

서울중앙지방법원 2022. 9. 21 선고 2021가단5279951 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

피 고 B

변 론 종 결 2022. 8. 10.

판 결 선 고 2022. 9. 21.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 5. 20. 체결한 매매계약을 5,200,000원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 5,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 5. 20. 체결한 매매계약을 8,012,657원의 한도 내에서 이를 취소한다. 피고는 원고에게 8,012,657원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2020. 7. 24. 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)과 사이에 대출기간을 36개월로 정해 3,200만 원을 대출하는 내용의 대출계약(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다)을 체결하였고, C는 D의 대표이사로서 이 사건 대출계약에 따른 소외 회사의 채무를 연대보증 하였다.

나. 2022. 8. 1. 현재 이 사건 대출계약에 따른 채무는 15,405,386원이 남아 있다.다. C는 2021. 5. 20. 피고와 사이에 C 소유의 경북 울진군 E아파트 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 매매계약을 체결하였고, 같은 날 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. C는 이 사건 매매계약 체결 당시 별지 재산내역 기재와 같이 적극재산으로 이 사건 부동산 외에 시가 3,040,000,000원 상당의 부산 해운대구 소재 아파트를 보유하고 있었던 반면, 소극재산으로 원고와 피고에 대한 각 채무를 포함하여 3,767,915,284원의 채무를 부담하여 채무 초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 8 내지 18호증, 을 제2 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 대출계약에 따른 연대보증채권은 이 사건 매매계약 이전에 성립하였으므로 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 피고는, 소외 회사는 원고로부터 36개월 원리금균등분할상환 방식으로 3,200만 원을 대출받았는데, 대출원리금 중 일부의 상환을 연체한 적은 있으나 2022년 3월분까지 연체이자를 더하여 상환을 계속하여 상환계획에 따른 미납금이 존재하지 않는바, 현재 원고의 피보전채권은 그 변제기가 도래하지 않았을 뿐만 아니라 주채무의 이행지체도 해소되었으므로, 원고는 이 사건 대출계약의 연대채무자인 C와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약이 사해행위임을 이유로 그

취소를 구할 이익이 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 기한 있는 법률행위의 당사자는 기한이 도래하지 않은 동안에 기한의 도래로 인하여 생길 상대방의 이익을 해하지 못하고, 기한이 도래하지 않은 권리도 일반규정에 의하여 이를 처분, 보존할 수 있으므로(민법 제154조, 제148조, 제149조 참조), 채권자는 잔존 대출원리금 전부에 대한 변제기가 아직 도래하지 않았다거나(이 사건 대출계약은 원리금균등분할상환 방식에 의한 것이므로 매달 분할상환금 채무의 이행기가 도래한다고 할 것이다) 분할상환금의 연체가 없더라도 그 보전을 위하여 사해행위의 취소를 구할 수 있다고 봄이 상당하고, 또한 위와 같은 사해행위의 취소를 구함에 있어서 일반채권자를 위한 공동담보에 부족이 생기면 족하고 별도로 채무자가 채무불이행상태에 있음을 요하지 않는다고 할 것이다.

따라서 단순히 이 사건 대출계약상 주채무의 이행지체가 해소되고 잔존 대출원리금 전부에 대한 변제기가 도래하지 않았다는 사정만으로 원고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 이유로 그 취소를 구할 수 없다고 할 수는 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고는, 원고가 이 사건 대출계약에 따른 채무에 대한 담보로 소외 회사 소유의 굴착기에 대하여 저당권을 설정하여 사해행위 당시 원고의 채권이 충분히 확보되어 있었으므로, 피고에게 채권자취소권이 인정되지 않는다는 취지로 주장한다.

주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 그 담보물로부터 우선변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조). 채무자가 다른 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도, 채무자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채권액을 초과하여 채권자에게 채권 전액에 대한 우선변제권이 확보되어 있다면 그와 같은 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채권자에 대하여 사해행위가 성립한다고 볼 수 없으나, 당해 채권액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물에 대한 우선변제권 있는 채권액을 공제한 나머지 채권액에 대하여 채권자를 해하는 사해행위가 될 것이므로 그에 대한 채권자취소권이 인정된다. 그리고 피보전채권의 존재와 그

범위는 채권자취소권 행사의 요건이 되므로, 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신의 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·입증하여야 한다.

살피건대, 갑 제16호증의 기재에 의하면, 원고가 2020. 8. 10. 이 사건 대출계약에 따른 채무를 담보하기 위하여 소외 회사 소유의 굴착기에 관하여 저당권을 설정한 사실은 인정되나, 한편 2017. 3. 16. 조세채권을 근거로 위 굴착기에 관하여 압류등록이 마쳐졌고 그 압류등록이 이 사건 매매계약 체결 이후에도 유지된¹⁾ 사실도 인정되는바, 사정이 이러하다면 소외 회사 소유 건설기계에 관한 원고 명의 저당권의 설정으로 원고에게 우선변제권이 확보되어 있었다고 보기 어려우므로, 이를 전제로 한 피고의 주장은 이를 받아들이지 아니 한다.

