

서울중앙지방법원 2017. 6. 21 선고 2016가합505238 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소 등]

재판경과

서울고등법원 2018. 2. 8 선고 2017나2042324 판결

서울중앙지방법원 2017. 6. 21 선고 2016가합505238 판결

전문

원고 아이엔케이자산관리대부 주식회사

피고 1. A

2. B

변론 종결 2017. 5. 12.

판결 선고 2017. 6. 21.

주문

1. 피고 B와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2012. 3. 26. 체결된 매매계약을 370,533,222원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 370,533,222원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구 : 주문과 같다.

예비적 청구 : 원고에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 B는 서울중앙지방법원 2012. 5. 13.

접수 제99422호로 마친 소유권이전등기의, 피고 A은 서울중앙지방법원 2015. 3. 26. 접수

제78068호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 부실채권의 매매 및 매입자산의 관리, 회수 등을 목적으로 설립된 회사이고, 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)은 전자상거래업 등을 목적으로 설립된 회사이다.

나. 이 사건 지급보증계약 및 대출계약의 체결

1) 중소기업은행은 주식회사 E(D의 변경 전 상호, 이하 상호 변경 전후를 불문하고 'D'이라고만 한다)와 사이에 2009. 3. 31. 변제기를 2010. 3. 31., 지연배상금율을 연 14%로 정하여 미화 1,000,000달러를 한도로 수입외화 지급보증계약을 체결하였고, 2011. 3. 31. 위 지급보증한도를 미화 2,300,000달러, 변제기를 2012. 4. 26.로 변경하는 약정을 체결하였으며, 2012. 4. 26. 다시 위 지급보증한도를 미화 2,000,000달러, 변제기를 2013. 5. 7.로 변경하는 약정을 체결하였다(이하 모두 가리켜 '이 사건 지급보증계약'이라 한다). 중소기업은행은 위와 같은 약정에 따라 2012. 7. 5.경까지 미화 2,012,380달러의 지급보증채무를 이행하였다.

2) 중소기업은행은 D에게 2011. 2. 23. 변제기를 2012. 2. 23., 지연배상금율을 연 14%로 정하여 500,000,000원을 대여하였고, 2011. 11. 11. 변제기를 2012. 11. 9., 지연배상금율을 연 14%로 정하여 400,000,000원을 대여하였다(이하 모두 가리켜 '이 사건 대출계약'이라 하고, 이 사건 지급보증계약 및 대출계약에 따른 중소기업은행의 D에 대한 채권을 '이 사건 채권'이라 한다).

- 3) D의 대표이사인 C은 이 사건 지급보증계약에 관하여는 미화 1,200,000달러를 한도로, 위 2011. 2. 23.자 대출계약에 관하여는 채무 전액을, 위 2011. 11. 11.자 대출계약에 관하여는 480,000,000원을 한도로 D의 중소기업은행에 대한 채무를 각 연대보증(이하 '이 사건 연대보증'이라 하고, 이에 따른 중소기업은행의 C에 대한 채권을 '이 사건 연대보증채권'이라 한다)하였다.
- 4) 이 사건 채권에 관하여 D 소유의 ① 서울 강서구 F, G 대지 및 ② 그 지상 철근콘크리트조 평슬래브지붕3층 건물에 관하여 근저당권자 중소기업은행, 채권최고액 1,200,000,000원의 근저당권이 설정되었다.

다. 이 사건 매매계약의 체결

- 1) 피고 B는 2012. 3. 26.경 C과 사이에 C 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금을 830,000,000원으로 정하여 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이에 따라 이 사건 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2012. 5. 3. 접수 제99422호로 피고 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산과 관련하여, 주식회사 한국외환은행(이하 '외환은행'이라 한다) 명의의 근저당권(채권최고액 480,000,000원, 피담보채무 139,466,778원)이 설정되어 있었고, H에 대한 확정일자 있는 임대차보증금 반환채무 440,000,000원이 존재하였는데, 2012. 7. 12. 위 외환은행 명의의 근저당권설정등기가 말소되었다.
- 3) 이후 피고 A은 2015. 3. 19.경 피고 B로부터 이 사건 부동산을 매매대금을 855,000,000원으로 정하여 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 이에 따라 이 사건 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2015. 3. 26. 접수 제78068호로 피고 A 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. D의 부도

