

서울북부지방법원 2021. 8. 18 선고 2020가합26427 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 최상원

피 고 C

소송대리인 변호사 김희근

변 론 종 결 2021. 6. 9.

판 결 선 고 2021. 8. 18.

주 문

1. 피고와 망 D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 4. 5. 체결된 매매계약을 108,858,280원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고 A에게 36,789,613원, 원고 B에게 72,068,667원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A는 2019. 3. 22. 망 D(2019. 4. 9. 사망, 이하 ‘망인’이라고만 한다)에게 300,000,000원을 아래와 같은 조건으로 대여하였다.

변제기: 150,000,000원에 대하여는 2019. 3. 29., 나머지 150,000,000원에 대하여는 2019. 4. 11.

이자: 없음

나. 원고 B는 2017. 9. 8. 망인에게 300,000,000원을 아래와 같은 조건으로 대여하였다.
변제기: 2020. 10. 30.

이자: 연 24%. 2017. 9월부터 2020. 10월까지 매월 말일 지급

망인이 차용금 또는 3회 이상 이자의 지급을 지체한 때에는 원고 B로부터 달리 통지 또는 최고가 없더라도 당연히 차용금 채무에 관한 기한의 이익을 상실하고 즉시 나머지 채무금 전부를 변제하여야 한다.

다. 피고는 2019. 4. 5. 망인과 망인 소유이던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 이를 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 600,000,000원에 매수하되 아래와 같이 위 매매대금 지급에 갈음하여 망인의 채무를 승계하거나 망인이 피고에게 부담하고 있던 차용금 채무 중 일부를 변제받는 것으로 하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2019. 4. 8. 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

<특약사항>

1. 현재 중소기업은행 1억 원(채권최고액 1억 2천만 원)과 주식회사 E 1억 원(채권최고액 1억 5천만 원)의 대출이 있으며, 채권최고액은 2억 7천만 원임. 피고가 위 대출을 승계한다.

2. 현재 전세보증금은 총 1억 9천만 원임.

3. 피고가 망인에게 빌려준 4억 5천만 원 중 일부는 매매대금에서 은행대출금 2억 원, 전세보증금 1억 9천 만원을 공제한 차액 2억 1천만 원으로 상환한다.

4. 2층 전부(방3칸)에 대한 전세계약은 피고가 승계한다.

5. 주식회사 E의 대출상환 및 근저당권말소는 망인과 피고가 협의하여 처리한다.

[인정근거] 갑 제2호증, 제3호증의1, 2, 제4, 5, 6호증, 제7호증의1, 2, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 바와 같이 원고들의 망인에 대한 각 대여금채권은 이 사건 매매계약 체결 전에 발생하였는바, 그 대여원리채권은 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 망인의 무자력

1) 적극재산

갑 제10호증의1, 제11호증의1, 2, 제14호증의1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 망인의 적극재산은 시가 453,858,280원 상당의 이 사건 부동산과 시가 34,000,000원¹⁾ 상당의 화성시 F 답 1,283㎡ 중 66/1,283 지분이 있고, 망인이 그 외에 별다른 재산을 보유하고 있지 않았던 사실을 인정할 수 있다.

채무자가 제3자의 채무를 담보하기 위하여 자신의 부동산에 근저당권을 설정함으로써 물상보증인이 되는 행위는 그 부동산의 담보가치만큼 채무자의 일반 채권자들을 위한 책임재산에 감소를 가져오는 것이므로, 물상담보로 제공된 부동산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 채권최고액의 범위 내에서 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 하는바(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 갑 제7호증의1, 2, 제11호증의5, 6의 각 기재에 의하면, 망인이 2015. 5. 15. 주식회사 H의 대출채무에 관하여 채권자인 중소기업은행에

채권최고액을 120,000,000원으로 한 근저당권을 설정해준 사실, 이 사건 매매계약 체결 당시 위 근저당권의 피담보채무액이 299,805,000원인 사실을 인정할 수 있으므로 망인의 적극재산은 이 사건 부동산의 시가에서 채권최고액 120,000,000원을 공제한 333,858,280원과 위 지분의 시가 34,000,000원을 더한 367,858,280원이다.

