

수원지방법원 2023. 5. 17 선고 2020가단577255, 2021가단575591(병합) 판결

[사해행위취소 · 배당이의]

재판경과

수원지방법원 2024. 7. 26 선고 2023나74710, 2023나74727(병합) 판결

수원지방법원 2023. 5. 17 선고 2020가단577255 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 남해숙

피 고 B

소송대리인 변호사 최성곤

변론종결 2023. 4. 5.

판결선고 2023. 5. 17.

주문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 제1목록, 제2목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 2. 10. 체결된
근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 C에게 별지 제1목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2020. 2.

10. 접수 제17881호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 수원지방법원 D 부동산임의경매, E(중복), F(병합) 사건에 관하여 위 법원이 2021. 12. 7. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 98,766,163원을 2,034,583원으로 경정하고, 원고에게 96,731,580원을 배당하는 것으로 경정한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) 원고는 'G'이라는 상호로 만화학원을 운영하는 자이고, C는 건설업을 하는 개인사업체인 'H'의 사업자로 등록되어 있는 자이자 'H'의 직원이며, I은 'H'를 실질적으로 운영하는 자이다.
- 2) I은 C의 명의로 2019. 6. 28. 원고와 사이에 김포시 J 지상 근린생활시설 신축공사(이하 '이 사건 공사'라고 함)에 관하여, 건축주를 원고, 시공사를 C(H), 공사대금을 671,000,000원(부가가치세 포함, 이하 같다), 공사기간을 2019. 7. 1.부터 2019. 11. 30.까지로 정하여 공사계약(이하 '이 사건 공사계약'이라 함)을 체결하였다.
- 3) C와 I(이하 위 두사람을 'C 등'이라고 함)은 이 사건 공사계약상 준공일인 2019. 11. 30.까지 이 사건 공사를 마치지 못하였고, 이에 원고에게 2020. 1. 8. '2020. 2. 15.까지 공사완공 및 준공접수처리할 것을 약속하고, 첨부 공정표와 같이 처리할 것을 약속하며, 이행치 못할 시 어떠한 처벌도 감수할 것을 약속한다'는 약속서를 작성해주었고, 2020. 1. 31. 또다시 유사한 내용의

확약서를 작성해 주었다. 그러나 C 등이 위 확약서를 이행하지 아니하자 원고는 2020. 4. 8. 이 사건 공사계약을 해제하였다.

4) 원고는 2020. 4. 26. 소외 K과 이 사건 공사의 미시공 부분에 관하여 계약금액 154,000,000원(부가가치세 포함)으로 정한 공사계약을 체결하였고, K은 2020. 5. 31. 이 사건 공사를 모두 마쳤다. 이에 원고는 2020. 6. 29. 신축 건물의 사용승인을 신청하여 2020. 9. 21. 사용승인을 받았다.

5) 원고는 2020. 10. 21. C 등을 상대로 이 사건 공사계약에 관한 부당이득금 등을 청구하는 소송(인천지방법원 부천지원 2020가합104704 부당이득금)을 제기하였는데, 위 법원은 2022. 9. 2. 'C와 I은 공동하여 원고에게 99,567,041원 및 이에 대하여 그 중 11,616,270원은 2020. 4. 9.부터, 나머지 87,950,771원은 2020. 9. 22.부터 각 2022. 9. 2.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급하라.'는 판결을 선고하였다. 위 판결은 C 등이 원고에게 반환할 과지급 기성금을 16,722,270원(기지급 기성금 553,522,270원 - 실제공사한 기성금 536,800,000원), C 등이 확약서로 지급약정한 원고의 손실금을 87,950,771원(은행이자 22,319,990원 + 사채이자 26,850,000원 + 이사비용 10,300,000원 + 매출손실액 28,480,781원)으로 인정하고, 피고의 추가공사금을 5,106,000원(터파기 공사비 3,797,000원 + 지하 집수정 철거공사비 1,309,000원)으로 인정하여 이를 자동채권으로 하여 상계한 결과 99,567,041원(16,722,270원 + 87,950,771원 - 5,106,000원)을 인용한 것이었다. 위 판결에 대하여는 C 등이 항소하여 항소심[서울고등법원(인천) 2022나15012]이 계류중이다.

