

춘천지방법원 영월지원 2021. 8. 18 선고 2019가단12836 판결 [사해행위취소]

전 문

원고(선정당사자) A

소송대리인 법무법인 최선

담당변호사 박성진

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 정도

담당변호사 최건섭

2. C조합

소송대리인 D

변 론 종 결 2021. 6. 30.

판 결 선 고 2021. 8. 18.

주 문

1. 피고 B와 소외 주식회사 E 사이에 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 5. 28. 체결된 매매계약을 취소한다.

2. 피고 B은 소외 주식회사 E에게,

가. 별지목록 제1항 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2018. 6. 14. 접수 제12274호로 마친 소유권이전등기의,

나. 별지목록 제2항 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2018. 6. 14. 접수

제12275호로 마친 소유권이전등기의각 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고(선정당사자)의 피고 C조합에 대한 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고(선정당사자)와 피고 B 사이에 발생한 부분은 피고 B이, 원고(선정당사자)와 피고 C조합 사이에 발생한 부분은 원고(선정당사자)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구]

주문 제1, 2항 및 피고 C조합은 소외 주식회사 E에게 별지목록 기재 각 부동산에 관하여
춘천지방법원 평창등기소 2018. 6. 14. 접수 제12276호로 마친 근저당권설정등기의
말소등기절차를 이행하라.

[예비적 청구]

1. 피고 B과 소외 주식회사 E 사이에 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 5. 28. 체결된
매매계약을 100,194,600원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고 B은 선정자 F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD
및 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 각 2,626,700원, 선정자 AE, AF, AG, AH, AI,
AJ에게 각 5,273,400원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 판결확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의
비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 E(이하 ‘E’이라고 한다)은 강원 평창군 AK건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)의

건축주로서 이 사건 건물에서 ‘E 호텔’이라는 상호로 분양형 호텔을 운영하는 회사이고, 피고 B은 E의 대표이사이다.

나. 원고 및 선정자들(이하 ‘원고 등’이라고 한다)은 이 사건 건물 내 각 호실에 대하여 E과 사이에 분양계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 후 아래 표 기재와 같이 E에게 임대기간을 10년으로 정하여 위 각 호실을 임대해주었다. E은 2018. 4. 10.경부터 원고 등에게 임대료의 약 1/3인 880,000원만을, 2018. 5. 10.에는 1,756,700원 중 440,000원만을 지급하여 임대료 지급을 연체하였다. 뒤에서 보는 바와 같이 피고 B에게 이 사건 건물 중 별지목록 기재 각 부동산을 양도한 2018. 5. 28. 당시를 기준으로 한 E의 원고 등에 대한 미지급 임대료는 아래 표 기재와 같다.

순번	원고 및 선정자	호수	월 임대료	미지급임대료
1	F	AL	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
2	G	AM	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
3	AE	AN	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		AO	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
4	H	AP	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
5	I	AQ	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
6	J	AR	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
7	AF	AS	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		AT	올림픽기간내(4개월) 200만원	2,626,700원

			올림픽기간후 80만원	
8	AG	AU	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		AV	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
9	AH	AW	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		AX	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
10	K	AY	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
11	L	AZ	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
12	M	BA	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
13	N	BB	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
14	O	BC	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
15	A	BD	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
16	P Q	BE	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		BF	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
17	R	BG	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
18	S	BH	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
19	BI	BJ	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		BK	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
20	T	BL	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
21	AI	BM	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		BN	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원

22	U	BO	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
23	V	BP	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
24	W	BQ	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
25	X	BR	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
26	Y	BS	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
27	Z	BT	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
28	BU	BV	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		BW	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
29	AA	BX	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
30	AB	BY	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
31	AJ	BZ	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
		CA	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
32	AC	CB	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원
33	AD	CC	올림픽기간내(4개월) 200만원 올림픽기간후 80만원	2,626,700원

