

광주지방법원 2022. 5. 26 선고 2020가합57788 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 광주광역시 남구

소송대리인 법무법인 에스애파트너스, 담당변호사 김재연

소송복대리인 변호사 송창운

피 고 유한회사 A

변 론 종 결 2022. 4. 21.

판 결 선 고 2022. 5. 26.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 6. 3. 체결된 매매계약을 4억 78,604,009원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 4억 78,604,009원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 B에 대한 채권

광주광역시 남구청장은 B에게, 2017. 3. 14. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제3조 제1항을 위반한 2004. 2. 27.자 명의신탁을 이유로 과징금 2억 36,725,440원을, 2020. 6. 29. 위 법을 위반한 2017. 5. 26.자 명의신탁을 이유로 과징금 2억 91,403,300원을 각 부과하는 처분을 하였다.

나. B의 재산처분행위 및 피고의 근저당권 설정

1) B는 2020. 6. 3. 피고와 사이에 자신 소유의 이 사건 각 부동산에 관하여 대금 합계 12억 5,000만 원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하면서, 이 사건 각 부동산을 공동담보로 하는 C조합(이하 ‘C조합’이라 한다)에 대한 대출금 채무 7억 4,500만 원¹⁾ 및 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 임차인들에 대한 임대차보증금 반환 채무²⁾를 피고가 승계함으로써 매매대금에 갈음하기로 약정하였다.

2) 피고는 2020. 6. 5. 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 광주지방법원 등기국 접수 제104602호로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 피고는 이 사건 각 부동산에 관하여, 2020. 6. 5. 2020. 6. 4.자 근저당권설정계약을 원인으로 위 등기국 접수 제104603호로 채권최고액 1,200만 원, 채무자 피고, 근저당권자 M로 된 공동근저당권설정등기를, 2020. 6. 23. 2020. 6. 23.자 근저당권설정계약을 원인으로 위 등기국 접수 제114257호로 채권최고액 2억 6,000만 원, 채무자 N, 근저당권자 주식회사 D으로 된 공동근저당권설정등기를 각 마쳤다.

다. B의 재산상태

B는 이 사건 매매계약 체결 당시 적극재산으로 이 사건 각 부동산을 소유하고 있었고, 소극재산으로 앞서 본 C조합에 대한 대출금 7억 4,500만 원, 임대차보증금 반환채무 5억 500만 원과 원고에 대한 2017. 3. 14.자 과징금 채무 2억 36,725,440원 이외에도 O (주)에 대한 대출금 채무 4,088,000원, P조합에 대한 대출금 600만 원, C조합 매월지점에 대한 대출금 채무 2,000만 원이 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 Q기관에 대한 신용정보제출명령 회신 결과, 이 법원의 국토교통부 토지정책과에 대한 사실조회 회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 여부

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

우선 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 B에 대한 2017. 3. 14.자 과징금 채권 2억 36,725,440원이 존재하고 있었음은 앞서 본 바와 같다. 한편, 앞서 든 증거 및 갑 제4, 6호증의 각 기재에 의하면, B가 이 사건 각 부동산에 관한 명의수탁자인 R를 상대로 소유권이전등기말소 등 청구 소송(광주지방법원 2019가합52695)을 제기하였는데, 위 법원은 2019. 12. 12. 이 사건 각 부동산에 관한 2017. 5. 26.자 명의신탁 약정이 무효임을 이유로 ‘R 는 B에게 이 사건 각 부동산에 관한 2017. 5. 26.자 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라’ 는 내용 등의 판결을 선고하였고, 이에 대하여 R가 항소(광주고등법원 2019나25607) 하였으나 2020. 5. 7. 항소가 기각되어, 그

