

대구지방법원 김천지원 2023. 6. 21 선고 2021가단37952 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 믿음

담당변호사 김형일, 임수진

소송복대리인 변호사 박재우

피 고 B

소송대리인 법무법인 화평

담당변호사 이광웅

변 론 종 결 2023. 4. 12.

판 결 선 고 2023. 6. 21.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 9. 5. 체결된 매매예약을 26,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 26,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 12. 27. C과 사이에, 아래의 표 기재와 같은 내용의 신용대출계약(이하 ‘이 사건 대출계약’이라 한다)을 체결하였다.

대 출 명	D
대 출 자	C
대 출 금 액	19,000,000원
대 출 일 자	2016. 12. 27.
만 기 일 자	2020. 12. 27.
약 정 이 자 율	연 9.5%

나. 그 후 C은 이 사건 대출계약상 대출원리금 납입의무의 불이행으로 인하여 기한의 이익을 상실하였고, 이에 원고는 C을 상대로 서울남부지방법원 2020차전164951호로 이 사건 대출계약상 미지급 대출원리금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였다. 그 결과 위 법원은 2020. 10. 28. C으로 하여금 원고에게 미지급 대출원리금 합계 20,626,437원 및 그 중 잔존 대출금의 원금 18,842,200원에 대하여 2020. 10. 21.부터 다 갚는 날까지 연 19%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 명하는 지급명령(이하 ‘이 사건 지급명령’이라 한다)을 발령하였으며, 이 사건 지급명령은 2020. 11. 14. 그대로 확정되었다.

다. C은 2019. 9. 5. 피고와 사이에 C 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 체결하였고, 그 후 피고는 2019. 9. 6. 이 사건

매매예약을 원인으로 하여 대구지방법원 구미등기소 접수 제40151호로 이 사건 아파트에 관한 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳤다.

라. C은 이 사건 매매예약 당시 이 사건 아파트 외에는 별다른 적극재산을 보유하고 있지 않았고, 이 사건 매매예약일에 근접한 2019. 9. 30. 당시 이 사건 아파트와 동일 단지에 속한 층수 및 면적이 동일한 아파트의 실거래가는 30,000,000원이었으며, 2023. 3. 16.을 기준으로 한 이 사건 아파트의 시가는 36,000,000원이었다.

마. 한편, 이 사건 매매예약 당시 C의 소극재산으로는 이 사건 대출계약상 대출원리금 채무를 포함하여 아래의 표 기재와 같은 금융채무들이 있었다.1)

순번	채권자	채무액(원)
1	원고	18,842,200
2	E 주식회사	18,381,601
3	F 주식회사	2,000,000
4	G 주식회사	5,123,774
5	주식회사 H	2,265,054
6	주식회사 I	4,541,200
	합 계	51,153,829

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7 내지 9호증의 각 기재, 이 법원의 J, E2), F, G, K, I에 대한 각 금융거래정보제출명령결과, 이 법원의 감정인 L에 대한 시가 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에서 본 바와 같이 C은 이 사건 매매예약 당시 이미 원고에 대하여 이 사건 대출계약상 대출원리금 채무를 부담하고 있었으므로, 원고의 C에 대한 위 대출원리금 채권은 원고의 피고에 대한 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 살피건대, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기는 그 자체만으로는 물권취득의 효력을 발생하는 것이 아니지만, 후일 그 본등기를 하는 경우엔 가등기 시로 소급하여 소유권 변동의 효력이 발생하기 때문에 채권자로 하여금 완전한 변제를 받을 수 없게 하는 결과를 초래하게 되므로, 위 가등기는 채권자를 해하는 것이다(대법원 1975. 2. 10. 선고 74다334 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, C은 채무초과 상태에서 그 당시 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결한 후 그에 기하여 피고에게 이 사건 가등기를 마쳐준 것이므로, 이는 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사 또한 인정된다고 할 것이며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

2) 한편, 피고는 C이 2019. 7. 1. 'M'이라는 건설업체를 설립하여 운영하는 등 이 사건 매매예약 당시 다양한 사업을 영위하며 활발한 경제활동을 하였으므로, 채무초과 상태에 있었다고 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 을 제1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 앞서 본 바와 같이 C은 이 사건 매매예약 당시 51,153,829원 상당의 금융채무가 있었고, 위 채무의 액수는 C의 유일한 재산인 이 사건 아파트의 이 사건 매매예약 당시 시가를 초과하는 점, C은 2019. 7. 1. 본인의 명의로 'M'에 대한 사업자등록을 마치기 전 화장품 판매 관련 업무 및 보험설계사 업무를 한 경험이 있을 뿐, C이 건설업 관련 업무를 하였던 경험이 있음을 인정할 자료가 없는 점, 피고도 자인하는 바와 같이 'M'은 C의 사실혼 배우자였던 N이 실질적으로 운영하던 'O'이라는 업체와 사실상 동일한 업체로서, 건설업 관련 업무의 경험이 없는 C이 실질적 업주인 N에게 자신의 명의를 대여해주어 N이 C의 명의로 'M'의 사업자등록을 마쳤을 가능성을 배제할 수 없는 점, 설령 C이 'M'을 실질적으로 운영하였다고 하더라도, 이 사건 매매예약 당시 'M'의 정확한 영업이익을 알 수 있는 자료가 없는 이상 그 당시의 매출액만을 근거로 C의 무자력 여부를 판단하기는 어려운 점 등을 고려하면, 피고의 위 주장은 이유 없어 받아들이지 아니한다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 항변의 요지

피고는 이 사건 매매예약 당시 C이 채무초과 상태인 사실을 알 수 없었고, 이 사건 매매예약이 채권자인 원고를 해한다는 사실도 알지 못하였다.