다. E은 2018. 5. 28. 피고 B에게 이 사건 건물 중 별지목록 기재 각 부동산을 매도하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다) 2018. 6. 14. 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 피고 B은 별지목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 2018. 6. 14. 피고 C조합(이하 ‘피고 C조합’이라고 한다)에게 별지목록 기재 건물에 관하여 채권최고액 7억 2,000만원, 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C조합으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제7호증, 을나 제1호증(각 가지번호 포함)의 각 기재,

변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존부

1) 제1항 기재 인정사실을 종합하면, 원고 등은 E이 피고 B에게 별지목록 기재 부동산을 매도한 2018. 5. 28. 당시 E에 대하여 위 표 기재와 같은 연체차임 채권을 가지고 있었고, 이는 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 피고 B은, E이 2019. 6월경 이 사건 건물의 비상대책위원회와 사이에 영업권(부동산 포함)양도양수계약(이하 ‘이 사건 양도양수계약’이라고 한다)을 체결하면서 원고 등에 대한 연체차임 변제를 위하여 E이 가지고 있던 이 사건 건물의 영업권 및 객실 등을 대물로 양도, 양수하기로 합의하였고, 위 양도양수계약은 관리단집회에서 승인되었으므로 원고 등의 E에 대한 차임 등 채권은 모두 소멸하였고, 원고 등은 권리보호이익이 없거나 채권자취소권을 행사할 수 없다고 주장한다. 살피건대, 을가 제4호증 내지 을가 제7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 아래와 같은 사실들이 인정된다.

○ E과 이 사건 건물의 비상대책위원회 등은 2019. 6.경 다음과 같은 내용의 이 사건 양도양수계약을 체결하였다.

제1조(계약의 목적) 본 계약은 임차인 E이 AK 레지던스 구분소유자(임대인)에게 미지급한 임대료를 대물변제 등을 통해 청산함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 본 계약에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “영업권(운영권)”이라 함은 공중보건위생법에 의거 득한 AK 레지던스 숙박 영업권과 이에 부속된 권리 일체를 말한다.
2. “대물”이라 함은 연체 임대료와 상계처리하기 위해 피고 E이 제시한 부동산 등을 말한다.
3. “비상대책위원회”라 함은 AK 레지던스 관리단 단체카톡방에서 묵시적으로 인정, 구성된 관리단의 한시적 특별기구를 말한다.

(이하 생략)

제3조(채무 금액)

① 임차인 E이 AK 레지던스 구분소유자에 지급할 채무액은 총 2,676,253,233원이며 내역은 다음 각 호와 같다.

1. 2018년 연체 임대료 : 2,761,686,924원
2. 2019년(6월 30일 현재) 연체 임대료 : 1,643,706,309원
3. 선수관리비 : 80,860,000원
4. 보증금 : 1,810,000,000원

※ 순 채무액(1 + 2 + 3 - 4) = 2,676,253,233원

② 제1항에 명시된 금액은 E이 산출한 금액으로 구분소유자의 확인 및 동의를 득하여 확정한다.

제4조(대물목록 및 제시금액)

① 연체 임대료 지급을 위해 E이 제시한 부동산 등 대물금액은 총 3,586,395,344원이며 목록은 다음과 같다.

1. 2층 전체 부동산 건축공사비 : 2,148,024,684원
2. 2층 식당 설비, 인테리어, 가구비용 등 : 244,985,000원
3. 객실 자산(린넨류, 커튼, 침대, 가구, 주방용품 등) : 785,432,600원
4. 1층 로비 가구 및 집기, 온풍기 등 비품 : 81,550,060원
5. LED 전광판, LED 설치 등 : 166,430,000원
6. 미술작품설치 및 제작 : 160,000,000원

② 대물목록 및 제시가격 세부내역은 별표 1과 같다.

제5조(대물의 잔존가치 산정기준 등)

① 대물의 잔존가치 산출 적용기준은 다음 각 호와 같다.