2) 소극재산

앞서 본 사실에다가 갑 제7호증의1, 2, 제10호증의 4, 5, 제11호증의3~8, 제13호증의1, 2, 을 제2호증의1, 2, 3, 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 망인의 소극재산은 ① 원고 A에 대한 차용금채무 153,144,000원(대여금 300,000,000원에서 원고 A가 망인으로부터 변제받았다고 자인하는 146,856,000원을 공제한 나머지 돈), ② 원고 B에 대한 차용원리금채무 413,434,657원(대여금 300,000,000원 + 2017. 9. 8.부터 2019. 4. 5.까지 연 24%의 비율로 계산한 이자 113,424,657원), ③ I은행에 대한 연대보증채무 253,124,967원, ④ J은행에 대한 대출금채무 20,000,000원, ⑤ K은행에 대한 대출금채무 22,936,000원, ⑥ 주식회사 E에 대한 대출금채무 100,000,000원, ⑦ 임차인 L에 대한 임대차보증금반환채무 125,000,000원, ⑧ 피고에 대한 차용금채무 450,000,000원(차용증상 이자 또는 지연손해금의 약정이 있으나, 이 사건 매매계약 당시 망인과 피고가 잔존 차용금채무를 450,000,000원으로 산정하였고, 피고가 이에 관하여 별다른 주장, 입증을 하고 있지 않을 뿐만 아니라 망인의 무자력을 인정함에 있어 위 이자 또는 지연손해금이 별다른 영향을 미치지 않으므로 이자 또는 지연손해금은 잔존해 있지 않은 것으로 본다)이 있는 사실을 인정할 수 있다.

3) 판단

이 사건 매매계약 체결 당시 망인의 소극재산이 적극재산을 초과함이 계산상 명백하므로 망인은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태에 있었다고 판단된다.

다. 사해행위 및 사해의 의사

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 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결, 대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

또한, 채무자가 채무가 재산을 초과하는 상태에서 채권자 중 한 사람과 통모하여, 그 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로, 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매각하고 위 매매대금채권과 그 채권자의 채무자에 대한 채권을 상계하는 약정을 하였다면 가사 매매가격이 상당한 가격이거나 상당한 가격을 초과한다고 할지라도, 채무자의 매각행위는 다른 채권자를 해할 의사로 한 법률행위에 해당한다(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다2961, 2978(병합) 판결 참조). 사해행위취소에 있어서 주관적 요건인 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 수익자가 악의라는 점에 대하여는 그 수익자 자신에게 선의임을 입증할 책임이 있다(대법원 2006. 6. 15. 선고 2006다12046 판결 참조).

위 각 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 이 사건 매매계약은 채무초과상태에 있던 망인이 자신의 주된 적극재산인 이 사건 부동산을 채권자 중 한명에 불과한 피고에게 대물변제 또는 자신의 매매대금채권과 피고의 대여금채권을 상계하는 약정하에 넘겨준 것으로서 망인의 일반채권자들인 원고들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고, 망인 역시 이 사건 매매계약으로 인해 이미 부족한 상태에 있는 공동담보를 감소시키는 결과를 가져오게 된다는 사실을 인식하고 있었다고 봄이 타당하며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 선의였다는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 악의의 수익자라는 추정이 반복되었다고 보기에 부족하고, 달리 피고가 선의의 수익자임을 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

1) 관련 법리

어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 그 사해행위가 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등으로 저당권설정등기가 말소된 때에는, 매매계약 전부를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 그 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없고(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 참조), 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제8조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 참조).

또한, 사해행위의 목적인 부동산에 수 개의 저당권이 설정되어 있다가 사해행위 후 그 중 일부의 저당권만이 말소된 경우에도 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수밖에 없을 것이고, 그 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소시인 사실심 변론종결시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조).

채권자가 어느 수익자(전득자를 포함한다)에 대하여 사해행위취소 및 원상회복청구를 하여 승소판결을 받아 그 판결이 확정되었다 하더라도 그에 기하여 재산이나 가액의 회복을 마치지 아니한 이상 채권자는 자신의 피보전채권에 기하여 다른 수익자에 대하여 별도로 사해행위취소 및 원상회복청구를 할 수 있고, 채권자가 여러 수익자들을 상대로 사해행위취소 및 원상회복청구의 소를 제기하여 여러 개의 소송이 계속중인 경우에는 각 소송에서 채권자의 청구에 따라 사해행위의 취소 및 원상회복을 명하는 판결을 선고하여야 하며, 수익자가 가액배상을 하여야 할 경우에도 다른 소송의 결과를 참작할 필요 없이 수익자가 반환하여야 할 가액 범위 내에서 채권자의 피보전채권 전액의

반환을 명하여야 한다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2006다1442 판결 참조). 이와 같은 법리는 여러 명의 채권자들이 제기한 각 사해행위취소 및 원상회복청구의 소가 민사소송법 제141조에 의하여 병합되어 하나의 소송절차에서 심판을 받는 경우라고 하더라도 마찬가지라 할 것이다(대법원 2008. 6. 12. 선고 2008다8690, 8706 판결 참조).

