

부산지방법원 2022. 2. 15 선고 2020가단302215 판결 [사해행위취소 및 원상회복 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 송경

담당변호사 김민재, 김다은

피 고 1. B

소송대리인 변호사 박성호

2. C조합

소송대리인 D

소송대리인 변호사 안병구

소송복대리인 법무법인(유한) 국제 변호사 신정무

변 론 종 결 2022. 1. 25.

판 결 선 고 2022. 2. 15.

주 문

1. 가. 피고 B과 E 사이에 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 6. 19. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 B은 E에게 위 가.항 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원 밀양지원 2019. 6. 21. 접수 제15644호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 가. 피고 B과 E 사이에 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 19. 체결된 매매계약을

63,700,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 B은 원고에게 63,700,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구 및 피고 C조합에 대한 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C조합 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고 B과 소외 E 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 19. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 B은 소외 E에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 밀양지원 등기계 2019. 6. 21. 접수 제15644호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고 C조합은 피고 B에게 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 밀양지원 등기계 2019. 9. 17. 접수 제25040호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지: 주문과 같다(원고는 2022. 1. 7.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 이 사건 소 중 피고 F에 대한 청구 부분을 취하하였다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 E에 대한 금전채권

1) E은 G을 기망하여 2017. 8. 30. G과 사이에 밀양시 H 임야 12,557㎡ 중 일부인 6,611㎡를 2억 4,000만 원에 G에게 매도하는 매매계약을 체결하고, 2017. 8. 30. 80,000,000원, 2017. 9. 28. 160,000,000원 합계 240,000,000원을 지급받았다.

- 2) E은 2018. 4. 23. G을 기망하여 부산 기장군 I 임야 16,646㎡ 중 9,928㎡를 시가(395,000,000원)보다 55,000,000원이 더 비싼 450,000,000원에 매수하게 하였다.
- 3) G이 위 1), 2)항 기재와 같이 기망당한 사실을 알고 E을 형사고소할 움직임을 보이자, E은 2019. 1. 6. G에게 2019. 4. 5.까지 약정금 220,425,000원 및 이에 대한 이자를 지급하기로 하는 내용의 합의서를 작성해 주었다.
- 4) G은 2019. 7. 18. E을 상대로 울산지방법원 2019가합834호로 부당이득금, 약정금, 불법행위로 인한 손해배상금 합계 515,425,000원(= 부당이득금 240,000,000원 + 불법행위에 기한 손해배상금 55,000,000원 + 약정금 220,425,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 청구하는 소를 제기하였고, 위 소송 계속 중인 2019. 11. 19. 사망하였다. G의 아들로서 유일한 상속인인 원고가 위 소송절차를 수계하였고, 위 법원은 2021. 10. 13. ‘E은 원고에게 515,425,000원 및 그 중 240,000,000원에 대하여는 2017. 9. 28.부터, 220,425,000원에 대하여는 2018. 3. 16.부터, 55,000,000원에 대하여는 2018. 6. 28.부터 각 2021. 8. 25.까지는 연 3%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

나. E과 피고 B 사이의 매매계약

- 1) E은 망 G 등 채권자로부터 강제집행을 받을 위험이 있는 상황이 되자, 2019. 6. 초경 피고 B과 사이에 E 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 형식상 피고 B에게 소유 명의를 이전해 놓기로 합의하였고, 위와 같은 합의에 따라 피고 B은 2019. 6. 19. E과 사이에 이 사건 각 부동산을 일괄하여 대금 110,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2019. 6. 21. 이 사건 각 부동산에 관하여 창원지방법원 밀양지원 2019. 6. 21. 접수 제15644호로 2019. 6. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.
- 2) 위와 같이 E과 피고 B은 강제집행을 면할 목적으로 이 사건 각 부동산을 허위양도한 행위로 강제집행면탈죄로 기소되어 2021. 4. 22. 유죄판결을 선고받았다[부산지방법원 2020고단3397,

3868(병합), 3897(병합), 위 유죄판결 중 피고 B에 대한 부분은 그대로 확정되었고, E이 위 판결에 불복하여 부산지방법원 2021노1414호로 항소하였으나 2021. 12. 3. 항소기각 판결이 선고되었으며, 위 항소심 판결은 그대로 확정되었다].

다. 피고 B과 피고 C조합 사이의 근저당권설정

피고 C조합(이하 ‘피고 C조합’이라 한다)은 2019. 9. 17. 이 사건 각 부동산 중 별지 목록 제5항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 임야’라 한다)에 관하여 채무자 피고 B, 채권최고액 48,000,000원인 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)를 마쳤다.

라. E의 재산상태

이 사건 매매계약 당시, E의 적극재산은 이 사건 각 부동산을 포함하더라도 시가 합계 228,091,860원인 반면, 소극재산은 망 G에 대한 채무 515,425,000원, 피고 C조합에 대한 대출채무 28,000,000원 등이 있어 채무초과상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 25, 30, 31호증, 을가 제1호증의 각 기재, 감정인 J의 시가감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고가 상속받은 망 G의 E에 대한 부당이득금, 불법행위 손해배상금, 약정금 등 채권은 이 사건 매매계약일 이전에 발생한 것이므로 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

E이 채무초과상태에서 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하고 피고 B 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 결국 이 사건 매매계약은 일반채권자에 대한 공동담보의 부족을 초래하는 행위로서 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고 B과 전득자인 피고 C조합의 악의는

추정된다.