1. 부동산(2층)은 건축공사비의 80% 인정, 잔존가치 산출
2. 부동산을 제외한 객실 자산 등 일체 제시가격의 45% 인정, 잔존가치 산출

② 대물의 잔존가치 산정은 물품구입 세금계산서로 하고 이를 위해 E은 비상대책위원회에
게 세금계산서를 제출하여야 하며 세금계산서가 없는 대물은 변제대물목록에서 제외한다.
단, 제4조 제1항 제5호는 세금계산서와 대물변제계약서로 산정한다.

③ 대물이 잔존가액은 제4조 제1항에서 제시한 대물을 같은 조 제1항 및 제2항의 방법으로
산정한 금액으로 한다.

④ 2층 은행대출금 4억 8,050만 원은 비상대책위원회가 승계하고 대물 잔존가액에서 차감
한다. 단, 신탁회사 채무액 등 증감이 있을 경우 변경 금액으로 차감한다.

제6조(연체임대료와 대물의 상계처리)

① 연체임대료와 대물의 상계처리는 제3조 제2항에서 확정된 연체임대료와 제4조 및 제5조
에서 산출한 대물잔존가액으로 상계처리한다.

② (생략)

제11조(계약당사자지위 취득 및 업무이관)

① 본 계약체결 당사자 ‘비상대책위원회’는 비상대책위원회 해산과 동시에 AK 레지던스 관
리단이 계약당사자의 지위를 자동승계취득된다.

② 비상대책위원회는 해산시 그동안 추진한 서류 등 자료 일체를 관리단에 이관하는 것으
로 비상대책위원회는 별도조치 없이 자동해산된다.

③ AK 레지던스 관리단은 비상대책위원회 해산 이후 본 계약과 관련된 사항을 추진하여야
한다.

제14조(계약의 효력 및 집행력)

① 본 계약의 효력은 AK 레지던스 관리단 관리규약 제40조 및 제41조의 규정에 의거 소집
된 관리단 집회에서 의결이 있는 날부터 효력이 발생되고, 부결 시는 본 계약은 실효된
것으로 본다.

② 관리단집회에서 의결된 경우 관리단은 본 계약 내용을 집행할 권한이 있으며 피고 E 등
은 본 계약 사항을 이행하여야 한다.

제15조(특약사항 추가)

① 본 계약에 동의한 구분소유자는 피고 E를 상대로 민형사상 소송을 제기할 수 없다.

② (생략)

○ AK 레지던스 관리단은 2019. 10. 27. 임시관리단집회를 개최하였고 구분소유자 176명이 현장에 참석하거나 서면결의서를 제출하였는데, ‘이 사건 양도양수계약서 추인 안건(제1호)’에 대하여 투표한 결과 구분소유자 총 264명 중 170명이 찬성하여 원안대로 가결되었다. 원고 등은 구분소유자로서 위 관리단집회에 서면결의서를 제출하였는데, 제1호 안건에 대해서는 찬성한 바 있다.

그러나 위 관리단집회의 결의가 있었다고 하더라도, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조에서 정한 관리단은 ‘구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적’으로 하는데, 이미 발생한 구분소유자들의 전유부분에 대한 연체차임채권에 관한 처분은 관리단의 권한범위인 ‘집합건물 관리’의 범위를 벗어나며 구분소유자들의 개별적인 동의나 위임이 없는 한 관리단이 이미 발생한 연체차임채권을 임의로 처분할 권한은 없다고 봄이 상당하다. 그런데 원고 등은 앞서 본 연체차임채권의 처분에 대한 권한을 관리단에 위임한 바 없고, 2019. 10. 27.자 관리단집회에서 서면결의를 통해 이 사건 양도양수계약을 추인하는 안건에 동의한 바 있다고 하더라도, 그러한 사정만으로 E과의 관계에서 이 사건 양도양수계약의 효력이 원고 등에게 바로 미친다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고 B의 주장은 이유 없다.

