

서울북부지방법원 2021. 5. 14 선고 2019가단154381 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울북부지방법원 2022. 9. 29 선고 2021나35613 판결

서울북부지방법원 2021. 5. 14 선고 2019가단154381 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 유병연

피 고 B

소송대리인 변호사 김기홍

변론종결 2021. 4. 2.

판결선고 2021. 5. 14.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 2. 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 4. 18. 체결된 매매계약을 33,907,160원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 33,907,160원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권의 존재

1) D 주식회사는 2017. 1. 25. C에게 금 500만원을 변제기 2018. 1. 25., 대출이자율 및 연체이자율 각 연 27.9%로 정하여 대여하였다. 그 후 C은 위 대여금 상환을 연체하였고, D 주식회사는 2018. 10. 26. 원고에게 위 C에 대한 채권을 양도하였으며, 2018. 12. 19. 그 양도통지를 마쳤다.

원고는 C을 상대로 위 양수한 대여금 채권에 관한 지급명령을 신청하여 2019. 2. 14.

서울북부지방법원 2019차전10727호로 지급명령이 발령되어 2019. 3. 7. 확정되었다.

2) 주식회사 E은 2017. 3. 8. C에게 금 1,000만원을 변제기 2020. 3. 8., 대출이자율 및 연체이자율 각 연 27.90%로 정하여 대여하였는데, C은 위 대여금 상환을 연체하여, 주식회사 E은 2018. 5. 25. 원고에게 위 C에 대한 채권을 양도하고, 2018. 6. 15. 그 양도통지를 마쳤다.

원고는 C을 상대로 위 양수한 대여금의 지급명령을 신청하여 2018. 8. 9. 서울북부지방법원 2018차전62976호로 지급명령이 발령되어 2018. 9. 28. 확정되었다.

3) 주식회사 F은 2017. 2. 3. C에게 금 550만원을 변제기 ‘대출개시일로부터 3년’, 대출금리 ‘COFIX + 연 9.6%’, 지연배상금율 ‘대출금리 + 연 10%’로 정하여 대여하였는데, C이 그 상환을 연체하자 2018. 5. 15. 원고에게 위 대여금 채권을 양도하였고, 2018. 5. 24. 그 양도통지를 마쳤다.

원고는 C을 상대로 위 양수한 대여금의 지급명령을 신청하여, 2018. 8. 9. 서울북부지방법원 2018차전62957호로 지급명령이 발령되어 2018. 9. 28. 확정되었다.

4) 원고가 양수한 위 각 대여금 채권의 2021. 4. 2. 기준 원리금 합계액은 33,907,160원(8,834,166원 + 19,200,434원 + 5,872,610원)에 달한다.

나. 매매계약의 체결 및 소유권이전등기 등

C은 자신이 소유하던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 2017. 4. 18.경 피고에게 매도하였고(이하 '이 사건 매매'라 한다), 2019. 4. 21. 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다. 이 사건 매매는 매매계약서에는 대금이 3억 2,500만 원으로 되어 있었으나 실제 그 대금을 2억 8,000만 원으로 정하여 매도한 것인데, 매매대금은 기존에 이 사건 부동산에 설정되어 있던 G조합에 대한 근저당권의 피담보채무 1억 9,000만 원(아래에서 보는 바와 같이 실제 채무액은 1억 8,000만 원이다) 및 피고의 처(妻) H에 대한 근저당권의 피담보채무 9,000만 원을 인수하는 조건으로 그 지급에 갈음하는 것이었고, 실제 나머지 대금이 현실적으로 지급된 바는 없다.

다. C의 재산상황

1) C은 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산으로 담보되던 채무 외에 일반채무로 원고에 대한 위 3건의 양수금 채무와는 별도로, I은행 등 5개 금융기관에 총 5,684만 원의 채무를 부담하고, 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없었다.

2) 이 사건 부동산의 이 사건 매매 당시의 시가는 362,621,000원 상당이었다. 한편, 이 사건 부동산은 2017. 6. 8.부터 2020. 11. 9.까지 사이에 서로 분할합병되는 등으로 지적의 변동이 발생하였고, 현재는 별지 2. 목록 기재와 같이 되었는데, 전체적인 면적과 외곽 경계에는 변동이 없다. 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 3. 24. 현재 이 사건 부동산(별지 2. 목록 기재 부동산)의 시가는 564,532,000원 상당이다.

