

서울북부지방법원 2022. 11. 10 선고 2022가단103819 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 유병연

피 고 B

소송대리인 법무법인 규로

담당변호사 이호관

소송복대리인 변호사 손상우

변 론 종 결 2022. 10. 13.

판 결 선 고 2022. 11. 10.

주 문

1. C와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/4지분에 관하여 2017. 10. 12. 체결된 매매계약은 15,588,841원의 범위 내에서 취소한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 이를 2분하여 그 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고는 원고에게 15,588,841원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- (1) 주식회사 D은 2016. 6. 16. C에게 1,580만 원을 이자 연 23.5%, 연체이율 연 27.9%, 대출기간 24개월로 각 정하여 대출(이하 ‘이 사건 대출’이라 한다)하였다.
- (2) 그런데 C는 이 사건 대출에 대한 이자 등을 연체하였고, 이에 주식회사 D은 2016. 12. 28. E 주식회사에게 이 사건 대출채권을 양도하였고, E 주식회사는 주식회사 D의 위임을 받아 2017. 1. 17. C에게 위 채권양도사실을 통지하였다.
- (3) E 주식회사는 2018. 3. 29. 원고에게 이 사건 대출채권을 양도하였고, 원고는 E 주식회사의 위임을 받아 2018. 4. 18. C에게 위 채권양도사실을 통지하였다.
- (4) 원고는 C를 상대로 서울북부지방법원 2018차전54125호로 이 사건 대출채권의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2018. 7. 11. 위 법원으로부터 “C는 원고에게 8,595,299원 및 그 중 7,175,889원에 대하여 2018. 6. 12.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 내용의 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2018. 9. 21. 그대로 확정되었다.
- (5) 위 지급명령에 기한 이 사건 대출채권은 2021. 12. 8. 기준으로 원리금 합계 15,588,841원 및 그 중 7,175,889원에 대하여 2021. 12. 9.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 지연손해금이다¹⁾).

나. C와 피고 사이에 체결된 매매계약

- (1) C는 분할 전의 경상북도 포항시 남구 F 전 2,272㎡(이하 ‘이 사건 분할 전 토지’라 한다)의 1/4 지분을 소유하고 있던 중 2017. 10. 12. 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로

대구지방법원 포항지원 등기와 2017. 10. 16. 접수 제72909호로 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하여 주었다(부동산등기부상 거래가액은 10,000,000원으로 등재되었다).

(2) C는 이 사건 분할 전 토지 중 1/4 지분에 관하여 2017. 2. 21. G 앞으로 채무자 C, 채권최고액 15,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐 주었다가, 대구지방법원 포항지원 등기와 2017. 10. 12. 접수 제72139호로 말소되었다.

(3) 이 사건 분할 전 토지는 2019. 10. 24. 그 중 일부인 1,791㎡가 H로 분할됨에 따라 481㎡만 남게 되었고 남은 토지는 같은 날 그 지목이 대지로 변경됨으로써 결국 이 사건 분할 전 토지는 F 대 481㎡(별지 목록 제1항 기재 부동산), H 전 1,791㎡(별지 목록 제2항 기재 부동산)로 각 분할되었다.

다. C의 채무초과상태

C는 이 사건 매매계약 당시인 2017. 10. 12. 소극재산으로 I은행에 대하여 61,500,000원, J은행에 대하여 9,566,000원, K은행에 대하여 8,679,000원, L은행에 대하여 13,666,000원, M카드에 대하여 500,000원, N은행에 대하여 743,000원 및 2,769,000원, E에 대하여 이 사건 대출채무인 7,175,889원 등 합계 104,598,889원(이는 원금만을 기준으로 한 것이다)의 채무를 부담하고 있었던 반면, 적극재산으로는 이 사건 분할 전 토지의 1/4 지분(2017년 개별공시지가 31,751,200원²⁾) 및 경상북도 포항시 남구 O 전 2,209㎡(2017년 개별공시지가 43,075,500원³⁾)을 소유하고 있었을 뿐 다른 재산을 소유하지 않았다.

[인정근거] 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 대법원 등기정보센터에 대한 사실조회결과, 이 법원의 P기관에 대한 신용정보제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 대한 판단

피고는 이 사건 대출채권의 채권자인 주식회사 D, E 주식회사 및 원고는 그 채권 양수 당시 채무자인 C에 대한 신용정보조회를 하였으므로 원고가 이 사건 대출채권을 양수한 2018. 3. 29. 당시 원고는 C에 대한 신용정보조회를 통해 이 사건 분할 전 토지 중 1/4 지분이 피고 명의로 이전되었음을

알았다고 할 것인데, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 이유로 그 취소를 구하는 원고의 이 사건 소는 그로부터 제척기간 1년이 훨씬 경과한 2022. 2. 3. 제기되었으므로, 이 사건 사해행위취소의 소는 제척기간을 도과하여 부적법하다고 주장한다.