3) 피고 B은 E이 평창올림픽 조직위원회에 대한 숙박료 미지급 채권을 이 사건 건물 구분소유자 겸 채권단에게 양도하였고, 이에 따라 원고 등의 E에 대한 피보전채권이 감소하였다고 주장하나, 채권자에 대한 채무변제를 위하여 다른 채권을 양도한 경우에는 특단의 사정이 없는 한 그 채권양도는 채무변제를 위한 담보 또는 변제의 방법으로 양도되는 것일 뿐 채무변제에 갈음하여 양도되는 것으로 볼 것은 아닌바(대법원 1990. 2. 13. 선고 89다카10385 판결 등 참조), 피고 B의 주장과 같은 사정만으로는 원고 등의 E에 대한 채권이 감소하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고 B의 위 주장도 이유 없다.

나. 사해행위 성부

1) 앞서 든 증거들에 갑 제10호증 내지 갑 제16호증, 을가 제8호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실 내지 사정이 인정된다.

○ 2018. 5. 28. 당시 E의 적극재산으로는 이 사건 건물 중 CD호, CE호, CF호, CG호, CH호, CI호가 있었고, 당시 위 각 호실의 시가는 E과 CJ 주식회사 사이의 2018. 4. 11.자 공사비 대물변제계약서상 대물변제 금액 산정의 근거자료에 비추어 최대한으로 계산하면 840,000,000원(= 호실당 140,000,000원 × 6개 호실)이다.

○ 피고 B은 E의 평창올림픽 조직위원회에 대한 숙박료미지급 채권 5,248,395,344원 상당도 피고 E의 적극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 그러나 E이 2018평창동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 조직위원회를 상대로 제기한 춘천지방법원 영월지원 2018가합10274 숙박비 지급 사건에서 위 법원은 2019. 7. 18. 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 이에 E이 항소하였는데{ 서울고등법원(춘천) 2019나51114}, 위 항소심 법원은 2021. 6. 11.

‘2018평창동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 조직위원회는 E에게 미합중국통화 331,615달러 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 취지로 E의 일부승소판결을 선고하였고, 2021. 7. 27.

2018평창동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 조직위원회의 상고장이 각하됨으로써 확정되었는바, E의 적극재산으로는 평창올림픽 조직위원회에 대한 숙박료미지급 채권 331,615달러만이 적극재산에 포함된다.

또한 피고 E이 이 사건 건물 중 일부 호실을 분양하면서 일부 수분양자들로부터 지급받지 못한 잔금 865,396,470원 상당의 채권도 적극재산에 포함된다.

○ 한편, E의 소극재산으로는 2018. 5. 30. 기준으로 체납한 국세(부가가치세) 684,564,415원, 평창군에 체납한 지방세 164,135,840원, E의 CK 주식회사에 대한 이 사건 건물 중 일부 호실에 대한 근저당권부채무¹⁾ 284,429,495원이 있다. 또한 앞서 본 이 사건 양도양수계약서상 E의 대물변제 내역에는 E의 근저당권부 채무 480,500,000원이 기재되어 있으며, 이 사건 양도양수계약상 E의 채무 내역에 기재된 2018년 전체 연체 임대료가 합계 2,761,686,924원인 점에 비추어 2018. 5. 28.을 기준으로 한 연체차임액 1,119,807,300원(= 2,761,686,924원 × 148일/365일)도 E의 소극재산으로 포함된다.

2) 위 사실 및 사정들을 종합해 보면, E의 적극재산은 최대한으로 계산하여 합계

2,092,888,597원{= 840,000,000원 + 387,492,127원 (= 331,615달러 × 변론종결일 현재 환율인 1달러당 1168.5원) + 865,396,470원} 상당인 반면, 소극재산은 합계 2,737,067,050원(= 684,564,415원 + 164,135,840원 + 284,429,495원 + 480,500,000원 + 3,630,000원 + 1,119,807,300원) 상당에 이른다. 따라서 E은 피고 B과 사이의 별지목록 기재 각 부동산에 관한 2018. 5. 28.자 매매계약으로 인하여 채무초과 상태가 심화되었다고 할 것인바, 이는 E의 책임재산을 감소시켜 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 E의 사해의사는 추정되며, 수익자인 피고 B의 악의도 추정된다.

