

서울북부지방법원 2022. 1. 25 선고 2021가단113499 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성

피 고 B

변 론 종 결 2021. 11. 23.

판 결 선 고 2022. 1. 25.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 3. 18. 체결된 매매계약을 5,131,692원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 5,131,692원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 3. 18. 체결된 매매계약을 5,243,922원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 5,243,922원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 1) D 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)는 2016. 1. 28. C에게 300만 원을 이율 및 연체이율 각각 연 34.894%, 대출만료일 2019. 12. 2.로 정하여 대출(이하 '이 사건 대출'이라 한다)하였다.

2) 소외 회사는 2018. 10. 26. 원고에게 소외 회사의 C에 대한 이 사건 대출채권을 양도하였고, 원고는 소외 회사로부터 위임을 받아 2018. 12. 19.경 C에게 위 채권양도사실을 통지하였다.

나. 한편, C은 2015. 9. 9. E조합(이하 '소외 조합'이라 한다)에게 C 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 5,200만 원, 채무자 C으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

다. 1) C은 2018. 4.경 광주지방법원 2018개회11046 개인회생신청을 하였고, 위 법원은 2018. 9. 10. 개인회생절차개시결정을 하고, 2019. 2. 12. 변제계획인가결정을 하였으며, 그 후 위 변제계획인가결정이 확정되었다. C은 개인회생채권자목록에 소외 회사의 이 사건 대출 채권을 개인회생채권으로 신고하였다.

위 법원은 2019. 12. 13. 변제금 7회 이상 미납입을 이유로 위 개인회생절차 폐지결정을 하였고, 그 무렵 위 폐지결정이 확정되었다.

2) 위 변제계획에는, 별제권부 채권인 소외 조합의 위 근저당권의 피담보채권은 이 사건 부동산의 환가금으로 변제하고, 이 사건 부동산의 환가예상액은 위 근저당권의 채권최고액과 같은 5,200만 원이며, 이 사건 대출 채권 등 개인회생채권은 C의 2018. 7. 25.부터 2023. 5. 25.까지 매월 가용소득으로 59회에 걸쳐 변제하는 것으로 되어 있다.

라. 1) 소외 조합은 2019. 3.경 위 근저당권에 기하여 이 사건 부동산에 관하여 광주지방법원 F 임의경매신청을 하여 같은 해 2019. 3. 6. 위 법원으로부터 경매개시결정을 받았다.

2) C은 위 경매절차가 진행 중이던 2019. 3. 18. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을

9,000만 원으로 한 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 같은 날 이 사건 매매를 원인으로 하여 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 소외 조합은 2019. 3. 18. 위 근저당권의 피담보채권의 잔존 원리금 38,097,156원을 변제받고 같은 날 위 근저당권을 말소하였고, 2019. 3. 20. 위 임의경매신청을 취하하였다.

4) 피고는 2019. 3. 18. G조합에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 6,000만 원으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

마. C은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산이 유일한 재산이었고, 이 사건 매매계약 무렵 이 사건 부동산의 시가는 9,000만 원이었다.

한편, C이 위 개인회생절차에서 제출한 개인회생채권자목록에는 2018. 10. 25. 기준으로 C의 채무는 개인회생채권과 위 근저당권채무를 포함하여 총 93,394,627원(담보부 채권 34,579,200원, 회생채권 58,815,427원)으로 되어 있다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 4, 5, 7호증, 을 제9 내지 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 이 법원의 E조합에 대한 금융자료제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 사해행위의 성립 및 피고의 악의 추정

1) 사해행위의 성립 및 피고의 악의 추정

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되는 것이고, 그에 대한 상당한 대가를 받았다고 하여 반드시 사해행위가 되지 않는 것은 아니다(대법원 2000. 11. 24. 선고 2000다41523 판결 참조). 또한 수인의 채권자 중 1인의 채권자에 대하여만 자신의 유일한 재산을 대물변제로 제공하는 것 역시 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 사해행위에 해당하고, 이 경우 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 위 인정사실 및 앞서 본 법리 등에 비추어 보면, C의 유일한 재산인 이

사건 부동산에 관한 C과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, C도 이를 알았다고 할 수 있으며, 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 C이 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당함을 알았던 것으로 추정되고, 이 사건 대출 채권은 이 사건 매매계약 이전에 발생한 채권으로 원고가 사해행위에 해당하는 이 사건 매매계약을 취소하기 위한 피보전채권이 된다.