[피고는, 원고가 이 사건 굴착기의 소재파악이 불가능하여 경매진행이 어렵고 세금체납을 원인으로 한 선행 압류가 존재하여 처분실익이 없다는 취지로 주장하였는바, 원고는 이 사건 대출계약서 작성 당시 이러한 사정을 알면서 피고의 저당권이 유효한 것처럼 기재하여 C와 연대보증약정을 체결하였으므로, 위 연대보증약정은 무효라는 취지로 주장하나, 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 대출약정서에 이 사건 굴착기에 저당권을 설정하였다는 점에 기재가 없는 것으로 보일 뿐만 아니라(담보조건 중 연대보증인 란에만 체크가 되어 있고 담보 부분은 공란으로 남겨져 있다), 설령 피고가 위와 같은 저당권 설정사실을 C에게 고지하였다고 하더라도, 피고가 제출한 증거만으로는 위 연대보증약정에 무효 등의 사유가 존재한다고 보기 어려우므로, 피고의 위 주장도 이유 없다]

나. 사해행위의 성립 여부

피고는 동생인 C에게 7,500만 원을 대여하였고 이를 변제받지 못하여 대물변제 방식으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다는 취지로 주장하는바, 채무자가 채무가 재산을 초과하는 상태에서 채권자 중 한 사람과 통모하여, 그 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로, 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매각하고 위 매매대금채권과 그 채권자의 채무자에 대한 채권을 상계하는 약정을 하였다면 가사 매매가격이 상당한 가격이거나 상당한 가격을 초과한다고 할지라도, 채무자의 매각행위는 다른 채권자를 해할 의사로 한 법률행위에 해당하느바[대법원 1994.

6. 14. 선고 94다2961, 94다2978(병합) 판결 참조], 앞서 인정한 사실에 의하면, C가 채무초과 상태에서 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 체결한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 일반채권자들의 공동담보에 부족을 초래하는 행위로서 사해행위에 해당한다[피고의 주장대로 대물변제로 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다고 하더라도, 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 것이므로(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 참조), C의 처분행위가 사해행위에 해당한다는 점에는 변함이 없다]

다. 채무자 및 수익자의 악의

- 1) 이 사건 매매계약의 시기, C의 재산상태 등에 비추어 C로서는 그 당시 채권자를 해할 것을 알았다고 볼 것이고, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.
- 2) 이에 대하여 피고는, C에 대한 대여금을 변제받지 못해 불가피하게 이 사건 부동산을 대물변제로 받았고, 당시 소외 회사도 정상적으로 사업을 진행하고 있었으므로, 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

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 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

살피건대, 앞서 본 사실관계 및 변론 전체의 취지에 의하여 드러난 피고와 C의 관계, C의 재산상태,

C와 피고의 거래경위 등 제반 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 받아들이기 어렵다.

라. 취소의 범위와 원상회복 방법

1) 갑 제1호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 부동산에 관한 G 명의의 전세권설정등기가 이 사건 매매계약 체결 이후에 말소된 사실을 인정할 수 있으므로, 거래관념에 비추어 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 볼 수 있어 원상회복의 방법은 가액배상에 의한다.

2) 갑 제1호증, 을 제9, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 시가는 2억 1,000만 원이고, 당시 위 부동산에 설정된 H조합 명의 근저당권의 피담보채권액이 1억 3,480만 원, 전세권자 G의 전세금이 7,000만 원인 사실이 인정되는바, 원고의 이 사건 대출계약에 따른 대출원리금 15,405,386원이 이 사건 부동산 가액 2억 1,000만 원에서 위 근저당권의 피담보채권액 1억 3,480만 원과 전세금 7,000만 원을 공제한 520만 원(= 2억 1,000만 원 - 1억 3,480만 원 - 7,000만 원)을 초과하므로, 사해행위의 취소 및 가액배상의 범위는 520만원이다.

3) 따라서 이 사건 매매계약은 520만원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 520만원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 김재은

별지

재산내역

소극재산 내역		적극재산 내역	
채권자	채무액(원)	물건	가액(원)
①원고	27,199,224	㉑별지 부동산	210,000,000
②피고	75,000,000	㉒부산 해운대구 소재 아파트	3,040,000,000
③ 조합	131,987,343		
④	70,000,000		
⑤ 조합	1,830,193,972		
⑥	952,372,602		
⑦	281,561,643		
⑧포항세무서	75,140,890		
⑨영덕세무서	324,459,610		
소극재산 합계	3,767,915,284	적극재산 합계	3,250,000,000

1) 갑 제16호증(건설기계등록원부)의 열람일시가 2020. 8. 20.이어서 이 사건 매매계약 체결일 2021. 5. 20. 당시 조세채권이 존재하는지 여부를 확인하기는 어렵지만, 피고가 특별히 이를 다투지 아니하여 위 압류등록이 유지된 것으로 인정하기로 한다.