

청주지방법원 2021. 9. 16 선고 2018가단34001 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박진현

피 고 1. B

2. C조합

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 양지

담당변호사 강수호, 이강훈

변 론 종 결 2021. 8. 19.

판 결 선 고 2021. 9. 16.

주 문

1. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 B과 E 사이에 2017. 7. 31. 체결된 매매예약 및 2018. 4. 26. 체결된 매매계약, 피고 D과 E
사이에 2016. 12. 1. 체결된 근저당권설정계약을 각 취소하고,

나. E에게, 피고 B은 청주지방법원 음성등기소 2018. 4. 26. 접수 제11332호로 마친

소유권이전등기 및 같은 등기소 2017. 8. 4. 접수 제22999호로 마친 소유권이전청구권가등기의,

피고 D은 같은 등기소 2016. 12. 1. 접수 제40002호로 마친 근저당권설정등기의 각

말소등기절차를 이행하라.

2. 가. 피고 B과 E 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 2/17 지분에 관하여 2016. 3. 31. 체결된 상속재산분할협의를 48,895,058원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고 B은 원고에게 48,895,058원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 주위적 및 예비적 청구와 피고 C조합에 대한 주위적 및 예비적 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 1/5은 원고가, 나머지는 피고 B이 각 부담하고, 원고와 피고 C조합 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D이 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 주문 제1항 및 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 1 토지’라고 한다)에 관하여, 피고 C조합과 E 사이에 2016. 10. 13. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 C조합은 E에게 청주지방법원 음성등기소 2016. 10. 13. 접수 제34300호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 B과 E 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 2 토지’라고 한다)에 관하여 2016. 3. 31. 체결된 상속재산분할협의를 취소하고, 피고 B은 원고에게 15,000,000원 및 이에 대하여 2019. 9. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 3 토지’라고 한다) 중 2/15 지분에 관하여, 피고 B과 E 사이에 2017. 7. 31. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고 B은 E에게 청주지방법원 진천등기소 2017. 8. 3. 접수 제14753호로 마친 E지분전부이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적으로, 이 사건 1 토지에 관하여, 피고 C조합과 E 사이에 2016. 10. 13. 체결된 근저당권설정계약을 65,629,014원의 한도 내에서, 피고 D과 E 사이에 2016. 12. 1. 체결된 근저당권설정계약, 피고 B과 E 사이에 2017. 7. 31. 체결된 매매예약 및 2018. 4. 26. 체결된

매매계약을 58,498,038원의 한도 내에서 각 취소하고, 피고 B와 E 사이에 이 사건 2 토지 중 2/17 지분에 관하여 2016. 3. 31. 체결된 상속재산분할협의를 취소하고, 원고에게, 피고 B은 200,963,287원, 피고 B과 연대하여 위 금원 중, 피고 C조합은 65,629,014원, 피고 D은 25,000,000원 및 위 각 금원에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피보전채권

원고는 2016. 7. 12. E 등을 상대로 청주지방법원 2016가단108502호로 계약금반환 등을 청구하는 소를 제기하였는데, 항소심인 같은 법원 2017나10870호로 ‘E은 원고에게 8,500만 원 및 이에 대한 2015. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 월 2%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결이 2017. 12. 20. 선고되었고, 이후 그대로 확정된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 6, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다(위 판결 선고 이전에 아래에서 보는 바와 같은 E의 법률행위가 이루어진 것이 있으나, 위 증거들에 의하면 위 피보전채권은 2014. 1. 22.경 이루어진 원고와 E 사이의 매매계약을 기초로 하여 2015. 9. 8.경 위 매매계약이 해제되어 발생한 것이므로, 채권자취소권의 피보전채권이 된다).

2. 사해행위 및 사해의사

가. 관련 법리

1) 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다. 그러나 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을

차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 하여서도 아니 된다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2017다237186 판결 등 참조).

2) 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 등 참조).