2) 피고의 주장 및 판단

가) 피고는 먼저, 원고가 이 사건 매매계약 전에 이 사건 대출 채권의 보전을 위한 조치를 할 충분한 시간이 있었음에도 이러한 조치를 취하지 않았으므로, 원고가 이 사건 대출 채권을 포기한 것으로 보아야 한다는 취지로 주장하나, 피고가 주장하는 사유만으로 원고가 이 사건 대출 채권을 포기하였다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고는 다시, 확정된 위 개인회생채권변제계획에서 이 사건 부동산은 오로지 소외 조합의 별제권의 목적물로 되어 원고 등 개인회생채권자들의 공동책임재산이 되지 않았고, 이에 C이 피고와 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니한다고 주장한다.

살피건대, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 ‘채무자회생법’이라 한다) 제600조 제1항, 제603조 제4항, 제615조 제3항에 의하면, 개인회생절차개시의 결정이 있는 때에는 채권자목록에 기재된 개인회생채권에 기하여 개인회생재단에 속하는 재산에 대한 강제집행, 가압류 또는 가처분은 금지되고, 채권자목록에 기재된 개인회생채권에 기하여 개인회생재단에 속하는 재산에 대하여 이미 계속 중인 강제집행, 가압류 또는 가처분절차는 개인회생절차가 개시되면 일시적으로 중지되었다가, 변제계획이 인가되면 변제계획 또는 변제계획인가결정에서 다르게 정하지 아니하는 한 그 효력을 잃으며, 개인회생채권자는 개인회생절차폐지결정이 확정된 때에는 채무자에 대하여 개인회생채권자표에 기하여 강제집행을 할 수 있는데, 이는 개인회생절차가 각 개인회생채권이 변제계획에 의해서만 변제를 받는 것을 전제로 한 절차이기 때문이다.

이 사건으로 돌아와 보건대, 앞서 본 법리에 의하면 위 개인회생절차가 폐지 등으로 종료되는 경우에는 이 사건 부동산은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들의 채권의 공동담보로 제공되는

책임재산(우선변제권이 있는 소외 조합의 위 근저당권의 피담보채권 전액을 공제한 나머지 부분)으로 될 수 있음을 감안하면, 비록 위 개인회생채권변제계획에 이 사건 부동산을 환가하여 별제권자인 소외 조합의 위 근저당권의 피담보채권을 변제하고, 원고 등 개인회생채권자들의 개인회생채권은 C의 매월 가용소득으로 변제하는 것으로 되어 있으며, 원고 등 개인회생채권자들이 위 개인회생절차가 폐지 등으로 종료될 때까지 C의 재산에 대하여 강제집행 등을 하는 것이 금지되고, 이 사건 매매계약이 위 개인회생절차의 폐지 전에 이루어졌다 하더라도, 위와 같은 사정만으로는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산이 원고를 비롯한 C의 개인회생채권자들의 개인회생채권의 공동담보에 제공되는 C의 책임재산에 속하지 않았다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) 피고는 다시, 채무자회생법 제621조 제2항에 의하면 개인회생절차의 폐지는 이미 행한 변제와 위 법의 규정에 의하여 생긴 효력에 영향을 미치지 아니하므로, 위 변제계획인가결정의 확정 후에 위 개인회생절차가 폐지되었고, 이 사건 매매계약은 위 변제계획인가결정의 확정 후 위 개인회생절차가 폐지 전에 이루어졌으므로, 원고는 채무자회생법 제621조 제2항에 의하여 이 사건 매매계약이 사해행위임을 이유로 그 취소를 구할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 채무자회생법 제621조 제2항은 변제계획이 인가된 후 변제계획에 따라 이미 변제를 한 경우 개인회생절차가 폐지되더라도 그 변제한 만큼의 채무 소멸의 효력이 부인되지 아니하고, 개인회생채권자목록의 제출 등에 대하여 부여되는 시효중단의 효력(위 법 제32조 제3호)이 그대로 유지되며, 변제계획인가결정에 의한 강제집행 등의 실효가 반복되지 않는다는 것을 의미한다 할 것인데, 이 사건 매매계약은 채무자회생법 제621조 제2항에서 규정한 변제나 위 법의 규정에 의하여 생긴 효력에 해당한다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