2) 구체적인 판단

갑 제7호증의1, 2, 제11호증의5, 6, 7, 8, 제13호증의3, 제14호증의1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 중소기업은행을 근저당권자로 한 채권최고액 120,000,000원의 근저당권설정등기와 주식회사 E를 근저당권자로 한 채권최고액 150,000,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었던 사실, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 중소기업은행의 근저당권 피담보채무액은 299,805,000원인 사실, ③ 피고가 2019. 5. 20. 주식회사 E에 대출금 100,000,000원(실제 피고가 변제한 103,150,000원은 이자와 상환비용 등을 포함한 것으로 보인다)을 변제하고, 같은 날 주식회사 E의 근저당권이 말소된 사실, ④ 망인이 2018. 1. 15. L과 이 사건 부동산 중 일부에 관하여 임대차보증금을 125,000,000원으로 한 임대차계약을 체결하고, L이 2018. 2. 27. 이 사건 부동산에 전입신고를 마치고 위 계약서에 확정일자를 받았으며, 이 사건 매매계약 체결 당시에도 위 임대차계약관계가 존속하고 있었던 사실, ⑤ 2020. 3. 20. 현재 이 사건 부동산의 시가가 453,858,280원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 현재 중소기업은행의 근저당권 피담보채무액이 위 채권최고액보다 크고, 이 사건 부동산의 시가도 2020. 3. 20. 현재의 시가와 동일한 액수일 것으로 추인된다.

한편, 피고는 주택임대차보호법 제3조 제1항 또는 제8항에 따라 L 외에도 이 사건 부동산에 관하여 우선변제권이 있는 임차인(M, N)이 더 있으므로 이들의 임대차보증금 또한 가액배상액을 산정함에 있어 공제되어야 한다고 주장하나, 을 제8호증의1, 2, 3, 제9호증의1, 2, 3, 4의 각 기재만으로는 위 주장사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

앞서 본 법리와 사실을 종합하면, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 이 사건 변론종결일 현재의 시가 453,858,280원에서 중소기업은행의 근저당권 채권최고액 120,000,000원, 주식회사 E의

근저당권 말소 당시 피담보채권액 100,000,000원, 우선변제권을 가진 임차인 L의 임대차보증금 125,000,000원을 공제한 108,858,280원(= 453,858,280원 - 120,000,000원 - 100,000,000원 - 125,000,000원)의 범위 내에서 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로 피고는 원고들이 각 자신들의 피보전채권액의 범위 내에서 구하는 바에 따라 원고 A에게 36,789,613원²⁾, 원고 B에게 72,068,667원³⁾ 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

재판장 판사 이창열, 판사 정우혁, 판사 정현서

목 록

1. 서울 중랑구 O 대 102.2㎡
2. 위 지상 벽돌조 평슬래브지붕 2층 주택

[서울 중랑구 P]

1층 및 2층 각 50.28㎡

지층 56.22㎡. 끝.

1) 망인이 2019. 2. 18. G와 위 지분에 관하여 거래가액을 34,000,000원으로 한 매매계약을 체결하였는바, 그로부터 약 2개월이 경과되지 않은 이 사건 매매계약 체결시의 시가도 동일한 것으로 추인된다.

2) $108,858,280\text{원} \times \text{원고 A가 지급받았다고 자인하는 돈을 공제한 나머지 대여원금}$
 $153,144,000\text{원} \div \text{원고들의 대여원금 합계 } 453,144,000\text{원. 원 미만 반올림. 이하 같다.}$

3) $108,858,280\text{원} \times \text{원고 B의 대여원금 } 300,000,000\text{원} \div \text{원고들의 대여원금 합계}$
 $453,144,000\text{원}$