라. 근저당권의 설정 및 말소

1) 이 사건 부동산에는 이 사건 매매 이전인 2012. 8. 1. G조합 앞으로 근저당권이 2건 설정되어 있었는데, 위 매매 이후인 2017. 5. 12. 그 중 1건의 근저당권은 채권최고액이 1억 8,900만 원에서 2억 4,700만 원으로 증액되면서 채무자가 피고로 변동되었고, 나머지 1건의 근저당권(채권최고액 4,600만 원)은 그 피담보채무가 상환되어 말소되었다. 이 사건 매매 당시 G조합의 위 각 근저당권으로 담보되고 있는 피담보채무의 총액은 1억 8,000만 원이었다.

2) 또한 이 사건 부동산에 관하여 2017. 3. 9. 피고의 처 H 앞으로 채권최고액 9,000만 원의 근저당권이 설정되었다가 2020. 1. 30. 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5, 9, 10호증의 각 기재, 감정인 J의 감정결과, 이 법원의 G조합에 대한 금융거래정보 제출명령 회신결과, 이 법원의 K기관에 대한 신용정보 제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 대한 판단

피고는, 원고가 앞서 본 피보전채권을 각각 양수할 당시 해당 채권들은 부실채권으로 분류되어 원고에게 양도된 것인데, 원고는 그 각 양수일 무렵에 채권의 회수를 위해 C의 재산상황을 스스로 조사하였을 것이므로, 적어도 2018. 5.경에는 부동산등기사항 등을 조회하는 방법으로 이 사건 매매사실을 알고 있었던 것으로 봄이 상당한 이상 그로부터 1년이 경과한 후에야 제기된 이 사건 소는 제척기간을 도과하여 부적법하다는 취지로 주장한다.

살피건대, 채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 “취소원인을 안 날”이라 함은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미하지만, 이는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 한 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요하는 것인바, 그 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 소송의 상대방, 즉 이 사건에서의 피고에게 있다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 참조). 이 사건에서 원고가 앞서 본 피보전채권을 양수한 2018. 5. 또는 2018. 10. 무렵 이 사건 매매 사실 및 그로 인하여 채권의 공동담보에 부족이 발생하여 원고를 비롯한 채권자들을 해하는 결과가 초래되었다는 사실까지 인식하였음을 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로, 피고의 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 대한 판단

가. 사해행위의 성립

1) 위 인정사실에 의하면, C은 원고를 비롯한 여러 금융기관에 대하여 다액의 채무를 부담하면서 이 사건 부동산 외에는 달리 재산이 없는 상황에서 이 사건 부동산을 시세보다 약 8,000만 원 정도 낮은 가격에 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하고 그에 따라 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고 C도 이를 알았다고 봄이 상당하고, 을 제6, 7, 11, 12, 13호증의 각 기재 및 증인 C의 증언만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

2) 피고의 주장에 대한 판단

가) 이 사건 부동산이 일반채권자들의 공동담보에 속하지 않는다는 주장

피고는 이 사건 부동산의 이 사건 매매 당시 시가가 2억 7,200만 원 정도에 불과함을 전제로 기존 근저당권의 피담보채무가 위 부동산 시가를 초과하여 위 부동산이 일반채권자들의 공동담보에 속하지 않는다는 취지로 주장하나, 이 사건 부동산의 위 매매 당시 시가가 362,621,000원으로서 기존 근저당권의 피담보채무 총액 2억 7,000만 원(1억 8,000만 원 + 9,000만 원)을 훨씬 초과하므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고의 선의 주장

(1) 피고의 이 부분 주장의 취지는 다음과 같다.

피고의 처 H가 C에게 2011. 4. 7.부터 2012. 12. 4.까지 17회에 걸쳐 합계 63,172,000원을 대여하였는데, C이 위 대여금의 상환을 연체하여 2017. 3. 7. 대여원리금 잔액을 9,000만 원으로 확인한 후 같은 달 9. C으로부터 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액을 9,000만 원으로 한 근저당권을 설정받았다. 그 후 C은 이 사건 부동산을 매도하여 H에 대한 채무를 변제하려 하였으나 여의치 않자, 이 사건 부동산에 관하여 설정된 선순위 근저당권에 의하여 담보되고 있던 C의 G조합에 대한 채무 1억 9,000만 원을 피고가 인수하고, H의 9,000만 원의 채권을 실질적으로 피고의 채권으로 하여 매매대금과 상계하는 방식으로 매매대금 2억 8,000만 원에 이 사건 부동산을 매수하는 이 사건 매매계약을 체결한 것이다. 당시 피고로서는 C에게 이 사건 부동산에 의하여

담보되고 있던 채무 외에 원고를 비롯한 기타 금융기관에 대한 채무가 있음을 전혀 알 수 없었고, 이 사건 부동산의 시세에 맞게 매매대금을 정하여 매수한 것이어서 피고의 선의의 수익자에 해당한다.