- 1) D은 2012. 6. 5.경 중소기업은행에 대한 대출금 이자 지급 장기연체를 이유로 부도 처리되었다.
- 2) 당시 D이 중소기업은행에 부담하던 대출금 채무의 원금은 4,137,037,300원(신용카드채무 제외, 이 사건 채권 합계 3,237,037,300원 포함)이었는데, ① D의 위 대출금 채무 중 일부에 관한 신용보증계약을 체결하였던 기술신용보증기금이 2012. 9. 19. 신용보증약정에 따라 위 대출금 채무

중 851,333,646원을 대위변제하였고, ② 중소기업은행이 서울남부지방법원 2012카단6163호로 D 소유의 유체동산에 대하여 채권총액을 4,163,093,813원(신용카드채권 포함)으로 하여 가압류 신청을 하였고, 이에 대한 경매절차에서 2013. 5. 6. 20,870,360원을 배당받았다.

마. 원고의 이 사건 채권 양수 및 이 사건 채권의 범위

- 1) 중소기업은행은 2012. 11. 27. 일본국 회사인 페닌슐라 유겐 세케닌 지교 쿠미아이와 자산양수도계약을 체결하여 D에 대한 채권 일체를 양도하였고, 이후 2012. 12. 21. 위 자산양수도계약의 양수인 지위가 엔에스제오차유동화전문 유한회사에 양도되었다.
- 2) 한편 엔에스제오차유동화전문 유한회사는 D 소유의 부동산에 대한 임의경매 절차(서울남부지방법원 1)에서 2013. 6. 17. 근저당권자로서 채권최고액 상당인 1,200,000,000원을 배당받아 이자 및 원금의 순서로 총당하였다.
- 3) 2014. 10. 31. 기준으로 이 사건 채권의 원금은 합계 2,510,193,209원(이 사건 지급보증계약에 따른 채권 원금 1,625,541,403원 + 위 2011. 2. 23.자 대출계약에 따른 채권 원금 499,904,287원 + 위 2011. 11. 11.자 대출계약에 따른 채권 원금 384,747,519원)이다.
- 4) 엔에스제오차유동화전문 유한회사는 2014. 12. 5. 원고에게 위 나머지 원금 합계 2,510,193,209원의 이 사건 각 채권을 양도하였다. 엔에스제오차유동화전문 유한회사는 2014. 12. 10. D에 위 채권양도의 통지를 하여, 그 무렵 위 통지가 도달하였다.
- 5) 원고는 2015. 10. 14. C를 상대로 광주지방법원 2015가합60094호로 이 사건 연대보증채권의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2016. 8. 19. C은 원고에게 2,210,193,209원 및 이에 대한 2013. 6. 18.부터의 지연손해금을 지급하라는 내용의 판결을 선고하였으며, 2016. 9. 13. 위 판결이 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 8, 27, 29, 39, 40, 41, 43 내지 49호증, 을 제1, 5, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적 청구

C은 채무초과 상태에서 피고 B와 사이에 그 소유인 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을

체결하였고, 이는 C의 일반채권자들의 공동담보를 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고들은 각자 원고에게 370,533,222원을 지급할 것을 구한다.

나. 예비적 청구

C은 D의 신용보증사고 발생 직전에 강제집행을 면탈하기 위하여 C과 긴밀한 관계에 있는 피고 B에게 이 사건 부동산을 명의신탁하였고, 이후 C의 외사촌 형제인 피고 A에게 이 사건 부동산을 다시 명의신탁하였다. 따라서 C의 채권자인 원고는 C을 대위하여 피고들에게 C과 사이에 체결된 명의신탁약정에 기하여 이루어진 이 사건 부동산에 관한 피고들 명의의 각 소유권이전등기의 말소를 구한다.

3. 주위적 청구에 대한 본안전 항변에 관한 판단

가. 본안전 항변의 요지

중소기업은행의 D에 대한 대출채권에 관하여 신용보증계약을 체결하고 중소기업은행에 대위변제를 하였던 기술신용보증기금은 2012. 6. 28. 중소기업은행으로부터 D의 부도사고통지서를 접수받아 2012. 8. 17. 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 이유로 사해행위 취소로 인한 가액배상청구권을 청구채권으로 이 사건 부동산에 가압류를 신청하여 부동산가압류결정을 받아 가압류등기를 경로하였다가, 관련 자료들을 모두 검토한 후 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 아니한다고 보고 2012. 9. 19. 그 가압류 등기를 말소하였는바, 중소기업은행도 그 무렵 C의 재산 조회를 하여 이와 같은 사실관계를 모두 알고 있었을 것으로 보이고, 이 사건 소는 기술신용보증기금의 가압류 등기가 경로되었던 2012. 8. 17.경으로부터 1년이 도과한 2016. 4.경 제기되었으므로, 이 사건 사해행위취소 청구는 제척기간이 도과한 이후에 제기된 것으로 부적법하다.