살피건대, 채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 “취소원인을 안 날”이라 함은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다. 이는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 한 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 한편 그 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 참조).

그런데 원고가 2018. 3. 29. E 주식회사로부터 이 사건 대출채권을 양수할 당시 원고가 C가 이 사건 분할 전 토지 중 1/4 지분을 피고에게 처분하였다는 사정 및 그로 인하여 채권의 공동담보에 부족이 생겨 채권자를 해하게 된다는 사정을 알았다는 점을 인정할 증거가 없고, 가사 원고가 이 사건 대출채권을 양수하면서 C에 대한 신용정보조회를 하였다고 하더라도 그것만 가지고 원고가 사해행위가 있었음을 알았다고 단정할 수는 없다.

따라서 이 사건 소가 제척기간을 도과하여 부적법하다는 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 원고의 청구원인에 대한 판단

가. 사해행위의 성립 및 피고의 악의 추정

(1) 사해행위의 성립 및 피고의 악의

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).

위 인정사실 및 앞서 본 법리 등에 비추어 보면, 이 사건 대출 채권은 이 사건 매매계약 이전에 발생한 채권으로서 원고가 사해행위에 해당하는 이 사건 매매계약을 취소하기 위한 피보전채권이 될 수 있고, C가 이미 소극재산이 적극재산을 초과한 상태에서 자신의 유일한 부동산 중 일부인 이 사건 분할 전

토지를 피고에게 매도하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결한 것은 원고를 비롯한 C의 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이며, C 역시 이를 알았다고 보이고, 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 C의 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당함을 알았던 것으로 추정된다.

(2) 피고 주장 및 판단

피고는 2017. 10. 12. C가 10,000,000원의 차용금 채무를 부담하고 있던 G에게 차용 원리금 10,550,000원을 변제하고 이 사건 분할 전 토지 중 C의 1/4 지분에 대하여 설정되어 있던 근저당권설정등기를 말소하였고, 2021. 12. 14. C가 부담하고 있던 Q 주식회사에 대한 대출금 5,500,000원을 변제한 후, 위 각 변제금을 매매대금으로 하여 2017. 10. 16. C로부터 이 사건 분할 전 토지 중 1/4 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 받은 것으로서, C는 매매대금을 자신의 채무변제를 위해 사용한 것이고 매매가격이 부당하게 염가에 거래되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 분할 전 토지 중 1/4 지분에 관하여 체결된 C와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 되지만, 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

그러나 이 사건 변론에 나타난 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 자기 재산의 출연으로 C를 위하여 C의 G에 대한 근저당권부 피담보채무 및 Q 주식회사에 대한 채무 등 합계 16,050,000원을 변제하였다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, ② 피고 주장에 의하더라도 C는 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위하여 이 사건 분할 전 토지를 매각한 것이 아니라 피고가 C의 G에 대한 근저당권부 피담보채무 및 Q 주식회사에 대한 채무 등 합계 16,050,000원을 대신 변제한 후 C가 피고에게 형식상 10,000,000원에 매매하는 것처럼 외관을

갖추어 소유권이전등기를 한 것이며, ③ 이 사건 매매계약 당시 이 사건 분할 전 토지의 개별공시지가는 24,424,000원 $\{=(2,272\text{㎡}\times 43,000\text{원})\times 1/4\}$ 또는 31,751,200원⁴⁾으로서 신고한 매매대금 10,000,000원 또는 피고가 주장하는 대위변제금 16,050,000원에 비하여 실질적인 가치가 훨씬 더 높으므로 이 사건 매매계약의 매매대금은 그 시가에 비하여 옳다고 보이고, ④ 앞서 본 바와 같이, C는 이 사건 매매계약 당시 G에 대한 근저당권부 피담보채무 및 Q 주식회사에 대한 채무(을 제2호증의 기재에 의하면 Q 주식회사는 R은행의 대출금 채권을 양수한 것으로 보인다)를 제외하더라도 원고에 대한 채무 등 합계 1억 원이 넘는 채무를 부담하고 있었던 반면 그 채무가액에 훨씬 못 미치는 이 사건 분할 전 토지 및 O 토지 외에는 다른 적극재산이 없었으므로, C가 이 사건 매매계약에도 불구하고 변제자력을 유지하고 있다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 피고 주장 및 제출된 증거들만으로는 C와 피고 사이의 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다고 보기 어렵고, 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

