

춘천지방법원 원주지원 2021. 7. 8 선고 2017가합6371 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 위

담당변호사 이재구, 이광재

피 고 B

소송대리인 법무법인 다현

담당변호사 한혜정

변 론 종 결 2021. 4. 8.

판 결 선 고 2021. 7. 8.

주 문

1. 가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 6. 16. 체결된 매매계약은 124,249,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 124,249,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 C 사이의 매매계약 체결

원고와 C는 2016. 11. 9. 원주시 D건물 제5층 E호, F호(이하 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)를 매매대금 278,397,000원으로 하되, 계약금 27,839,700원은 2016. 11. 9., 잔금 250,557,300원은 2016. 11. 30. 각 지급하기로 정하여 매매계약을 체결하였다. C는 원고에게 매매대금을 지급하지 아니하였음에도, 원고는 2016. 11. 10. C에게 이 사건 각 건물에 관하여 C 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 피고의 C에 대한 금전 대여

피고는 C에게 2016. 10. 12. 35,500,000원, 2016. 11. 9. 10,000,000원, 2016. 11. 10. 72,800,000원, 2017. 1. 17. 143,000,000원을 송금하여 합계 261,300,000원을 대여하였다.

다. 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약 체결

피고와 C는 C가 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다)의 소유권을 이전함으로써 C의 피고에 대한 위 대여금 채무를 대물변제를 하되, 이 사건 각 토지의 가액 합계를 559,000,000원으로 정하고, 이 사건 각 토지에 설정되어 있던 선순위근저당채무를 모두 피고가 인수하는 조건으로 합의하였다. 이에 따라 C는 2017. 6. 16. 피고에게 이 사건 각 토지에 관하여 피고 명의 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 피고의 이 사건 각 토지에 관한 선순위근저당채무의 인수 및 변제

피고는 2017. 7. 26. 이 사건 각 토지에 관하여 채권자 G조합, 채무자 피고, 채권최고액 468,000,000원으로 정하여 이 사건 각 토지에 관하여 G조합 명의로 근저당권을 설정하면서 대출금을 받는 방법으로 C의 H은행에 대한 218,500,000원 상당의 피담보채무를 인수하였다. 한편, 피고는 2017. 7. 26. 이 사건 각 토지에 설정되어 있던 선순위근저당권의 채권자들인 I에게 30,000,000원, J에게 30,000,000원, K에게 20,000,000원, L에게 20,000,000원, M에게 50,000,000원을 각 변제하였으며, 같은 날 I, J, K, L, M 명의의 위 각 근저당권설정등기는 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6호증, 을 제1 내지 10호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 C, N의 각 증언, 2018. 10. 4.자 G조합의 사실조회회신, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

채무초과 상태에 있던 채무자 C는 원고에게 278,397,000원 상당의 매매대금채권이 있었음에도 불구하고, 피고에게 이 사건 각 토지를 별 다른 대가 없이 대물변제를 하였다. 따라서 이는 원고를 해하는 사해행위에 해당하므로, 피고와 C 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 2017. 6. 16. 체결된 매매계약은 일반채권자들의 공동담보에 제공되었던 124,249,000원의 한도 내에서 취소하고, 수익자인 피고는 가액배상으로 원고에게 124,249,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 매매계약 체결 당시 C는 채무초과 상태가 아니었다.
- 2) C가 이 사건 각 토지를 피고에게 대물변제한 것은 사해행위가 아니며, 피고와 C는 원고 등 일반채권자를 해할 사해의사가 없었다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

C가 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 각 소유권이전등기를 마쳐주었을 2017. 6. 16. 무렵 원고가 C에게 278,397,000원 상당의 매매대금채권을 가지고 있었던 사실은 앞에서 본 바와 같다. 따라서 원고는 C에게 278,397,000원 상당의 피보전채권이 있다.

나. 채무자 C의 채무초과 상태 여부

1) C의 적극재산

C가 피고에게 이 사건 각 토지의 소유권이전등기를 마쳐준 2017. 6. 16. 무렵 C의 적극재산은 아래 표와 같이 합계 1,137,294,000원이다.

순번	재산내역	가액(2017. 6. 16. 기준, 단위 원)	증거
1	D건물 E호	141,000,000	2019. 2. 25.자 감정서
2	D건물 F호	160,000,000	2019. 2. 25.자 감정서
3	O 임야 2,746㎡	123,570,000	2018. 5. 23.자 감정서
4	P 잡종지 1,845㎡	398,520,000	2018. 5. 23.자 감정서
5	Q 임야 712㎡	29,904,000	2018. 5. 23.자 감정서
6	R아파트 S호	284,300,000	갑 제5호증의 6
합계	1,137,294,000원		

2) C의 소극재산

C가 피고에게 이 사건 각 토지의 소유권이전등기를 마쳐준 2017. 6. 16. 무렵 C의 소극재산은 아래 표와 같이 합계 1,322,542,264원이다.

