

제주지방법원 2022. 9. 20 선고 2021가단65547 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박영국

소송복대리인 변호사 김성훈, 진주현

피 고 B

소송대리인 변호사 신영희

변 론 종 결 2022. 7. 5.

판 결 선 고 2022. 9. 20.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 8. 18. 체결된 증여 계약은 20,400,000원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 20,400,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용 중 3분의 2는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 8. 18. 체결된 증여계약은

44,516,800원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 44,516,800원 및 이에 대하여 이 사건

판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 C을 상대로 2017. 10. 20. “채무자는 채권자에게 ① 8,659,220원 및 그 중 6,805,213원에 대하여 2017. 10. 14.부터 다 갚는 날까지 연 15%의, ② 39,155,688원 및 그 중 36,024,819원에 대하여 2017. 10. 14.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 지급명령을 발령받았고 위 지급명령은 2018. 6. 8. 확정되었다(광주지방법원 2017차7132).

나. ① 채권은 C이 2014. 10. 8. 대출받은 5,000만 원 중 미변제 원리금이고, ② 채권은 C이 2012. 2. 10. 개설한 마이너스 통장의 미변제 원리금이다.

다. C은 2016. 8. 18. 채무 초과 상태에서 당시 배우자였던 피고에게 제주시 D아파트 E호(이하 ‘별건 부동산’이라고 한다) 중 2분의 1 지분 및 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다) 중 2분의 1 지분을 각 증여(이하 ‘이 사건 증여’라고 한다)하였는데, 이 사건 증여 당시 C에게 위 각 부동산 외에 별다른 적극 재산은 없었다.

라. 원고는 별건 부동산 중 2분의 1 지분에 대한 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당한다고 주장하면서 피고를 상대로 사해행위취소 및 가액반환을 구하는 소를 제기하였고, 2021. 5. 27. “피고와 C이 별건 부동산 중 2분의 1 지분에 관하여 2016. 8. 18. 체결한 증여계약을 2,750만 원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 2,750만 원 및 이에 대하여 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 판결을 선고받아 2021. 6. 16. 위 판결이 확정되었다(제주지방법원 2020가단61570).

마. 이 사건 각 증여 당시 이 사건 부동산에는 제주지방법원 2015. 6. 22. 접수 제65028호로 채권최고액을 3,000만 원, 채무자를 C, 근저당권자를 F 주식회사로 하는 근저당권(이하 ‘이 사건

근저당권'이라고 한다)이 설정되어 있었고, 피고는 2017. 7. 14. F 주식회사에 69,646,060원을 대위변제한 후 이 사건 근저당권을 말소하였다.

바. G은 2017. 11. 14. 피고로부터 이 사건 부동산을 1억 5,680만 원에 매수하여 제주지방법원 등기와 2018. 1. 31. 접수 제12261호로 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 등기와 같은 날 접수 제12262호로 채권최고액을 8,040만 원, 근저당권자를 주식회사 H으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

사. 한편 I은 2016. 8. 1. 피고 및 C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 보증금 8,000만 원, 기간을 2016. 8. 1.부터 2020. 7. 31.까지로 정하여 임대차계약을 체결한 후 같은 날 전입신고를 마치고 확정일자를 부여받았고, 피고는 2017. 7. 14.경 I에게 8,000만 원을 반환하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 5호증의 각 기재, J동장의 사실조회회신 결과, F 주식회사의 금융거래정보회신결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생

가. 사해행위의 성립

채무초과상태에 있는 C이 별건 부동산과 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없는 상태에서 피고에게 위 각 부동산을 무상으로 이전해 준 것은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사 및 피고의 악의는 추정된다.

피고는 피고의 자금으로 이 사건 부동산을 매수하면서 절세 목적에서 C에게 2분의 1 지분을 명의신탁하였다가 회복한 것에 불과하므로 이 사건 증여가 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하나, 을 제2, 3호증만으로는 피고와 C 사이에 명의신탁약정이 있었다는 주장을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고는 이 사건 증여에 관하여 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

나. 선의 항변에 대한 판단

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

이 사건 증여 이후 배우자인 피고가 피고 또는 피고 모친의 돈으로 C의 채무를 대위변제하였다는 사정만으로 피고가 이 사건 증여 당시 C의 채무 상태 또는 이 사건 증여가 C의 채권자들을 해하는 것임을 알지 못하였다고 단정할 수 없으므로 을 제4 내지 7호증만으로는 피고의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 원상회복의 방법 및 범위

가. 원상회복의 방법

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 사해행위 후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 말소된 경우나 사해행위 후 수익자가 우선변제권 있는 임대차보증금 반환채무를 이행한 경우, 사해행위를 취소하고 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로 그 부동산의 가액에서 일반 채권자의 공동 담보로 제공되지 아니한 금액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결, 대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결 등 참조).