나. C의 근저당권설정

C는 별지 제1목록, 제2목록, 제3목록 기재 각 부동산을 소유하고 있었는데, 그중 별지 제1목록, 제2목록 기재 각 부동산에 관하여 피고와 사이에 2020. 2. 10. 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 함)을 체결하고, 같은 날 피고에게 별지 제1목록 기재 부동산에 관하여는 의정부지방법원 남양주등기소 2020. 2. 10. 접수 제17881호로 근저당권설정등기(채권최고액 4억원, 근저당권자 피고, 채무자 C)를 마쳐주고, 별지 제2목록 기재 각 부동산에 관하여는

수원지방법원 용인등기소 2020. 2. 10. 접수 제27091호로 근저당권설정등기(채권최고액 4억원, 근저당권자 피고, 채무자 C)를 마쳐주었다(별지 제3목록 부동산에 대하여는 근저당권을 설정하지 않았다).

다. C의 채무초과

이 사건 근저당권설정계약 당시 C의 적극재산과 소극재산은 아래와 같고, 소극재산이 적극재산보다 더 많은 채무초과 상태였다.

1) 적극재산

이 사건 근저당권설정계약 당시 C의 적극재산은 별지 제1, 2, 3목록 기재 각 부동산뿐이었다.

위 부동산 중 별지 제2, 3목록 기재 부동산은 수원지방법원 D 부동산임의경매, E(중복), F(병합) 사건에서 716,566,600원1) 으로 감정평가가 된 바 있으므로(그 시점은 경매사건이 접수된 2021. 4. 20. 이후로서 이 사건 근저당권설정계약 시점과 근접하다) 위 금액을 이 사건 근저당권설정계약 당시의 가액으로 인정한다. 별지 제1목록 기재 부동산의 가액은 1억원으로 인정된다(다툼 없는 사실).

따라서 이 사건 근저당권설정계약 당시 C의 적극재산은 816,566,600원(716,566,600원 + 1억원)으로 인정된다.

2) 소극재산

이 사건 근저당권설정계약 당시 C의 채무는 아래와 같이 인정된다(위 경매사건의 배당표에 기재된 채권자들의 채권액 참조).

- ① 용인시의 당해세 : 537,510원
- ② L조합 : 53,514,218원
- ③ L조합 : 127,499,016원
- ④ M의 임대차보증금 : 200,000,000원
- ⑤ N의 임대차보증금 : 150,000,000원
- ⑥ 용인세무서의 조세 : 107,212,920원

⑦ 국민건강보험공단 용인서부지사의 공과금 : 2,975,130원

⑧ 국민건강보험공단 용인서부지사의 공과금 : 13,927,734원

⑨ 피고의 이 사건 근저당권 피담보채무 : 4억원

⑩ 원고의 판결금 채권 : 99,567,041원

합계 1,155,233,569원

[증거 : 갑 1 내지 28호증(가지번호 포함), 다툼 없는 사실, 이 법원의 국토교통부에 대한 사실조회결과, 법원행정처에 대한 사실조회결과, 한국예탁원에 대한 금융거래정보 조회결과, 수지구청과 용인세무서에 대한 각 과세자료제출명령결과, 변론의 전취지]

2. 판단

가. 피보전채권의 인정여부

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 법률행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고 가까운 장래에 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결).

2) 위 인정사실 및 채용증거에 의하면, 원고는 C 등과 2019. 6. 28. 이 사건 공사계약을 체결하였고, C 등이 약정한 공사기간 내에 공사를 완료하지 못하자 그들로부터 2020. 1. 8. 및 2020. 1. 31. 위 각 확약서를 받았으며, 2020. 4. 8. 이 사건 공사계약을 해제하였다. 그리고 2020. 10. 21. C 등을 상대로 이 사건 공사계약에 관한 부당이득금 등을 청구하는 소송을 제기하여 2022. 9. 2. 'C 등은 공동하여 원고에게 99,567,041원 및 지연손해금을 지급하라'는 승소판결을 선고받았다.