무렵 위 판결이 확정된 사실, 원고는 2019. 12. 30.경 위 명의신탁과 관련하여 부동산실명법위반 여부를 확인하기 위해 B에게 소명자료 제출을 요구한 사실을 각 인정할 수 있는바, 이를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 2020. 6. 29.자 과징금 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 원고가 2019. 12. 30. B의 부동산실명법위반 사실을 인지하고 소명자료 제출을 요구함으로써 원고의 B에 대한 과징금 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었으며, 그 후 원고가 2020. 6. 29. B에게 과징금 부과처분을 함으로써 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립하였는바, 원고의 B에 대한 2020. 6. 29.자 과징금 채권 2억 91,403,300원도 채권자취소권의 피보전채권이 되므로, 결국 원고의 이 사건 사해행위취소권의 피보전채권은 B에 대한 과징금 채권 합계 5억 28,128,740원(= 2억 36,725,440원 + 2억 91,403,300원)이라 할 것이다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조). 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

2) 판단

가) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 매매대금이 12억 5,000만 원인 사실, 이 사건 각 부동산에 공동으로 설정된 근저당권자 C조합의 근저당권설정등기 피담보채무액은 7억 4,500만

원인 사실3), 이 사건 건물에 설정된 전세권자 G의 전세권설정등기상 전세금은 2억 5,000만 원인 사실, B는 위 채무들 이외에도 원고에 대한 이 사건 과징금 채무, O 등에 대한 대출금 채무도 합계 3,000여만 원에 이르는 사실은 앞서 본 바와 같은바, 결국 B가 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자의 채권을 해할 수 있다는 사실을 인식하고 한 사해행위에 해당하고, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

나) 이에 대하여 피고는, 당시 이 사건 건물에 대한 임대차보증금반환채무를 피고가 승계하는 조건으로 이 사건 각 부동산을 매수하였으므로 사해행위가 아니고, 설령 사해행위에 해당한다고 하더라도 그러한 사정을 알지 못하였으므로 선의의 수익자라는 취지의 주장을 한다.

살피건대, 기초사실에 앞서 든 증거들, 갑 제2, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고는 이 사건 매매계약 체결 직전인 2020. 2. 27. 설립된 점, ② 피고의 대표이사였던 S는 B의 형제이고, 피고의 이사였던 N는 B의 아들인 점, ③ S와 N는 2021. 8. 17. 각 사임하고 같은 날 B가 피고의 대표이사로 취임하였는데, 피고는 사실상 B의 개인 회사로 보이는 점, ④ 피고는 이 사건 각 부동산을 매수하면서 B의 채무를 인수하였을 뿐, B에게 이 사건 각 부동산의 매매대금을 실제로 지급한 것은 아닐 뿐만 아니라 인수한 채무를 변제하지도 아니한 점 등을 종합하여 보면, 피고가 B의 일부 임대차보증금반환채무를 인수하였다는 사정만으로는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다거나, 피고가 선의의 수익자라고 보기 어렵다.

따라서 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 사해행위취소 및 원상회복

가. 원상회복의 방법

사해행위 후 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채권자는 원상회복 방법으로 수익자를 상대로 가액 상당의 배상을 구할 수도 있다(대법원 2006. 12. 7. 선고 2004다54978 판결 참조).

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 1,200만 원, 근저당권자 M로 된 근저당권 및 채권최고액 2억 6,000만 원, 근저당권자 주식회사 D으로 된 근저당권을 각 마친 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 원상회복 방법으로 수익자인 피고를 상대로 가액 상당의 배상을 구할 수 있다.

나. 취소 및 가액배상의 범위

1) 관련 법리

공동저당권이 설정된 수 개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우 그 사해행위 이후에 변제 등에 의하여 공동저당권이 소멸한 때에는 그 부동산의 가액으로부터 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도 내에서 매매계약을 일부 취소하고 그 가격에 의한 배상을 명하여야 하고 일부 부동산 자체의 회복을 인정할 수는 없으며, 이 때 사해행위의 목적 부동산 전부가 하나의 계약으로 동일인에게 일괄 양도된 경우에는 사해행위로 되는 매매계약이 공동저당 부동산의 일부를 목적으로 할 때처럼 그 부동산 가액에서 공제하여야 할 피담보채권액의 산정이 문제되지 아니하므로 특별한 사정이 없는 한 그 취소에 따른 배상액의 산정은 목적 부동산 전체의 가액에서 공동저당권의 피담보채권 총액을 공제하는 방식으로 함이 상당하다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다67806 판결 참조).