3) 이에 대해 피고 B은, 별지목록 기재 각 부동산에 대한 소유권이전등기를 경료한 것은, 당시 분양대행업자인 CN이 E의 CO 주식회사에 대한 이 사건 건물 중 54개 호실에 대한 신탁재산귀속을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가압류한 상황에서, E은 피고 B과 CP 명의로 이 사건 CQ, CR, CS, CT호의 소유권을 이전하고 대출을 받아 가압류 해방공탁금으로 지급하고 가압류집행을 해제한 후 위 54개 호실의 소유권을 수분양자들에게 이전해주었고, 이 사건 CU호는 CP에게 소유권이전한 후 이를 담보로 대출받아 E의 공사비, 차입금 변제, 운영비 등의 용도로 사용하였으므로, 결국 이로써 E의 공동담보가 더 부족해졌다고 볼 수 없어 사해행위에 해당하지 않고 사해의사도 없었다고 주장한다.

살피건대, 을가 제2호증의 1 내지 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, CN이 E을 상대로 서울중앙지방법원 2018카단806143호로 위 E의 CO 주식회사에 대한 이 사건 건물 중 54개 호실에 대한 신탁재산귀속을 원인으로 한 소유권이전등기청구권에 대한 가압류를 신청하여 2018. 4. 25. 인용결정을 받은 사실, 이후 피고 B 및 CP가 이 사건 CQ, CR, CS, CT호를 담보로 피고 C조합으로부터 합계 12억원을 대출받아 2018. 6. 14. 서울중앙지방법원 2018년 금제14366호로 가압류집행취소를 위한 해방공탁으로서 11억 5,170만원을 공탁한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정들, 즉 ① E은 앞서 본 바와 같이 소유권이전등기청구권에 대한 가압류 집행 대상인 각 호실에 대하여 2018. 6. 15. E 명의로 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마친 후 이를 수분양자들이 아닌 피고 B

및 CP 명의로 소유권이전등기를 마쳐주거나 일부는 E 명의로 그대로 남겨둔 점(일부 호실은 제3자 명의로 소유권이전등기가 되었으나 이는 2019. 3월경 매매를 등기원인으로 한다), ② E이 대출을 위하여 이 사건 CQ, CR, CS, CT호의 소유권을 피고 B 및 CP 명의로 이전하였다고 하나, 그 대출 및 근저당권설정 이후에도 여전히 위 각 부동산의 소유명의를 피고 B 및 CP 명의로 남아있어야 할 정당한 이유를 찾기 어렵고, 피고 B 및 CP가 E에게 위 각 부동산의 매매대금을 실제로 지급하였다고 볼 만한 자료를 찾을 수도 없는 점, ③ E은 결국 비상대책위원회에 이 사건 건물에 관한 호텔운영권을 양도하였던 점, ④ CP 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 이 사건 건물 CU호와 관련하여 보면, 위 부동산에 담보권 등이 설정된 바도 없고, 그 대출 금원이 E을 위하여 지출되었다고 볼 만한 아무런 증거가 제출된 바 없는 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 매매계약의 체결이 채권자들의 피해를 줄이고 E의 변제력을 확보하는 최선의 방법이었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 피고 C조합의 선의 여부

피고 C조합은 E과 피고 B 사이의 이 사건 매매계약 당시 사해행위에 대하여 선의였다고 주장한다. 살피건대, 채권자가 사해행위 취소로써 전득자를 상대로 채무자와 수익자 사이의 법률행위 취소를 구하는 경우, 전득자의 악의는 전득행위 당시 취소를 구하는 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미하고(대법원 2012. 8. 17. 선고 2010다87672 판결 참조), 한편 전득자의 악의는 추정되므로 전득자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 참조), 이 경우 전득자의 선의 여부만이 문제되고 전득자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니한다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래의 사정들, 즉