따라서 C가 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 당시인 2020. 2. 10.에는 이미 원고의 C에 대한 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그에 기하여 원고의 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 개연성이 현실화되어 채권이

발생하였다 할 것이므로 원고의 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 할 것이다.

나. 사해행위 해당성

1) 이미 채무초과 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 되는 것이고(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다43352 판결 등 참조), 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 2003. 6. 13. 선고 2003다12526 판결 등 참조).

2) 위 인정사실 및 채용증거에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 C는 채무초과 상태에 있었고, 별지 제1, 2, 3목록 기재 부동산 외에는 달리 재산이 없었는데, 그런 상태에서 적극재산의 대부분에 해당하는 별지 제1, 2목록 부동산에 관하여 채권자들 중 1인이라고 할 수 있는 피고에게만 채권최고액 4억원의 근저당권을 설정해주었다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약은 다른 채권자들에 대하여 사해행위에 해당한다 할 것이다.

3) C의 피고에 대한 위 근저당권설정계약이 객관적으로 사해행위에 해당하므로 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 피고가 위 근저당권설정계약 당시 C의 사해행위에 관하여 선의였다는 주장입증이 없으므로 원고는 별지 제1, 2목록 부동산에 대한 위 근저당권설정계약을 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다 할 것이다.

4) 이에 대하여 피고는, 별지 제2목록 중 제1, 3항 기재 토지는 I이 C에게 명의신탁한 토지이고, 제2, 4항 기재 건물도 I이 C에게 명의신탁한 것이므로 위 부동산들에 대한 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다. 그러나 위 주장사실을 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 원상회복의 방법

1) 별지 제1목록 부동산에 관하여 - 원물반환

위 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 피고는 C에게 별지 제1목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2020. 2. 10. 접수 제17881호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 별지 제2목록 부동산에 관하여 - 배당이의

근저당권설정계약을 사해행위로서 취소하는 경우 경매절차가 진행되어 타인이 소유권을 취득하고 근저당권설정등기가 말소되었다면 원물반환이 불가능하므로 가액배상의 방법으로 원상회복을 명할 것인바, 이미 배당이 종료되어 수익자가 배당금을 수령하였다면 수익자로 하여금 배당금을 반환하도록 명하여야 하고, 배당표가 확정되었으나 채권자의 배당금지급금지가처분으로 인하여 수익자가 배당금을 현실적으로 지급받지 못한 경우에는 배당금지급채권의 양도와 그 채권양도의 통지를 명할 것이나, 채권자가 배당기일에 출석하여 수익자의 배당 부분에 대하여 이의를 하였다면 그 채권자는 사해행위취소의 소와 병합하여 원상회복으로서 배당이의의 소를 제기할 수 있다고 할 것이고, 다만 이 경우 법원으로서 배당이의의 소를 제기한 당해 채권자 이외의 다른 채권자의 존재를 고려할 필요 없이 그 채권자의 채권이 만족을 받지 못한 한도에서만 근저당권설정계약을 취소하고 그 한도에서만 수익자의 배당액을 삭제하여 당해 채권자의 배당액으로 경정하여야 한다(대법원 2004. 1. 27. 선고 2003다6200 판결).

위 채용증거에 의하면, C 소유의 별지 제2, 3목록 기재 부동산에 대하여는 수원지방법원 D 부동산임의경매, E(중복), F(병합) 사건으로 경매가 진행되었고, 그 경매절차에서 타인이 소유권을 취득하여 위 각 부동산에 대한 근저당권설정등기가 말소된 사실, 위 경매절차에서 법원이 2021. 12. 7. 작성한 배당표에 의하면, 피고에게는 근저당권자(배당순위 5위)로서 98,766,163원이 배당될 예정이었는데, 원고가 배당요구권자로서 2021. 12. 7. 배당기일에 출석하여 피고의 배당 부분 전액에 대하여 이의를 한 사실, 위 경매절차에서 이 사건 사해행위(근저당권설정계약)의 대상에 포함되지 아니한 별지 제3목록 부동산 중 제1항 부동산의 가액은 7,195,800원, 제2항 부동산의 가액은 7,589,600원으로 평가된 사실, 위 경매사건에서 별지 제2, 3목록 부동산의 총 감정평가액은 716,566,600원(359,183,600원 + 357,383,000원)이고, 그중 별지 제3목록 부동산의

감정평가액은 14,785,400원(7,195,800원 + 7,589,600원)이므로 별지 제3목록 부동산의 가액 비율은 0.0206(14,785,400원 / 716,566,600원)인 사실을 인정할 수 있다.