3) 상속재산의 분할협의는 상속이 개시되어 공동상속인 사이에 잠정적 공유가 된 상속재산에 대하여 그 전부 또는 일부를 각 상속인의 단독소유로 하거나 새로운 공유관계로 이행시킴으로써 상속재산의 귀속을 확정시키는 것으로 그 성질상 재산권을 목적으로 하는 법률행위이므로 사해행위취소권 행사의 대상이 될 수 있다. 채무초과 상태에 있는 채무자가 상속재산의 분할협의를 하면서 상속재산에 관한 권리를 포기함으로써 결과적으로 일반 채권자에 대한 공동담보가 감소되었다 하더라도, 그 재산분할결과가 채무자의 구체적 상속분에 상당하는 정도에 미달하는 과소한 것이라고 인정되지 않는 한 사해행위로서 취소되어야 할 것은 아니고, 구체적 상속분에 상당하는 정도에 미달하는 과소한 경우에도 사해행위로서 취소되는 범위는 그 미달하는 부분에 한정하여야 한다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다51797 판결 등 참조).

나. 인정 사실

1) 이 사건 1 토지에 관하여, 2016. 9. 13. 매매를 원인으로 하여 2016. 10. 13. E의 명의로 소유권이전등기가 경료되었고, 2016. 10. 13. 채권최고액 2억 2,100만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C조합, 이 사건 2 토지를 공동담보로 하는 근저당권설정등기가 경료되었으며,

2016. 12. 1. 채권최고액 2,500만 원, 채무자 E, 근저당권자 피고 D인 근저당권설정등기가 경료되었고, 2017. 7. 31. 매매예약을 원인으로 2017. 8. 4. 피고 B를 가등기권자로 소유권이전청구권가등기가 경료되었으며, 위 가등기에 기하여 2018. 4. 26. 매매를 원인으로 같은 날 피고 B의 명의로 소유권이전등기가 경료되었다.

2) 이 사건 2 토지는 E과 피고 B의 부친인 F의 소유였다가 2016. 4. 15. 피고 B의 명의로 2007. 6. 10.(실제 협의일은 2016. 3. 31.) 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기가 경료되었고, 1993. 5. 25. 채권최고액 2,500만 원, 채무자 F, 근저당권자 G조합인 근저당권이 설정되어 있다가 2016. 10. 13. 말소되었으며, 2016. 10. 13. 채권최고액 2억 2,100만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C조합, 이 사건 1 토지를 공동담보로 하는 근저당권설정등기가 경료되었다.

3) 이 사건 3토지에 관하여, 2009. 3. 30. 피고 B, E을 각 2/15 지분으로 하는 등의 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었고, 2017. 8. 3. 피고 B를 가등기권자로 하고 2017. 7. 31. 매매예약을 원인으로 하는 E지분전부이전청구권가등기가 경료되었으며, 1998. 9. 26. 채권최고액 1,300만 원, 채무자 E, 근저당권자 H조합으로 하는 근저당권설정등기와 2014. 7. 8. 채권최고액 5,000만 원, 채무자 E, 근저당권자 I으로 하는 E지분전부근저당권설정등기가 각 경료되어 있다.