한편 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 하고(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2015. 5. 14. 선고 2014다236915 판결 등 참조), 사해행위 취소 및 가액배상은 원고의 피보전채권액과 사해행위 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익을 비교하여 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

2) 판단

갑 제7호증의 2의 기재에 의하면, 이 사건 각 부동산의 2021. 10. 13. 기준 감정평가액은 14억 73,829,340원인 사실을 인정할 수 있고4), 이 사건 변론종결일 현재 가액도 같은 금액일 것으로

추인되므로, 여기서 이 사건 각 부동산에 설정된 공동근저당권의 피담보채권액 7억 45,225,331원과 전세권이 설정된 전세금 2억 5,000만 원을 공제한 4억 78,604,009원(= 14억 73,829,340원 - 7억 45,225,331원 - 2억 5,000만 원)이 공동담보가액이자 피고가 취득한 이익5) 이므로, 위 금액과 원고의 피보전채권 5억 28,128,740원 중 더 적은 금액에 해당하는 공동담보가액 4억 78,604,009원이 사해행위취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

피고는 이에 대하여 이 사건 건물에 대한 임대차보증금반환채무도 공동담보가액에서 공제되어야 한다는 취지로 주장하므로 살피건대, 이 사건 건물에 대한 임차권이 주택임대차보호법 또는 상가건물 임대차보호법에 의하여 보호되는 임차권에 해당하고, 각 법에서 규정하는 대항력을 갖춘 우선변제권자라고 인정되는 경우에는 이를 공제할 수 있을 것인데, 을 제1 내지 9호증의 각 기재만으로는 이 사건 건물에 대한 임차권이 위 각 법에서 규정하는 임차권에 해당하여 우선변제권이 있음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고가 배상할 부동산의 가액에서 위 임대차보증금반환채무를 공제할 것은 아니므로 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 피고와 B 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 6. 3. 체결된 매매계약은 4억 78,604,009원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 4억 78,604,009원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신봄메, 판사 이신애, 판사 김경중

별지

1) C조합의 근저당권에 대하여는 2020. 6. 23. 근저당권자를 주식회사 D으로 변경하는 근저당권

이전의 부기등기가 마쳐졌다.

2) E(1층 PC방) 7,000만 원, F(2층 여탕, 남탕) 2억 7,000만 원(B는 2016. 10. 9. F에게 이 사건 건물 중 목욕탕 및 목욕탕시설전부를 임차하고, 2016. 10. 27. F에게 이 사건 건물 중 2층 전부에 대하여 전세금 2억 5,000만 원으로 된 전세권설정등기를마쳐주었다. 이후, F은 2017. 10. 11. G에게 위 임대차보증금반환채권 및 전세권을 양도하였다), H(2층 여탕 매점) 5,000만원, I(2층 여탕 경락실) 5,500만 원, J(2층 여탕 때밀이) 1,500만 원, K(3층 탁구장) 3,000만 원, L(4층 주택) 1,500만 원

3) 이 법원의 주식회사 D에 대한 사실조회 회신 결과에 의하면, 2020. 6. 23. 기준 근저당권자 C조합의 근저당권설정등기 피담보채무액은 7억 45,225,331원이나, 이 사건 매매계약 체결 당시인 2020. 6. 3. 기준 피담보채무액은 파악할 수 없다는 것이고,여기에 이 법원의 Q기관에 대한 신용정보제출명령 회신 결과까지 고려하여 볼 때, 2020. 6. 3. 기준 피담보채무액은 원금인7억 4,500만 원으로 인정함이 타당하다.

4) 피고는 가액배상의 기준이 되는 부동산 가액을 사해행위 당시의 시가로 보아야 한다고 주장하나, 앞서 본 법리에 비추어 변론종결시를 기준으로 가액을 산정함이 타당하므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

5) 피고는 수익자인 피고가 취득한 이익이 없으므로 가액배상을 할 수 없다는 취지로 주장하나, 이 사건 각 부동산의 소유권을취득한 피고가 취득한 이익은 이 사건 부동산의 공동담보가액이라고 할 것이므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.