따라서 원고는 피고들을 상대로 사해행위인 이 사건 매매계약의 취소 및 그 원상회복을 구할 수 있다.

다. 피고 C조합의 선의 주장에 대한 판단

피고 C조합은 이 사건 임야에 대한 이 사건 근저당권 설정 당시 E의 재산상황이나 채무초과상태 등을 전혀 알지 못했고, 사해행위 여부에 대해서도 전혀 인식하지 못하였으므로 선의의 전득자에 해당한다는 취지로 주장한다.

사해행위취소소송에 있어서 전득자의 악의는 추정되므로 전득자로서는 자신의 책임을 면하려면 선의라는 사실을 입증할 책임이 있고(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).

앞서 든 증거들에 올라 제3, 4, 5호증, 제6호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 C조합은 농업협동조합법에 따라 K조합을 경영하는 조합원의 공동 이익을 도모함을 목적으로 설립된 법인으로서 피고 B이나 E과 사이에 특수한 관계가 존재한다고 볼 만한 사정이 없는 점, ② 이 사건 근저당권 설정 당시 이 사건 임야의 부동산등기사항증명서에 가압류나 가처분 등 E의 신용상태를 의심할 만한 기재가 없었던 점, ③ 피고 B은 이 사건 매매계약에 터 잡아 이 사건 소유권이전등기를 마친 뒤 금융기관인 피고 C조합에 대출신청을 하였고, 피고 C조합은 담보대출 규정에 따라 이 사건 임야에 대한 간이감정평가 등 소정의 심사절차를 거쳐 피고 B에게 대출을 하였으며, 위 대출금에 대한 담보로 이 사건 근저당권설정등기를 마친 점 등에 비추어 보면, 피고 C조합으로서는 이 사건 매매계약이 E의 일반채권자를 해하는 사해행위가 된다는 것을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 C조합은 선의의 전득자에 해당하여 원고는 위 피고를 상대로는 사해행위 취소 및 원상회복을 구할 수 없으므로, 원고의 피고 C조합에 대한 청구는 이유 없다.

라. 피고 B의 원상회복의 방법 및 범위

1) 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 대하여

피고 B와 E 사이에 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 이루어진 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고 B은 원상회복으로서 E에게 위 각 부동산에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 이 사건 임야에 대하여

가) 관련 법리

채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는데, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우는 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활상 경험법칙 또는 거래 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 따라서 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 있다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결, 대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).

나) 원상회복의 방법(가액배상)

피고 B이 2019. 6. 21. 이 사건 임야의 소유권을 취득하고 2019. 9. 17. 선의의 전득자인 피고 C조합에 채권최고액 48,000,000원의 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐준 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 피고 B이 이 사건 임야를 근저당권의 제한이 없는 상태로 회복하여 E에게 이전해줄 수 있다는 등의 특별한 사정을 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약 체결 이후 선의의 전득자인 피고 C조합 앞으로 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐짐으로써 이 사건 임야에 관하여 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기를 말소하는 방법의 원물반환은 그 이행의 실현을 기대하기 어려운바, 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복의 방법에 관하여 원고가 주위적으로 청구한 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기 말소등기절차 이행청구는

이유 없고, 원고가 예비적으로 구한 바에 따라 가액배상 청구를 인용한다.

다) 가액배상의 범위

사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우 그 취소 및 가액배상은 변론종결일을 기준으로 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 임야의 가액과 원고의 피보전채권액의 합계액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

감정인 J의 시가감정결과에 의하면, 2019. 6. 19.경 이 사건 임야의 시가가 63,700,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일 무렵에도 이와 유사한 가격일 것으로 추인된다. 그렇다면 이 사건 임야의 공동담보가액 63,700,000원이 원고의 피보전채권액인 515,425,000원보다 적은 금액이므로, 이 사건 매매계약 중 이 사건 임야에 관한 부분은 이 사건 임야의 공동담보가액인 63,700,000원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

마. 소결론

따라서 피고 B와 E 사이에 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고 B은 E에게 위 각 부동산에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있으며, 피고 B과 E 사이에 이 사건 임야에 관하여 체결된 이 사건 매매계약을 63,700,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고 B은 원고가 예비적으로 구하는 바에 따라 원고에게 가액배상으로 63,700,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구 및 피고 C조합에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하고, 원고의 피고 B에 대한 예비적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김미진

[별지]

부동산의 표시

1. 경상남도 밀양시 잡종지 347㎡
2. 경상남도 밀양시 , 지상 건물
철파이프조 스텔트지붕 단층 관리사 46㎡
철파이프조 스텔트지붕 단층 축사 98㎡
3. 경상남도 밀양시 잡종지 495㎡
4. 경상남도 밀양시 임야 694㎡
5. 경상남도 밀양시 임야 1300㎡