4) 피고 B과 E 사이의 위 상속재산분할협의, 피고 D과 E 사이의 위 근저당권설정계약, 피고 B과 E 사이의 위 매매예약 및 매매계약이 각각 성립한 2016. 3. 31., 2016. 12. 1., 2017. 7. 31., 2018. 4. 26. 당시, E에게는 이 사건 1 토지 시가 124,634,700원, 이 사건 2 토지 중 2/17 지분 시가 43,274,000원(= 367,829,000원 x 2/17), 이 사건 3 토지 중 2/15 지분 시가 14,501,000원(= 108,757,500원 x 2/15) 등 합계 182,409,700원(시기별로 차이가 있으나 채무초과 상태인 점에서는 동일하므로 편의상 E의 최대 재산으로 평가한다)의 적극재산이 있었으나, 원고에 대한 이 사건 피보전채무 8,500만 원 및 이에 대한 지연손해금, 피고 D에 대한 채무 2,500만 원(근저당권 채권최고액), H조합에 대한 채무 1,300만 원(근저당권 채권최고액), I에 대한 채무 5,000만 원(근저당권 채권최고액), J조합에 대한 2016. 1. 21.자 대출금 채무 8억 원, 피고 C조합에 대한 2016. 2. 5.자 대출금 채무 12억 6,000만 원 등 합계 22억 3,300만 원 상당의 소극재산이 있어 채무초과 상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증(가지번호 포함) 및 을 10호증의 각 기재, 이 법원의 (주)K 및 (주)L에 대한 각 감정축탁결과, 이 법원의 M단체에 대한 금융거래정보제출명령에 대한 회신결과, 변론 전체의 취지

다. 판단

1) 인정하는 부분

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 1 토지에 관하여 피고 B과 E 사이에 2017. 7. 31. 체결된 매매예약 및 2018. 4. 26. 체결된 매매계약, 피고 D과 E 사이에 2016. 12. 1. 체결된 근저당권설정계약과 이 사건 2 토지 중 2/17 지분에 관하여 피고 B과 E 사이에 2016. 3. 31. 체결된 상속재산분할협의를 E이 채무초과 상태에서 위와 같이 가등기 및 소유권이전등기, 근저당권설정등기를 경료하여 주고, 상속재산에 관한 권리를 포기함으로써 다른 채권자들의 이익을 해하는 사해행위에 해당하고, E의 사해의사는 추정되므로, 위 매매예약, 매매계약, 근저당권설정계약, 상속재산분할협약(뒤에서 보는 바와 같은 가액배상의 한도 내)는 취소되어야 한다.

2) 인정하지 않는 부분

반면, 이 사건 1 토지에 관하여 피고 C조합과 E 사이에 2016. 10. 13. 체결된 근저당권설정계약은 E이 위 피고로부터 자금을 차용하여 위 토지를 매수하면서 위 토지를 차용금채무에 대한 담보로 제공한 것으로 보여 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없으므로 이러한 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다(설령 사해행위가 인정된다고 보더라도 피고 C조합은 선의의 수익자로 보인다). 그리고 이 사건 3 토지 중 2/15 지분에 관하여 피고 B과 E 사이에 2017. 7. 31. 체결된 매매예약은, E의 H조합에 대한 채무 1,300만 원과 I에 대한 채무 5,000만 원 등 위 토지의 위 지분 시가 14,501,000원을 넘는 근저당권이 설정되어 있어 기존 채권자들의 공동담보에 해당하지 않는 부분이므로 사해행위가 성립하지 않는다. 원고의 피고 C조합에 대한 주위적 및 예비적 청구와 피고 D에 대한 이 사건 3 토지에 관한 주위적 청구 부분의 위 각 주장은 받아들일 수 없다.

라. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 선의 항변에 관한 판단

가) 주장 요지

피고 B은 자신 소유의 다른 토지(충북 음성군 N 전 4,961㎡)의 통행로 문제를 해결하기 위해 위 토지 및 공로와 접한 이 사건 1 토지를 매수하려고 하면서 피고 C조합으로부터 대출을 받기 위하여 채무자를 피고 B으로 하여 위 근저당권을 설정하여 주었으나, 형인 E의 신용이 좋지 않아 신용카드의 사용 한도가 낮아 경제활동이 어려우므로 이를 해결할 목적으로 이 사건 1 토지에 관하여 E 명의로 소유권이전등기를 일시적으로 경료하도록 하였고, E이 피상속인의 재산을 임의로 처분하거나 상속재산을 임의로 처분하는 등의 사정이 있어 상속인들 사이에 합의하여 이 사건 2 토지를 피고 B의 소유로 상속재산분할 협의하는 등 피고 B, D은 선의의 수익자다.