나. 판단

채권자취소권 행사에서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미하고, 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게

사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것이 필요하며, 사해의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소의 원인을 알았다고 추정할 수는 없다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다23857 판결 등 참조). 을 제2호증의 2의 기재, 이 법원의 기업은행에 대한 사실조회 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, D의 중소기업은행에 대한 대출금 채무 중 일부에 관하여 보증계약을 체결하였던 기술신용보증기금이 2012. 8. 17. 사해행위취소로 인한 가액배상채권 735,000,000원을 청구채권으로 하여 이 사건 부동산에 관하여 가압류를 신청한 사실을 인정할 수 있으나, 중소기업은행과 기술신용보증기금은 별개의 독립한 법인인 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 만으로 중소기업은행이 2012. 8. 17.경 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알았다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 주위적 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 중소기업은행은 C에 대하여, 2014. 10. 31. 기준으로 2,510,193,209원[2014. 10. 31. 기준으로 계산한 이 사건 지급보증계약에 따른 채무 1,625,541,403원(연대보증한도인 미화 2,300,000달러를 당시 환율1)로 계산한 2,627,750,000원의 범위 내이다) + 2014. 10. 31. 기준으로 계산한 위 2011. 2. 23.자 대출계약에 따른 채무 499,904,287원 + 2014. 10. 31. 기준으로 계산한 위 2011. 11. 11.자 대출계약에 따른 채무 384,747,519원(보증한도인 480,000,000원의 범위 내이다)]의 채권을 가지고 있었고, 이는 엔에스제오차유동화전문 유한회사가 2013. 6. 17. D 소유의 부동산에 대한 임의경매절차에서 배당받은 1,200,000,000원을 공제한 후의 금액이므로, 위 배당금을 지급받기 전인 이 사건 매매계약 체결일 무렵에는 적어도 위 채권 금액을 초과하는 채권이 있었음을 추인할 수 있으며, 이 사건 변론종결일 현재 2,210,193,209원 및 이에 대하여 2013. 6. 18.부터 계산한 지연손해금 채권이 있는 사실을 인정할 수 있다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 위 인정사실 및 갑 제15 내지 26, 29, 36호증, 을 제1호증의 3의 각 기재, 감정인 J에 대한

감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 C은 이 사건 매매계약 체결 당시 적극재산은 아래 표 기재와 같이 합계 2,181,424,222원 상당이 있었고, 소극재산은 앞서 본 바와 같이 중소기업은행에 대한 이 사건 연대보증 채무 2,510,193,209원 이상, 주식회사 국민은행에 대한 연대보증채무 1,671,231,862원(미화 1,462,785달러, 원 미만 버림), 합계 4,181,425,071원에 이르러 채무초과 상태에 있었던 사실을 인정할 수 있다.

1	서울시 강서구 F외 1필지 지상 철근콘크리트조 평 슬래브지붕 3층 건물	1,511,016,000원
2	강원도 철원군 K 시멘트 블록조 스레트지붕 단층주택 19평	사해행위 당시 등기부상으로만 존재할 뿐 현황상 멸실된 건물임
3	L 벽돌조 스레트지붕 단층주택	사해행위 당시 등기부상으로만 존재할 뿐 현황상 멸실된 건물임
4	이 사건 부동산	255,533,222원(= 시가 835,000,000원 - 근저당권 피담보채무 139,466,778원 - 임대차보증금 반환채무 440,000,000원)
6	서울시 강서구 F 대 114m ²	순번 1번 건물과 공동담보물로서 위 건물의 가액에 포함
7	서울시 강서구 G 대 200.3m ²	순번 1번 건물과 공동담보물로서 위 건물의 가액에 포함
8	D 주식 25,000주	414,875,000원(1주의 평가금액 16,595원 × 25,000주)
합계	2,181,424,222원	

2) 앞서 인정한 사실에 의하면, C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과상태에서 2012. 3. 26. 피고 B와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고, 2012. 5. 3. 피고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐준 사실을 인정할 수 있으므로, 이는 특별한 사정이 없는 한 공동담보를 부당하게 감소시키는 행위로서 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, C으로서는 이 사건 부동산의 처분으로 인하여 일반채권자들의 공동담보에 부족이 생긴다는 점에 관한 인식이 있었다고 봄이 상당하므로 그 사해의사가 인정되며, 나아가 수익자인 피고 B와 전득자인 피고 A의 악의는 추정된다.

