 31., K는 2019. 5. 21.각 폐업하였고, L는 휴업상태에 있다.

마. 피고의 대표이사 M은 위 C의 동생이다.

바. 한편, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 임차인 중 N(임대차보증금 50,000,000원), O(임대차보증금 80,000,000원), P(임대차보증금 50,000,000원)이 임대차계약서에 확정일자를 받은 상태였고, 이 사건 매매계약 이후 Q (임대차보증금 60,000,000원), R(임대차보증금 20,000,000원), S(임대차보증금 70,000,000원)가 추가로 확정일자1) 를 받았다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 제8 내지 13호증, 을 제1호증 제2호증의 1 내지 6의 각 기재, 감정인 T에 대한 감정촉탁결과, 국토교통부, U 행정복지센터에 대한 각 사실조회결과, 부산진세무서장에 대한 제출명령회신결과, 변론 전체의 취지]

2. 채권자취소권의 발생

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고의 소외 C에 대여금 채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다. 이에 대하여 피고는, 원고가 위 대여금에 대한 판결을 얻은 것이 2019. 10. 30.이고 이는 이 사건 매매계약 체결인인 2019. 4. 15.보다 약 6개월 이후이므로, 채권 성립에 대한 고도의 개연성에 관한 입증에 없는 이상 이를 채권자취소권의 피보전채권으로 볼 수 없다는 취지로 주장하기도 하나, 원고의 대여금 채권은 이 사건 매매계약 체결일 보다 앞선 대여일인 2018. 3. 29. 성립된 것이지 판결에 의하여 비로소 성립된 것이 아니므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 사해행위

채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을

말한다. 따라서 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결).

앞서 본 사실 및 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 부동산 외에 위 C이 이 사건 아파트를 보유하였으나, 이 사건 아파트에 설정된 물적 담보의 내역이나 이 사건 매매계약 직후 경매절차가 개시되었던 점 등을 고려하면, 이 사건 부동산이 위 C의 사실상 유일한 재산에 해당하는 점, 위 C이 이 사건 부동산을 매각하여 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하였다고 볼 수도 없는 점 등을 고려하면, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보에 부족을 초래하는 행위로서 원고에 대하여 사해행위가 된다고 봄이 옳다.

이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산과 관련한 임대차보증금 반환 채무액이 부동산 가액을 초과하여 사해행위가 성립하지 않는다는 취지의 주장을 하나, 이 사건 매매계약 당시 우선변제권이 있는 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무는 합계 220,000,000원(= 이 사건 매매계약 이전 확정일자 받은 임대차보증금 180,000,000원 + 소액임대차로서 Q, R의 최우선변제금 합계 40,000,000원²⁾)으로서 부동산 가액인 284,013,500원에 미치지 못하므로, 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 사해의사

앞서 본 사실 및 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 위 C이 이 사건 매매계약을 체결할 무렵 공동담보로서의 가치가 있는 재산은 사실상 이 사건 부동산이 유일하였고, 원고에 대한 대여금 채무를 비롯하여 다수의 채무를 부담한 상태였으므로, 이 사건 부동산을 매도하게 되면 공동담보에 부족이 생기리라는 사정을 충분히 예상할 수 있었다고 보이는 점, 위 C은 임차보증금 채무가 있다는 이유로 별다른 매매대금을 받지 아니한 채 자신의 동생이 대표이사로 재직하고 있는 피고에게 이 사건 부동산을 매각한 것인 점 등에 비추어 보면, 위 C은 이 사건 부동산을 매도함으로써 공동담보에 부족을 초래하여 원고를 비롯한 일반 채권자를 해하게 되리라는 사정을 인식하였다고 봄이 옳다.

따라서 채무자인 위 C의 사해의사는 인정되고, 채무자인 위 C의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인

피고의 악의 또한 추정된다.

