

춘천지방법원 강릉지원 2021. 9. 28 선고 2020나33312 판결 [사해행위취소]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2021. 9. 28 선고 2020나33312 판결

춘천지방법원 속초지원 2020. 11. 10 선고 2020가단20335 판결

전 문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 해안

담당변호사 임재혁

피고, 피항소인B

변론 종결2021. 8. 24.

판결 선고2021. 9. 28.

제1심판결춘천지방법원 속초지원 2020. 11. 10. 선고 2020가단20335 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 4. 체결된 매매예약을 취소한다.
3. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 양양등기소 2019. 11. 7. 접수 제10701호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
4. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 채권

- 1) 원고는 2017. 6. 8. D, C에게서 강릉시 E건물, F호를 임대차보증금 7,000만 원, 임대차기간 2017. 6. 30.부터 2019. 6. 29.까지로 정하여 임차하였고, D, C에게 임대차보증금을 모두 지급하였다.
- 2) 원고는 임대차기간이 종료되자 D, C에게 위 부동산을 인도하였으나, D, C은 원고에게 임대차보증금 7,000만 원을 반환하지 않았다.
- 3) 원고는 D, C을 상대로 임대차보증금 7,000만 원의 반환을 구하는 지급명령(춘천지방법원 강릉지원 2019차전1936호)을 신청하였고, D, C의 이의신청으로 소송절차(춘천지방법원 강릉지원 2019가단35625호)로 이행되었으며, 춘천지방법원 강릉지원은 2019. 12. 10. "D, C은 연대하여 원고에게 7,000만 원과 이에 대하여 2019. 9. 24.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 판결을 선고하였고, 이 판결은 2019. 12. 27. 확정되었다.

나. C의 처분행위

- 1) C은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이다.
 - 2) C은 2019. 11. 4. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 체결하고(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다), 2019. 11. 7. 춘천지방법원 양양등기소 접수 제10701호로 소유권이전등기청구권가등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 담보가등기'라 한다)
- [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소와 원상회복 청구에 관한 판단

가. 채권자취소권의 성립

1) 피보전채권 기초 사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 임대차보증금 반환채권을 가지고 있고, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위의 성립과 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 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조).

갑 제5 내지 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약 당시 C의 재산상태는 아래 표 기재와 같다.

1	강릉시 G 지상 단독주택 중 1/2 지분	642,762,4852) 감정평가액 1,285,524,970원의 1/2에 해당하는 금액이다. 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부를 판단할 때에, 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없다. 따라서 그 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 참조). 이때 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있으면 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다. 그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한, 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이고, 물상보증인 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액에서 위와 같은 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액을 제외한 나머지로 봄이 타당하다. 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결, 대법원 2016. 7. 7. 선고 2015다249000 판결 등 참조). 앞서 본 증거들에 의하면 위 순번 1, 2 기재 각 부동산 전부에 관하여 채무자를 D으로 한 N조합을 근저당권자로 한 채권최고액 6억 5,000만 원의 근저당권이 설정되어 있고, 2019. 11. 4. 당시 피담보채무액은 489,400,000원이었던 사실을 인정할 수 있다. 그런데 C이 D에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 이상 위 법리에 비추어 위 순번 1, 2 기재 각 부동산 중 C 소유 지분이 부담하는 피담보채권액은 0원이므로, 위 가액이 전부 일반 채권자들을 위한 책임재산에 해당한다.
2	강릉시 G 대 599㎡ 중 1/2 지분	
3	강릉시 H 전 2,672㎡	80,160,000
4	별지 목록 제1항 기재 부동산	130,193,000
5	별지 목록 제2항 기재 부동산	
6	별지 목록	

1	강릉시 G 지상 단독주택 중 1/2 지분	642,762,4852) 감정평가액 1,285,524,970원의 1/2에 해당하는 금액이다. 채권자최소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부를 판단할 때에, 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없다. 따라서 그 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 참조). 이때 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있으면 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다. 그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한, 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이고, 물상보증인 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액에서 위와 같은 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액을 제외한 나머지로 봄이 타당하다. 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결, 대법원 2016. 7. 7. 선고 2015다249000 판결 등 참조). 앞서 본 증거들에 의하면 위 순번 1, 2 기재 각 부동산 전부에 관하여 채무자를 D으로 한 N조합을 근저당권자로 한 채권최고액 6억 5,000만 원의 근저당권이 설정되어 있고, 2019. 11. 4. 당시 피담보채무액은 489,400,000원이었던 사실을 인정할 수 있다. 그런데 C이 D에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 이상 위 법리에 비추어 위 순번 1, 2 기재 각 부동산 중 C 소유 지분이 부담하는 피담보채권액은 0원이므로, 위 가액이 전부 일반 채권자들을 위한 책임재산에 해당한다.
	제3항 기재 부동산	
7	별지 목록 제4항 기재 부동산	
합계	853,115,485	