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 사건에서 보건대, 위에서 인정한 바에 의하면 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하므로, 그 원상회복으로서 피고는 C에게 이 사건 분할 전 토지의 분할 후 토지인 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 대구지방법원 포항지원 등기와 2017. 10. 16. 접수

제72909호로 경료된 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

(3) 그럼에도 원고는, 이 사건 분할 전 토지 중 1/4 지분에 대한 사해행위가 이루어진 후에 근저당권설정등기가 말소되었다는 이유로 이 사건 매매계약을 원고의 피보전채권액과 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 가액 중 더 적은 금액인 15,588,841원의 범위 내에서 취소하고 위 금액에 대하여 가액배상을 구하고 있다.

그러나 G 명의의 근저당권설정등기가 2017. 10. 12. 말소되었다는 점은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 분할 전 토지 중 1/4 지분에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기가 경료된 것은 2017. 10. 16.이며, 그 소유권이전등기의 등기원인으로 기재된 2017. 10. 12.자 매매계약(이 사건 매매계약)이 위 근저당권설정등기의 말소 전에 이루어졌다는 점을 인정할 증거가 없고, 피고 주장에 의하면 C는 이 사건 분할 전 토지를 피고에게 매도한 후 피고로부터 매매대금을 받아 그 돈으로 G에 대한 근저당권부 채무를 변제한 것이 아니라 피고가 C의 G에 대한 근저당권부 피담보채무 및 Q 주식회사에 대한 채무를 대신 변제한 후 C가 피고에게 형식상 10,000,000원에 매매하는 것처럼 외관을 갖추어 2017. 10. 16. 소유권이전등기를 경료한 것으로 보이는 점에 비추어 볼 때, G 명의의 근저당권설정등기는 이 사건 사해행위 후에 말소되었다고 보기 어렵고 오히려 그 사해행위가 이루어지기 전에 먼저 말소되었다고 봄이 타당하고, 따라서 피담보채권이 존재하는 유효한 근저당권이 설정되어 있는 부동산을 사해행위로 이전하였다가 그 후 그 근저당권이 말소된 경우의 원상회복은 가액반환의 방법에 의하여야 한다는 위 법리가 이 사건에 적용될 수는 없다 .

더구나 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자 또는 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는바, 원래 채권자와 아무런 채권·채무관계가 없었던 수익자 또는 전득자가 채권자취소에 의하여 원상회복의무를 부담하는 것은 형평의 견지에서 법이 특별히 인정한 것이므로 그 가액배상의 의무는 목적물의 반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 됨으로써 성립하는 것이며, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터

이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는데(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 참조), 이 사건에서 목적물 자체의 반환이 불가능하거나 현저히 곤란하다고 볼 만한 증거도 없다.

(4) 결국 원고의 이 사건 청구 중 이 사건 매매계약에 대한 취소 부분은 원고가 명시적으로 구하는 바에 따라 위 피보전채권 원리금인 15,588,841원의 범위 내에서 이를 취소하기로 하고, 그에 따른 원상회복은 가액반환을 구하는 취지 속에 목적물 자체의 반환을 구하는 취지가 포함되어 있다고 보기 어렵고 위에서 본 바와 같이 이 사건의 경우 가액반환을 통한 원상회복이 허용되지도 않으므로 가액반환의 방식을 통한 원상회복을 주장하면서 금원지급을 구하는 원고의 청구 부분은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 피고와 C 사이의 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 이 사건 매매계약은 원고가 구하는 15,588,841원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 나머지 사해행위 취소 청구 부분 및 가액반환을 통한 원상회복 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김철환

부동산 목록

1. 경상북도 포항시 남구 F 대 481㎡
2. 경상북도 포항시 남구 H 전 1,791㎡ 끝.

- 1) 갑 제4호증은 2021. 11. 18. 기준으로 원리금 합계 15,479,138원 및 그 중 7,175,889원에 대하여 2021. 11. 19.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 지연손해금인데, 이를 2021. 12. 8. 기준으로 다시 계산한 것이다.
- 2) $(2,272\text{㎡} \times 43,000\text{원}) \times 1/4 \times 130\% = 31,751,200\text{원}$ (원고가 O 토지에 관하여 계산한 방식과 동일하게 130%를 곱하였다)
- 3) $2,209\text{㎡} \times 15,000\text{원} \times 130\% = 43,075,500\text{원}$ (원고가 계산하는 바에 따른다)
- 4) 원고가 계산하는 방식에 따라 개별공시지가에 130%를 곱한 것이다.