그렇다면, 원고는 별지 제2목록 기재 각 부동산에 대한 근저당권설정계약을 사해행위로서 취소하고, 그 원상회복의 방법으로 경매절차에서 위 부동산에 대하여 배당된 배당액에 대하여 배당이익을 제기할 수 있다 할 것인데, 피고에 대한 배당액 98,766,163원 중 별지 제2목록 기재 각 부동산에 대한 배당액은 96,731,580원[98,766,163원 × (1 - 0.0206)]으로 볼 수 있으므로 피고에 대한 전체 배당액 98,766,163원 중 위 96,731,580원은 취소하고, 이를 원고에게 배당하고, 피고에 대한 배당액은 2,034,583원(98,766,163원 - 96,731,580원)으로 경정하여야 할 것이다.

3. 결론

그렇다면, 피고와 C 사이에 별지 제1, 2목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 2. 10. 체결된 근저당권설정계약은 사해행위이므로 이를 취소하고, 그 원상회복으로서 피고는 C에게 별지 제1목록 기재 부동산에 관하여는 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 별지 제2목록 기재 부동산에 관하여는 수원지방법원 D 부동산임의경매, E(중복), F(병합) 사건에 관하여 위 법원이 2021. 12. 7. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 98,766,163원을 2,034,583원으로 경정하고, 원고에게 96,731,580원을 배당하는 것으로 경정한다.

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 곽동우

[별지]

목 록 1

1. 1동 건물의 표시

경기도 남양주시 의 1필지 [도로명 주소] 경기도 남양주시

철근콘크리트라멘조 평스라브지붕 7층 판매시설 및 영업시설

지하3층 : 2,227.50㎡(주차장, 전기실)

지하2층 : 2,417.32㎡(주차장, 창고)

지하1층 : 2,575.17㎡(판매시설 및 영업시설 및 제2종근린생활시설)

1층 : 1,833.41㎡(판매 및 영업시설)

2층 : 1,941.72㎡(제1,2종근린생활시설)

3층 : 1,941.72㎡(제1종근린생활시설)

4층 : 1,642.71㎡(교육연구시설 및 복지시설)

5층 : 1,580.09㎡(운동시설)

6층 : 1,351.30㎡(제1종근린생활시설)

7층 : 1,305.26㎡(제1종근린생활시설)

옥탑층 : 79.83㎡(계단실(연면적제외))

전유부분의 건물의 표시

제비1층 호

철근콘크리트라멘조 9.87㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 대 1904㎡2. 대 1125㎡

대지권의 종류 : 1, 2. 소유권

대지권의 비율 : 1, 2. 3029분의 3.9789

-이 상-

[별지]

목

록 2

1. 경기도 용인시 처인구 대 347㎡
2. 위 1지상 기타조적조 기타지붕 2층 단독주택
 - 1층 73.08㎡
 - 2층 47.64㎡
3. 경기도 용인시 처인구 대 346㎡
4. 위 3지상 블록구조 (철근) 콘크리트지붕 2층 단독주택
 - 1층 76.08㎡
 - 2층 48.66㎡ -이 상-

[별지]

목

록 3

1. 경기도 용인시 처인구 도로 427㎡ 중

갑구 14번 427분의 35.8 지분 전부

2. 경기도 용인시 처인구 도로 427㎡ 중

갑구 18번 427분의 35.8 지분 전부 -이 상-

1) 별지 제2목록 기재 제1, 2항 부동산 및 별지 제3목록 기재 제1항 부동산 : 359,183,600원
별지 제2목록 기재 제3, 4항 부동산 및 별지 제3목록 기재 제2항 부동산 : 357,383,000원