이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 당시 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다고 선의의 항변을 하므로 살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것인바(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거들만으로 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 원상회복의 방법과 범위

가. 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하나, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 한다. 이러한 가액배상은 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내에서 하여야 하므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 하고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

그런데 그 부동산에 위와 같은 저당권 이외에 우선변제권 있는 임차인이 있는 경우에는 임대차계약의 체결시기 등에 따라 임차보증금 공제 여부가 달라질 수 있다. 가령 사해행위 이전에 임대차계약이 체결되었고 임차인에게 임차보증금에 대해 우선변제권이 있다면, 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분이 일반 채권자의 공동담보에 제공되었다고 볼 수 없으므로 수익자가 반환할 부동산 가액에서 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권액을 공제하여야 한다. 그러나 부동산에 관한 사해행위 이후에 비로소 채무자가 부동산을 임대한 경우에는 그 임차보증금을 가액반환의 범위에서

공제할 이유가 없다. 이러한 경우에는 부동산 가액 중 임대보증금에 해당하는 부분도 일반 채권자의 공동담보에 제공되어 있음이 분명하기 때문이다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 참조).

나. 살피건대 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산의 임차인들 중 Q 등이 비로소 확정일자를 받아 임대차보증금반환채권 전부에 관한 우선변제권을 취득하였으므로, 수익자인 피고가 위 임차권의 제한이 없는 상태를 회복하여 위 C에게 이 사건 아파트를 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 원고는 피고를 상대로 원물반환 대신 가액배상을 구할 수 있다고 보는 것이 타당하다.

이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액이 284,013,500원인 사실은 앞서 본 바와 같고 그 후 변론종결일에 이르기까지 같은 가격일 것으로 추인되므로, 결국 위 C과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 가액 284,013,500원에서 사해행위 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 우선변제권이 있는 임대차보증금 합계 220,000,000원(= 이 사건 매매계약 이전 확정일자 받은 임대차보증금 180,000,000원 + 소액임대차로서 Q, R의 최우선변제금 합계 40,000,000원)을 공제한 64,013,500원(=284,013,500원 - 220,000,000원)이 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

한편, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조)고 할 것이므로, 채권자취소권의 피보전채권이 되는 원고의 채권액은 '10,000,000원 및 이에 대하여 2019. 6.

18.부터 이 사건 변론종결일인 2021. 7. 22.까지 연 12%의 비율로 계산한 돈'인 12,515,068원3) 이라 할 것이고, 위 돈이 위에서 인정한 사해행위의 성립범위를 넘지 않음은 계산상 분명하므로, 이 사건 매매계약은 원고의 위 채권액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 매매계약의 취소에 따른 가액배상으로서 12,515,068원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 이 사건 매매계약의 전부 취소와 피고에 대하여 다 갚는 날까지 지연손해금을 포함한 대여금 채권 전부의 이행을 구하고 있으나, 위 인정 범위를 넘는 부분은 이유 없다).

다. 이에 대하여 피고는, 변론종결일까지 존재하는 이 사건 부동산과 관련한 채무액이 부동산의 가액을 초과하므로 사해행위취소와 원상회복의 대상이 아니라는 취지의 주장을 하나, 사해행위 이후 우선변제권을 취득한 임대차보증금 부분을 가액배상의 범위에서 공제할 것이 아님은 앞서 본 바와 같으므로, 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김태환

별지

목 록

1. 부산광역시 사상구 V 대 201.4㎡

2. 부산광역시 사상구 V

[도로명주소]

부산광역시 사상구 W

조표 X 보육크조 스라브가

2층건주택

건평36평5홉8작

2층평22평- 끝.-

1) 다만, 이 사건 매매계약 이후 확정일자를 받은 임대차보증금의 경우에도 주택임대차보호법상
소액임대차로서 최우선변제금에 해당할 수 있고, 이후의 법령의 개정에 따라 그 범위도 달라졌는바,
그 내용은 아래에서 살펴보기로 한다.

2) 구 주택임대차보호법 시행령(2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 개정되기 전의 것)에 따른
최우선변제금의 합계이다.

3) 12,515,068원 = 원금 10,000,000원 + 이자 2,515,068원{= 10,000,000원 × 연 12% × (2
+35/365)}