라) 피고는 또한, 피고가 임차하고 있던 이 사건 부동산을 임대인인 C으로부터 매수하면서 기지급된 임대차보증금 2,000만 원으로 위 매매대금의 일부 지급에 갈음하는 방법 등으로 매매대금 전액을 지급하고서 이 사건 부동산을 매수하였고, C의 무자력이나 위 개인회생절차에 대하여 알지 못하였으므로, 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

살피건대 을 제4, 12호증의 각 기재에 의하면, 피고가 2017. 10. 29.경 C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차기간 2017. 11. 1.부터 2019. 11. 1.까지, 보증금 2,000만 원, 월차임 30만 원으로

한 임대차계약서를 작성하였고, 2017. 11. 2. 이 사건 부동산으로 전입신고를 하고 위 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실이 인정된다.

그러나, 위에서 거시한 증거들에다가 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 사정 즉, ○ C은 2005. 1. 21. 이 사건 부동산에 관하여 2005. 1. 7. 매매를 원인으로 C 명의로 소유권이전등기를 하였는데, 당시 C의 주소지와 피고의 주소지가 각 '전남 H아파트 I호'로 동일하고, 또한 피고는 위 임대차계약서가 작성되기 전인 2005. 4. 18.부터 2013. 12.경까지 이 사건 부동산을 주민등록상 주소지로 하였으며, C이 위 개인회생절차에서 제출한 위 변제계획(안)의 제2. 가. (1)항에 C의 전배우자가 'J'로 기재되어 있으며, 또한 피고가 2016. 12. 5. 광주가정법원 2016즈단226호로 이 사건 부동산을 가압류하였다가 2017. 10. 13. 위 가압류신청을 취하한 사정 등을 감안하면, 피고와 C은 이 사건 매매계약이 체결되기 훨씬 이전부터 특별한 신분관계에 있었던 것으로 보이고, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 C으로부터 위 임대차계약서의 내용과 같이 이 사건 부동산을 실제로 임차하였다고 믿기 어려운 점, ○ C의 채권자인 K(주)와 전남신용보증재단이 이 사건 부동산을 위 개인회생신청 전인 2017. 7. 18. 내지 2017. 9. 11. 이 사건 부동산을 각 가압류하였는데, 위 각 가압류가 이 사건 매매계약 전인 2019. 2. 25. 위 변제계획인가결정을 이유로 각 말소되었고, 그 후 피고가 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 한 정황 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 매매계약 당시 C에 대하여 위 개인회생절차가 진행되고 있음을 충분히 알 수 있었다고 볼 수 있는 점, ○ 피고는 C에게 이 사건 매매계약상의 매매대금 9,000만 원을 전액 지급하였다고 주장하는바, 2019. 3. 18. 소외 조합의 위 근저당권의 피담보채권의 잔존 원리금 38,097,156원이 변제된 사실은 위에서 본 바와 같으나, 위에서 거시한 증거들과 을 제5호증의 기재 및 이 법원의 소외 조합에 대한 금융자료제출명령에 대한 회신결과에다가 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 위 변제금은 피고가 이 사건 부동산에 관하여 위 소유권이전등기를 마친 후에 이 사건 부동산을 담보로 하여 G조합으로부터 대출받은 돈으로 마련된 것에 불과하고, 또한 피고가 C으로부터 위 임대차계약서상의 임대차보증금 2,000만 원을 실제로 지급하였다고 볼 수 없음은 위에서 본 바와 같으므로, 위 매매대금의 일부가 피고의 C에 대한 2,000만 원의 보증금반환채권으로 그 지급에 갈음하는 방법으로 지급되었다는 피고의 주장은 믿기 어려우며, 피고가 위 매매대금의 일부로