2) 판단

가) 사해행위취소 소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 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 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하며(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조), 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에 의하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다고 할 것이다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거, 을 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고도 자인하는 바와 같이 피고와 C은 오랜 친구 사이로서 이 사건 매매예약 이전부터 서로 금전거래를 자주하여 온 점, 이에 따라 피고와 C은 상호간의 경제적 상황을 잘 알 수 있는 관계로 봄이 타당한 점, 피고는 이 사건 가등기와 관련하여 C에게 이 사건 아파트의 매매대금을 모두 지급하였다고 주장을 하며, 피고와 C 사이에 이루어진 금전거래내역 관련 자료(을 제9호증)를 제출하였으나, 위 자료만으로는 피고와 C 사이에 이루어진 금전거래의 성격을 알 수 없어 실제로 피고가 이 사건 가등기와 관련하여 C에게 이 사건 아파트의 매매대금을 모두 지급하였는지 여부를 알 수 없는 점 등을 고려하면, 피고의 위 항변은 이유 없어 받아들이지 아니한다.

라. 원상회복의 방법 및 그 범위

1) 가액반환의 방법에 의한 원상회복

가) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를

취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 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 뿐이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약 이전인 2019. 1. 16. 이 사건 아파트에 관하여 근저당권자인 P 앞으로 채무자 C, 채권최고액 15,000,000원의 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)설정등기가 마쳐졌다가 이 사건 매매예약 이후인 2019. 9. 10.에 2019. 9. 6.자 해지를 원인으로 이 사건 근저당권설정등기가 말소된 사실이 인정되므로, 이 사건 매매예약은 이 사건 아파트의 이 사건 변론종결 당시 시가에서 이 사건 매매예약 당시 설정되어 있던 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무액 등 일반채권자의 공동담보로 제공되지 아니한 금액을 공제한 잔액의 한도에서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 그 가액을 반환할 의무가 있다.

2) 가액반환의 범위

가) 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위취소 소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 하고(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2015. 5. 14. 선고 2014다236915 판결 등 참조), 가액배상의 범위는 공동담보가액과 사해행위취소를 구하는 채권자의 채권액 중에서 적은 금액이 되며, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 변론종결 당시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함된다.

나) 우선, 이 사건 변론종결일인 2023. 4. 12.을 기준으로 계산한 원고의 C에 대한 피보전채권인 이 사건 대출계약상 대출원리금 채권의 액수는 확정된 이 사건 지급명령상 인정된 금액인

20,626,437원(= 원금 18,842,200원 및 이에 대한 2020. 10. 20.까지의 이자 내지 지연손해금
합계액)에다가 위 18,842,200원에 대하여 2020. 10. 21.부터 2023. 4. 12.까지 연 19%의 비율로
계산한 지연손해금인 8,866,674원[= 18,842,200원 × (2 + 174/365)]을 합산한
29,493,111원(= 20,626,437원 + 8,866,674원)이 된다.

다음으로, 이 사건 변론종결일에 가까운 2023. 3. 16.을 기준으로 한 이 사건 아파트의 시가가
36,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일 당시에도 이 사건 아파트의 시가는
위와 같은 금액일 것으로 추인되며, 이 법원의 주식회사 P에 대한 금융거래정보제출명령결과에 변론
전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약 당시 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무액은
10,000,000원인 사실이 인정되므로, 이 사건 아파트의 공동담보가액은 26,000,000원(= 이 사건
아파트의 시가 36,000,000원 - 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무액 10,000,000원)이 된다.
따라서 이 사건 아파트에 대한 이 사건 매매예약의 취소 및 그 원상회복은 이 사건 아파트의
공동담보가액인 26,000,000원과 원고의 피보전채권액 29,493,111원 중 적은 금액인
26,000,000원을 한도로 이루어져야 한다.

마. 소결론

결국 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매예약은 26,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고,
피고는 그 원상회복으로서 원고에게 26,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다
값는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 하석찬

[별지]

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

경상북도 구미시 동[도로명주소] 경북 구미시

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 :

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 40.8307㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경상북도 구미시 대 8630㎡

(대지권의 비율)

1 소유권대지권 8630분의 26.824

- 이상 -

1) 이해의 편의상 금융채무의 원금만을 기준으로 산정하였고, 금융채무의 최초 발생일로부터 각 금융사의 금융거래정보회신일 사이에 채무 원금의 액수가 감소하였을 경우 2019. 9. 5. 당시의 정확한 채무 원금 액수를 알 수 없어 피고에게 유리하게 감소된 채무 원금을 기준으로 산정하였다.

2) 이하에서는 채권자들의 명칭 중 ‘주식회사’라는 표현을 생략하기로 한다.