다. 피고들의 선의 주장에 관한 판단

1) 피고 B는 이 사건 부동산을 공인중개사 사무소를 통하여 매매대금을 모두 지급하고 적법하게 매수하였고 이 사건 매매계약이 사해행위임을 전혀 알지 못하였으며, 피고 A 역시 피고 B에게

매매대금을 모두 지급하고 이 사건 부동산을 매수한 것일 뿐이므로, 피고들은 선의의 수익자 및 전득자에 해당한다고 주장한다.

2) 채권자취소소송에서 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 하고(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조), 전득자의 전득 당시의 선의를 인정함에 있어서도 마찬가지이다.

3) 살피건대, 을 제1호증의 4, 을 제6호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B가 C에게 2012. 3. 26. 50,000,000원, 2012. 4. 5. 140,000,000원, 2012. 4. 12. 200,000,000원을 송금한 사실, 피고 A이 2015. 3. 26. 피고 B에게 140,000,000원을 송금한 사실을 인정할 수 있으나, 갑 제5, 6, 9, 10, 11, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 피고 B는 이 사건 매매계약 외에도 C의 배우자인 M이 2014. 1. 7.경 경락으로 그 소유권을 취득한 부동산에 2012. 4. 20.경 매매계약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳤다거나 M이 2012. 4. 13. 근저당권을 취득한 부동산에 관하여 같은 날 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마친 사실이 있고, C의 부모 소유의 부동산에 관하여 2012. 3. 20.경 피고 B가 운영하는 주식회사 N 명의로 근저당권을 설정한 사실도 있는 등 C측과 서로 잘 알면서 금전거래 등을 계속해온 것으로 보이는 점, C과 피고 A은 사촌인 친족인 점, 피고 B는 C에 대하여 금전채권이 있음을 전제로 C 소유의 재산에 대한 강제집행절차에 참여하기까지 하였음에도 이 사건 부동산을 매수하면서 그 채권을 정산하지 아니한 점, 피고 A이 피고 B에게 140,000,000원을 지급한 날 C이 실질적 경영자로 있는 O주식회사로부터 같은 금액을 송금받은 점, 피고 A 명의의 은행 계좌에서 C 및 M 관련 지출이 이루어진 점 등에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거를 종합하더라도 피고 B가 이 사건 매매계약 체결 당시, 피고 A이 피고 B로부터 이 사건 부동산을 매수할 당시, 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 C의 일반채권자들을 해하는 것이라는 점을 알지

못하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고들의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해행위의 취소 및 가액배상

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 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 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 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 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 외환은행 명의의 근저당권(채권최고액 480,000,000원, 피담보채무 139,466,778원)이 설정되어 있었고 H에 대한 확정일자 있는 임대차보증금 반환채무 440,000,000원이 존재하였는데, 2012. 7. 12. 위 근저당권설정등기가 말소된 사실은 앞서 본 바와 같고, 감정인 J에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 2016. 10. 18. 이 사건 부동산의 가액이 950,000,000원인 사실을 인정할 수 있으며, 이 사건 부동산의 가액은 이 사건 변론종결일에도 같은 금액일 것으로 추인된다.

3) 그렇다면 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 변론종결 당시 가액인 950,000,000원에서 위 근저당권의 피담보채무 139,466,778원, 확정일자 있는 임대차보증금 반환채무 440,000,000원 합계 579,466,778원을 공제한 370,533,222원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로 피고들은 공동하여 가액배상으로서 원고에게 위 370,533,222원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

마. 소결론

따라서 C과 피고 B 사이에 2012. 3. 26. 체결된 이 사건 매매계약은 370,533,222원의 한도에서 취소하고, 피고들은 공동하여 원고에게 370,533,222원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터

다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다2).

5. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오선희

판사권형관

판사여인지

별지

1) 2012. 3. 26. 최종 고시 매매기준율 1,142.50원/1USD, 이하 같다.

2) 이 사건 주위적 및 예비적 청구는 논리적으로 양립할 수 있어 성질상은 선택적 관계에 있다고 할 것이나, 논리적으로 양립할 수 있는 수 개의 청구라 하더라도 당사자가 심판의 순위를 붙여 주위적, 예비적으로 병합할 수 있으므로 원고가 구하는 순서에 따라 판단하되, 주위적 청구에서 인용되지 아니한 부분이 없는 이상 예비적 청구에 나아가 판단하지 아니한다.