3,300만 원을 C에게 지급하였다고 주장하며 제출한 자료들인 을 제5, 6호증의 각 기재에 의하면 그 송금일이 위 소유권이전등기 후인 2019. 3. 26. 내지 2019. 10. 24.뿐만 아니라 그 수취인으로 되어 있는 L과 C의 관계를 알 수 있는 별다른 자료가 없어, 위 3,300만 원이 위 매매대금의 일부로 지급된 돈이라고 보기는 어려운 사정 등을 감안하면, 피고가 C에게 이 사건 매매계약상의 매매대금 9,000만 원을 실제로 지급한 것으로 보기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로 피고가 약의 수익자라는 추정을 반복하고 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

나. 원상회복 방법 및 범위

1) 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 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하며, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 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 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조).

2) 이 사건으로 돌아와 보건대, 위 인정사실 및 앞서 본 법리에 의하면, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 가액에서 소외 회사의 위 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 취소할 수 있는데, 이 사건 부동산의 시가가 이 사건 매매계약 당시 9,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 부동산의 가액이 이 사건 매매계약 체결 후 특별히 저하되었다고 볼 만한 자료도 없는 이상, 이 사건 변론종결 당시 이 사건 부동산의 시가는 9,000만 원으로 추정된다.

한편, 사해행위인 이 사건 매매계약 후에 이 사건 부동산에 관한 소외 조합의 위 저당권이 그 피담보채무 변제로 말소되었고, 그 후 이 사건 부동산에 관하여 G조합 명의의 위 근저당권이

설정되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 이 사건 부동산의 가액에서 소외 조합의 위 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 피고는 원고에게 원상회복으로 가액배상을 하여야 한다.

나아가 보건대 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, C은 위 개인회생절차에서 이 사건 대출 채권의 잔존 원리금(원금 2,316,993원과 그 이자 내지 지연손해금) 중 223,938원을 변제하였으므로, 이로써 원고가 양수한 이 사건 대출 채권은 2021. 4. 8. 기준으로 원리금 합계 5,131,692원[= 원금 2,316,993원 + 2018. 10. 11.까지 발생한 이자 1,023,350원 + 2018. 10. 12.부터 2021. 4. 8.까지 이자 내지 지연손해금 2,015,287원 - C이 위 223,938원(위 변제금은 민법 제477조에 의하여 이자 내지 지연손해금의 일부 변제에 충당된 것으로 본다)]이 잔존하는 사실이 인정된다.

(원고는, C이 변제한 위 223,938원 중 112,350원은 이 사건 대출 채권과 관련한 법적 절차비용 112,300원의 변제에 먼저 충당되어야 한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 C이 이 사건 대출 채권과 관련한 법적 절차비용을 부담하기로 하였다고 할 수 없고, 또한 원고가 주장하는 위 법적 절차비용의 발생 내역 등을 알기 어려우므로, 원고의 위 부분 주장은 받아들이지 않는다.)

따라서 이 사건 부동산 가액 9,000만 원에서 이 사건 매매계약 당시 소외 조합의 위 근저당권의 피담보채권액 38,097,156원을 뺀 잔액이 51,902,844원이고, 원고가 이 사건 대출 채권의 잔존 원리금 산정 기준일로 주장하는 2021. 4. 8. 현재 이 사건 대출 채권액은 위 금액보다 적은 5,131,692원이므로, 원고가 구하는 2021. 4. 8. 현재 이 사건 대출 채권의 잔존액 5,131,692원이 이 사건 매매계약에 관한 사해행위취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다 할 것이다.

다. 소결론

결국, 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 위 5,131,692원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 위 5,131,692원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김행순

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

전라남도 영광군 [] 동

[도로명주소] 전라남도 영광군 []

철근콘크리트조 슬래브지붕 17층 아파트

1층 1177.455㎡,

2층 내지 17층 각 1168.215㎡,

지하층 972.57㎡,

부속건물

철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 관리동 77.4㎡,

조적조 슬래브지붕 단층 경비실 15.0㎡

철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 재활용품 보관장고 60.0㎡

철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층 전기실, 발전기실, 펌프실 190.0㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 전라남도 영광군 [] 대 5876㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제14층 []호 철근콘크리트조 59.96㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 6876분의 24.9373 팔.