순번	재산내역	가액(2017. 6. 16. 기준, 단위 원)	증거
1	원고에 대한 매매대금채무	278,397,000	인정사실, 갑 제1호증
2	피고에 대한 대여금채무	261,300,000	을 제6, 9호증
3	H은행에 대한 대출금채무	218,500,000	2018. 10. 12.자 H은행의 금융거래정보회신
4	I에 대한 대여금채무	30,000,000	2018. 11. 6.자 I에 대한 사실조회회신
5	J에 대한 대여금채무	30,000,000	2018. 11. 6.자 J에 대한 사실조회회신
6	L에 대한 대여금채무	20,000,000	2018. 11. 6.자 L에 대한 사실조회회신
7	K에 대한 대여금채무	20,000,000	2018. 11. 6.자 K에 대한 사실조회회신
8	M에 대한 대여금채무	50,000,000	2018. 11. 6.자 M에 대한 사실조회회신
9	T은행에 대한 대출금채무	169,300,000	2018. 10. 8.자 T은행의 금융거래정보회신
10	U에 대한 대여금채무	70,000,000	갑 제5호증의 6, 피고 자인진술
11	V에 대한 대여금채무	50,000,000	갑 제5호증의 6, 피고 자인진술
12	W에 대한 보증채무	111,257,024	2018.10. 5.자 W의 사실조회회신
13	X에 대한 대출금채무	9,237,350	2018. 10. 15.자 X에 대한 사실조회회신
14	지방세 조세채무	4,550,890	2018. 10. 4.자 원주시청에 대한 사실조회회신
합계		1,322,542,264원	

가) 원고는 C의 종합소득세 6,162,820원 및 부가가치세 조세채무 27,276,200원도 C의 소극재산에 포함하여야 한다고 주장하나, 2018. 9. 28.자 원주세무서의 과세정보회신에 의하면, C는 2017. 6. 16. 이전에 종합소득세와 부가가치세를 모두 완납하였던 사실을 인정할 수 있는바, 따라서 2017. 6. 16. 무렵에는 위 종합소득세 및 부가가치세 채무가 없었다고 할 것이므로, 위 액수 상당은 C의 소극재산에 포함할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 원고는 2017. 6. 16. 무렵 C의 지방세 조세채무가 19,407,110원이라고 주장하나, 2018. 10.

4.자 원주시청에 대한 사실조회회신에 의하면, C는 2016년경 2016년도분 지방세를 완납한 사실, 지방교육세 및 등록면허세도 2017. 3. 2. 이전에 완납한 사실, 이 외에 C의 2017년도분 체납 지방세액 합계액은 4,550,890원에 불과한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 2017. 6. 16. 무렵 C의 체납 지방세은 4,550,890원이다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 위 인정 범위 내에서 받아들인다.

3) 소결

C가 피고에게 이 사건 각 토지의 소유권이전등기를 마쳐준 2017. 6. 16. 무렵 C의 적극재산은 1,137,294,000원, 소극재산은 1,322,542,264원이므로, C는 채무초과 상태에 있었다.

다. 사해행위 및 사해의사에 관한 판단

1) 관련법리

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 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 참조). 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 참조).

2) 구체적 판단

살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들, 갑 제6호증, 을 제5, 6, 7, 8호증의 각 기재, 증인 C, N의 각 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 아래와 같은 사정들을 알 수 있으며, 이에 의하면 채무초과 상태에 있던 C가 피고에게 이 사건 각 토지를 대물변제한 행위는 원고를 포함한 다른 일반채권자들의 이익을 해하는 것으로서 사해행위에 해당하고, C의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고의

악의는 추정된다.