(2) 구체적 판단

채권자취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조).

이 사건에서 위에서 본 바와 같이 채무자 C은 H로부터 2011. ∞ 2012. 경 빌린 차용금을 이 사건 매매계약 당시인 2017. 4. 18. 까지도 변제하지 못하고 있었고 오히려 최초의 채무액 약 6,300만 원은 위 매매 직전에 9,000만 원으로 대폭 증가한 점, C은 당시 유동자금이 없어 이 사건 부동산을 매도하는 외에는 달리 H(피고)에 대한 채무를 갚을 방법이 없었던 형편이었던 점, 증인 C의 일부 증언에 의하더라도 이 사건 매매 당시 C은 H에게 경제적 형편이 어려워 G조합에 대한 대출금 이자조차 연체하고 있었던 상황이라고 말하였던 사실이 인정되는 점 등에 비추어 보면, 앞서 든 각 증거를 비롯하여 이 사건에 제출된 증거들만으로는 피고가 선의임을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 뚜렷한 자료가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

나. 원상회복의 방법 및 범위

결국, 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 이에 따라 수익자인 피고는 원상회복의 의무가 있다.

나아가, 원상회복의 방법과 범위에 관하여 보건대, 일반적으로, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 사해행위가 성립한다고 보아야 하는 것이고, 사해행위 후에 저당권의 피담보채권이 변제 등에 의하여 소멸한 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 반환을 명하게 되면 당초에 일반 채권자의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 결과로 되어 공평에

반하므로 이러한 경우에는 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 나머지 금액의 한도 내에서만 사해행위를 취소하고 가액배상을 구할 수 있는 것이다.

이 사건에서 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 후인 2017. 5. 12. G조합의 근저당권 일부가 말소되거나 다른 근저당권의 채권최고액이 증액되었고, 2020. 1. 30.에는 H의 근저당권이 말소되었는데, 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산에 설정된 위 각 근저당권의 피담보채무 총액은 2억 7000만 원(1억 8,000만 원 + 9,000만 원)이었고, 이 사건 변론종결일 무렵의 이 사건 부동산의 시가는 564,532,000원 상당인 사실을 알 수 있다. 이를 토대로 가액배상의 금액을 산정하면, 294,532,000(= 564,532,000원 - 270,000,000원)이 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되고, 이는 앞서 본 원고의 피보전채권액을 초과한다.

결국 이 사건 부동산에 관하여 원고의 피보전채권액의 범위 내에서 가액배상을 명하여야 할 것이다.

다. 소결론

따라서 피고와 C 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 원고가 구하는 피보전채권액 33,907,160원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로써 피고는 원고에게 가액배상으로 33,907,160원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 박형순

별지 1.

부동산 목록(2017. 4. 18. 기준)

1. 평택시 L 잡종지 475㎡
(2017. 6. 8. M과 분할되기 전의 표시, 이후 2020. 11. 9. N, O, M 및 P와 합병 됨)
2. 평택시 N 잡종지 61㎡
(2020. 11. 9. L에 합병되기 전의 표시)
3. 평택시 O 잡종지 50㎡
(2020. 11. 9. L에 합병되기 전의 표시)
4. 평택시 Q 전 232㎡
(2017. 6. 8. R와 분할되기 전의 표시 ; 이후, 2020 11. 9. S, R와 합병됨)
5. 평택시 S 전 2㎡
(2020. 11. 9. Q에 합병되기 전의 표시)
6. 경기도 평택시 T 잡종지 23㎡
(2020. 11. 19. L에 합병되기 전의 표시)
7. 경기도 평택시 U 전 53㎡ 끝.

별지 2.

부동산 목록(이 사건 변론종결일 현재)

1. 평택시 L 잡종지 609㎡
(2017. 6. 8. M과 분할되었다가, 2020. 11. 9. N, O, M 및 P와 합병됨)
2. 경기도 평택시 Q 전 234㎡
(2017. 6. 8. R와 분할되었다가, 2020. 11. 9. S, R와 합병됨)
3. 경기도 평택시 U 전 53㎡ 끝.