이 사건 증여계약 이후 이 사건 근저당권설정등기가 말소되었을 뿐 아니라 전입신고를 마치고 확정일자를 받은 임차인이 보증금을 반환받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산의 가액에서 공동 담보로 제공되지 않은 금액을 공제한 잔액의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명함이 상당하다.

나. 가액배상액의 범위

1) 이 사건 부동산의 가액

가액배상액을 산정함에 있어 부동산 가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 객관적으로 평가하여야 한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564 판결 등 참조).

이 사건 부동산이 2017. 11. 14. 1억 5,600만 원으로 거래된 사실은 앞서 본 바와 같은데, 을 제8호증에 의하더라도 2017. 11. 이전의 거래사례만을 알 수 있을 뿐 이 사건 변론종결일을 기준으로 2017. 11. 14.보다 가까운 일자에 이루어진 거래사례를 확인할 수 있는 다른 자료가 없고, 그 이후 이 사건 변론종결일까지 이 사건 부동산의 시가가 변동하였다는 점에 관한 주장이나 증거가 없으므로 이 사건 부동산의 가액은 이 사건 변론종결일에도 1억 5,680만 원이라고 추인함이 상당하다.1)

2) 공동담보의 범위

가) 관련 법리

부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이므로(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 참조), 피담보채권액이 채권최고액을 초과하는 경우에는 근저당권자의 우선변제권이 인정되는 부분, 즉 채권최고액에 달할 때까지의 피담보채권액만을 공제한 부분이 책임재산이 된다고 할 것이다.

또한 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었으나 그 전에 이미 선순위근저당권이 있어 부동산이 경락되는 경우 소멸할 운명에 놓인 임차권의 임대차보증금반환채권은 임대차계약서에 확정일자를 받아 우선변제권을 가지고 있다가거나 주택임대차보호법상의 소액임차인에 해당하는 경우에는 우선변제권이 인정되므로(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결 등 참조), 확정일자를 받은 임대차계약의 임대차보증금은 근저당권의 피담보채권액과 동일하게 취급하여 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권금액을 공제하여야 하고(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조), 소액임차인의 경우와 같이

주택임대차보호법 및 시행령에서 정한 일정액만을 공제하여야 하는 것도 아니다.

나) 구체적인 판단

이 사건 근저당권의 채권최고액은 3,000만 원, 피고가 대위 변제한 피담보채무액은

69,646,060원이고, 이 사건 부동산에 관하여 보증금 8,000만 원을 지급한 이 2016. 8. 1.

전입신고를 마치고 확정일자를 받은 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 이 사건 부동산의 이 사건 변론종결일 당시의 시가 1억 5,080만 원에서 채권최고액 3,000만

원과 우선변제권이 있는 전세보증금 8,000만 원을 공제한 잔액 4,080만 원(= 1억 5,080원 -

3,000만 원 - 8,000만 원)이 이 사건 부동산의 공동담보가액으로서 사해행위의 취소 및 가액배상

범위의 한도가 된다.

다. 소결론

공유부동산 지분들에 공동저당권이 설정된 경우 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 각 부동산의

가액에 비례하여 안분한 금액이 되고(대법원 2017. 10. 12. 선고 2017다232594 판결 등 참조),

공동임대인의 임대차보증금반환채무는 성질상 불가분채무에 해당하는데 C과 사이에 사이에

부담부분에 관한 특약이 있었다거나 수익비율이 다르다고 볼 만한 증거가 없으므로

임대차보증금반환채무 중 C의 부담부분은 공유지분에 따라 2분의 1이라고 할 것인바, 원고는

피고에게 2,040만 원{= 4,080만 원(= 1억 5,080원 - 3,000만 원 - 8,000만 원) × 1/2}의 범위

내에서 가액배상을 구할 수 있다.

그렇다면 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 증여계약은 2,040만 원의 범위 내에서 취소하고, 피고는

원고에게 2,040만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연

5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김희진

1) 한편 국토교통부 실거래가 공개시스템에 의하는 경우, 이 사건 부동산과 같은 단지 내의 같은 평형(53.0916㎡) 부동산의 거래내역 중 이 사건 변론종결일인 2022. 7. 5.에 가장 가까운 2022. 1. 17.경의 실거래가는 1억 2,000만 원이고, 유사한 평형(54.4124㎡) 부동산의 거래내역 중 2022. 7. 5.에 가장 가까운 2022. 5. 5.경의 실거래가는 1억 5,400만 원이다.