1	J조합 남강지점에 대한 대출 원리금	70,100,953
2	J조합 남강지점에 대한 대출 원리금	60,120,682
3	원고에 대한 임대차보증금 반환채무	70,000,000
4	J에 대한 임대차보증금 반환채무	75,000,000
5	K에 대한 임대차보증금 반환채무	160,000,000
6	L에 대한 임대차보증금 반환채무	60,000,000
7	M 주식회사에 대한 임대차보증금 반환채무	45,000,000
8	S에 대한 임대차보증금 반환채무	15,000,000
9	T에 대한 임대차보증금 반환채무	45,000,000
10	U에 대한 임대차보증금 반환채무	50,000,000
11	V에 대한 임대차보증금 반환채무	90,000,000
12	W에 대한 임대차보증금 반환채무	85,000,000
13	X에 대한 임대차보증금 반환채무	85,000,000
14	Y에 대한 임대차보증금 반환채무	85,000,000

1	J조합 남강지점에 대한 대출 원리금	70,100,953
15	Z에 대한 임대차보증금 반환채무	25,000,000
16	AA에 대한 임대차보증금 반환채무	60,000,000
합계	1,075,221,635	

위 인정 사실과 앞서 제시한 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매예약 당시 C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과상태에 있었고, 이 사건 매매예약으로 인해 채무초과상태가 심화된 점, ② C은 자신의 적극재산 중 일부인 이 사건 부동산에 피고 명의로 이 사건 담보가등기를 설정해 주었는데, 담보가등기 설정이 불가피하였다고 볼 만한 사정이 없는 점, ③ 피고가 C 또는 D에 대한 채권을 가지고 있더라도, 채무자가 채무초과상태에서 일부 채권자에게만 대물변제나 담보조로 자기 재산을 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하는 점 등을 종합하면, C이 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고 피고에게 이 사건 담보가등기를 설정한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정된다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

피고는 2013. 8. 27. D에게 600만 원, 2013. 12. 17. D에게 800만 원, 2019. 10. 4. C에게 2,000만 원을 대여하였고, D과 C이 위 각 대여금을 갚지 않아 이 사건 매매예약을 체결하고 그에 따른 담보가등기를 설정한 것일 뿐, C의 채무초과 상태 등을 알지 못하였다고 항변한다.

사해행위취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있고, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하며, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

을 제1, 2, 4, 5, 7, 8호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2013. 8. 27. D에게 600만 원, 2013. 12.

17. D에게 800만 원, 2019. 10. 4. C에게 2,000만 원을 대여한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 제시한 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 C의 남편인 D의 동생으로 C의 재산상태에 관해서 충분히 알 수 있는 관계에 있었던 점, ② 피고가 D, C에게 돈을 대여하고 훨씬 이후인 2019. 11. 4.에서야 이 사건 매매예약을 체결한 점, ③ 이 사건 매매예약을 체결하고, 이 사건 담보가등기를 설정한 시점은 원고가 D, C을 상대로 한 임대차보증금 반환소송이 진행되고 있던 시기였던 점 등에 비추어 볼 때, 위 인정 사실과 피고가 제출한 증거만으로는 악의 추정을 뒤집고 피고가 선의의 수익자라는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 항변은 이유 없다.

다. 사해행위취소와 원상회복의 방법

소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기가 사해행위로서 이루어진 경우 그 매매예약을 취소하고 원상회복으로서 가등기를 말소하면 족한 것이고, 가등기 후에 저당권이 말소되었다거나 그 피담보채무가 일부 변제된 점 또는 그 가등기가 사실상 담보가등기라는 점 등은 그와 같은 원상회복의 방법에 아무런 영향을 주지 않는다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조). 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 C에게 이 사건 담보가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로 이를 취소하고, 이 사건 매매예약을 취소하며, 이 사건 담보가등기에 관한 말소등기절차의 이행을 명하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사백대현

판사이재민

판사고병용

별지

1) 원고는 갑 제5호증의 2, 제7호증, 제10호증의 2의 각 감정평가서를 제출하면서 이 사건 매매예약

당시의 적극재산 가액이 위 감정평가금액과 동일하다고 주장하였고, 피고가 원고의 주장에 대하여 다투지 아니하므로, 각 감정평가금액을 적극재산의 가액으로 인정한다.

2) 감정평가액 1,285,524,970원의 1/2에 해당하는 금액이다. 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부를 판단할 때에, 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없다. 따라서 그 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 참조). 이때 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있으면 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다. 그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한, 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이고, 물상보증인 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액에서 위와 같은 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액을 제외한 나머지로 봄이 타당하다. 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결, 대법원 2016. 7. 7. 선고 2015다249000 판결 등 참조). 앞서 본 증거들에 의하면 위 순번 1, 2 기재 각 부동산 전부에 관하여 채무자를 D으로 한 N조합을 근저당권자로 한 채권최고액 6억 5,000만 원의 근저당권이 설정되어 있고, 2019. 11. 4. 당시 피담보채무액은 489,400,000원이었던 사실을 인정할 수 있다. 그런데 C이 D에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 이상 위 법리에 비추어 위 순번 1, 2 기재 각 부동산 중 C 소유 지분이 부담하는 피담보채권액은 0원이므로, 위 가액이 전부 일반 채권자들을 위한 책임재산에 해당한다.