- ① C는 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 각 소유권이전등기를 마쳐주었을 무렵 원고에게 이 사건 각 건물에 대한 매매대금을 전혀 지급하고 있지 않았다. 한편, C는 그 무렵 적극재산으로서 가용할 수 있는 현금성 자산은 없었던 것으로 보인다.
- ② 이 사건 각 토지의 가액은 559,000,000원에 달하여 C의 적극재산 중 약 50%를 차지하였고, 이 사건 각 토지에 설정되어 있던 선순위근저당권자 I, J, K, L, M의 각 실제 피담보채무액 합계 150,000,000원을 공제하더라도 409,000,000원에 달하는 주요 적극재산이었다. 그럼에도 C는 이 사건 매매계약 체결 무렵 원고와 다른 채권자들로부터 채무 이행의 독촉을 받고 있었음에도 피고에게 거의 유일한 재산인 이 사건 각 토지를 대물변제하였다.
- ③ C는 피고로부터 2016. 10. 12.부터 2017. 1. 17.까지 합계 261,300,000원을 차용하였고, 이로부터 5개월 가량 경과한 2017. 6. 16. 무렵 C가 피고에게 이 사건 각 토지를 대물변제하였는데, 피고의 금전 대여일시와 대물변제 사이의 시점이 근접하다.
- ④ 피고의 C에 대한 대여금 채권은 2억 원이 넘는 다액이었으며, C의 다른 채권자들보다 우선 변제받을 지위에 있지도 아니하였다.

라. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 관련 법리

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 인정사실에 앞서 든 증거들, 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합할 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 뒤집고 피고가

선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 선의 항변은 이유 없다.

① C는 2017. 6. 16. 피고의 지인으로 보이는 Y1)에게 R아파트 S호에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 피고의 주장대로라면 이 사건 각 토지에 관한 대물변제를 받은 가액만으로 피고의 대여금 채무가 거의 변제되었다고 보아야 함에도, Y가 C에게 매매대금을 지급하였다는 등 Y가 위와 같이 추가적으로 위 아파트에 관한 소유권이전등기를 받아야 할 납득할만한 자료가 없다.

② 증인 N의 증언에 의하면, C가 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 무렵, C의 남편인 Z가 채권자들로부터 채무 독촉의 압박을 받아 원주를 떠나 춘천으로 피신했다는 사실을 피고가 들어 알고 있었다고 증언하였다.

③ 피고가 C로부터 이 사건 각 토지를 대물변제를 받는 과정에서 피고는 C가 선순위 근저당권자들인 G조합, I, L, M 등 C의 채권자들에게 채무를 변제할 수 있는 자력이 없는 것을 파악하였기 때문에 부득이 선순위근저당권자들의 채무를 모두 인수하는 이례적인 방식으로 이 사건 각 토지로 대물변제를 받은 것으로 보인다.

마. 사해행위 취소의 범위와 원상회복 방법

1) 사해행위 취소의 범위

따라서 피고와 C 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 2017. 6. 16. 체결된 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 할 것이다. 그런데, 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은

사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

이 사건 각 토지의 가액이 이 사건 변론종결일인 2021. 4. 8.을 기준으로 합계 492,749,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다. 한편, 피고가 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마칠 당시 이 사건 각 토지에 대한 선순위근저당권자인 I에게 30,000,000원, J에게 30,000,000원, K에게 20,000,000원, L에게 20,000,000원, M에게 50,000,000원을 각 변제하였으며, 같은 날 I, J, K, L, M 명의의 각 근저당권설정등기는 말소된 사실, 피고가 같은 날 C의 H은행에 대한 218,500,000원 상당의 피담보채무를 인수한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 각 토지 중 일반채권자들의 공동담보로 제공된 부분은 124,249,000원[= 이 사건 변론종결일 당시 이 사건 각 토지의 시가 합계 492,749,000원 - 368,500,000원(= I의 피담보채무 30,000,000원 + J의 피담보채무 30,000,000원 + K의 피담보채무 20,000,000원 + L의 피담보채무 20,000,000원 + M의 피담보채무 50,000,000원 + H은행에 대한 인수채무 218,500,000원)]이고, 한편 원고의 C에 대한 피보전채권은 앞서 본 바와 같이 매매대금 278,397,000원이다.

그러므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 각 토지 중 일반채권자들의 공동담보로 제공되었던 124,249,000원과 원고의 피보전채권 278,397,000원 중 적은 금액인 124,249,000원에 한하여 취소되고, 피고는 원고에게 위 취소된 액수인 124,249,000원을 가액반환하여야 한다.

바. 소결론

결국, 이 사건 매매계약은 일반채권자들의 공동담보에 제공되었던 124,249,000원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액반환으로 124,249,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신교식, 판사 정지원, 판사 홍순건

별지

부동산 목록

1. 강원도 원주시 O 임야 2,746㎡
2. 강원도 원주시 P 잡종지 1,845㎡
3. 강원도 원주시Q 임야 712㎡. 끝.

1) 피고와 Y의 주소지가 동일하다.