① 피고 C조합은 금융기관으로서 피고 B와의 근저당권설정계약 체결 당시 E의 구체적인 자력상황, 특히 채무초과 여부 등에 관하여는 알기 어려웠을 것으로 보이는 점, ② 위 근저당권설정계약 체결 당시 별지목록 기재 부동산에 압류 또는 제한물권 등이 설정되어 있지도 않았던 점, ③ 금융기관인

피고 C조합으로서는 E과 피고 B 사이의 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 위 근저당권설정계약을 체결할 만한 동기나 이유를 찾기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고 C조합은 위 근저당권설정계약 체결 당시 E과 피고 B 사이의 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 C조합의 주장은 이유 있고, 원고 등의 피고 C조합에 대한 청구는 받아들이지 아니한다.

라. 원상회복 방법

사해행위로 부동산 소유권이 이전된 후 그 부동산에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 부동산을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 채무자에게 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 가액 상당의 배상을 구할 수 있지만, 그렇다고 하여 채권자가 스스로 위험이나 불이익을 감수하면서 원물반환을 구하는 것까지 허용되지 않는 것은 아니다. 채권자는 원상회복 방법으로 가액배상 대신 수익자 명의 등기의 말소를 구하거나 수익자를 상대로 채무자 앞으로 직접 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구할 수도 있다. 이 경우 원상회복청구권은 사실심 변론종결 당시 채권자의 선택에 따라 원물반환과 가액배상 중 어느 하나로 확정된다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 사해행위인 2018. 5. 28.자 매매계약 이후인 2018. 6. 14. 피고 C조합 명의로 채권최고액 7억 2,000만원의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 원고는 주위적으로 원물반환으로서 별지목록 기재 부동산에 대한 2018. 5. 28.자 매매계약에 따라 마쳐진 소유권이전등기의 말소를 구하고 있으므로, 피고 B은 E에게 별지목록 기재 부동산에 관하여 마친 각 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

마. 소결론

따라서 별지목록 기재 각 부동산에 관하여, E과 피고 B 사이의 2018. 5. 28.자 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고 B은 E에게 별지목록 기재 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C조합에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강명중

[별지]

1. 1동의 건물의 표시

가. 강원도 평창군

[도로명주소] 강원도 평창군

나. 전유부분의 건물의 표시

17층 호

철근콘크리트구조 91.02㎡

다. 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 강원도 평창군 대 2219㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 2,219분의 17.7242

2. 1동의 건물의 표시

가. 강원도 평창군

[도로명주소] 강원도 평창군

나. 전유부분의 건물의 표시

17층 호

철근콘크리트구조 93.9㎡

다. 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시:1.강원도 평창군 대 2219㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 2,219분의 18,2850

선 정 자 명 단

1. A
2. F
3. G
4. AE
5. H
6. I
7. J
8. AF
9. AG
10. AH
11. K
12. L
13. M
14. N
15. O
16. P
17. Q
18. R
19. S
20. T

21. AI

22. U

23. V

24. W

25. X

26. Y

27. Z

28. AA

29. AB

30. AJ

31. AC

32. AD. 끝.

1) 이 사건 건물 중 CD호, CE호, CF호, CG호에 관하여 2018. 4. 25. CK 주식회사 명의로 채무자 E, 채권최고액 8,000만원의 근저당권설정등기가 마쳐졌다. 한편, 이 사건 건물 중 CH호에 대하여는 2018. 4. 25. CL 명의로 채무자 E, 채권최고액 8,000만원의 근저당권설정등기가 마쳐졌고, CI호에 대하여는 같은 날 CM 명의로 채무자 E, 채권최고액 8,000만원의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.