나) 판단

을 1 내지 10호증의 각 기재에 의하면, 피고 B이 주장하는 바와 같이 이 사건 1토지가 피고 B의 다른 토지가 접하여 있고 통행로로 사용될 수 있으며, 피고 B이 채무자로 위 근저당권을 설정한 사실, 피고 B과 E 및 다른 상속인들 사이에 상속재산분할협약이 이루어진 사실 등을 인정할 수 있다. 그러나 위와 같은 사정만으로 피고 B의 선의를 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(피고 B은 이 사건 1 토지의 매수 시 피고 B이 매수대금을 지급한 것으로도 주장하면서 을 4호증을 제출하였으나, 그 기재에 의하더라도 송금인은 E으로 되어 있을뿐더러 담보대출을 받아 매수대금을 지급하는 매매경위에 비추어 매수대금의 지급 명의인이 피고 B이라고 하여 이후 피고 B에 대한 매매예약 및 매매계약 시 피고 B의 선의를 인정하기는 어렵고, 달리 피고 B이 실제 위 토지의 매수인이되 명의만을 E으로 한 것으로 볼만한 별다른 증거가 없다). 한편 피고 D의 선의를 인정할 증거는 없다(2019. 6. 18.자 피고들 준비서면에서 피고 D의 선의 관련 자료를 추후 제출하겠다고 하였으나 제출된 것이 없다). 따라서 피고 B, D의 선의의 수익자 주장은 받아들일 수 없다(피고 B의 주장을 E의 상속분이 특별수익 등으로 법정상속분보다 적어지는 등의 사정이 있어 위 상속재산분할협약에 따라 E이 이 사건 2 토지 중 2/17 지분에 관한 권리를 포기하여도 E의 구체적 상속분에 미달하는 과소한 것이 아니어서 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하는 것으로 선행하여 보더라도, 피고가 제출한 증거들만으로는 그러한 특별수익 등의 사정을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다).

2) 명의신탁 주장에 관한 판단

피고 B은, O로부터 이 사건 1 토지를 매수하면서 소유명의만 E으로 하여 이는 중간생략형 명의신탁으로 무효이고 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산도 아니어서 사해행위에 해당하지 않고 사해의사도 없다고 주장한다. 부동산의 명의수탁자가 신탁행위에 기한 반환의무의 이행으로서 신탁부동산의 소유권이전등기를 경료하는 행위는 기존채무의 이행으로서 사해행위를 구성하지 아니하나(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다35884 판결 등 참조), 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고 B이 E에게 이 사건 1 토지를 명의신탁한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장도 받아들일 수 없다.

3. 원상회복

가. 이 사건 1 토지의 경우

사해행위의 취소에 따른 원상회복은 그 목적물 자체의 반환에 의하는 것이 원칙이므로, E에게 이 사건 1 토지에 관하여, 피고 B은 위 소유권이전등기 및 소유권이전청구권가등기의, 피고 D은 위 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이 사건 2 토지의 경우

1) 원상회복의 방법

가) 관련 법리

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 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되어, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조). 또한 사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의

권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수도 있다. 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결, 대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

나) 판단

이 사건 2 토지 중 2/17 지분에 관하여 피고 B와 E 사이의 상속재산분할협의일인 2016. 3. 31. 이전인 1993. 5. 25. 채권최고액 2,500만 원, 채무자 F, 근저당권자 G조합인 근저당권이 설정되어 있다가 2016. 10. 13. 말소된 사실, 위 상속재산분할협의일 이후인 2016. 10. 13. 채권최고액 2억 2,100만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C조합인 근저당권설정등기가 경료된 사실은 앞에서 본 바와 같은바, 원고는 수익자인 피고 B를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 청구할 수 있다.

2) 가액배상의 범위

가) 관련 법리

사해행위취소의 범위는 취소채권자의 채권액을 한도로 하므로 가액배상의 방법으로 원상회복을 하는 경우 그 가액배상액 역시 취소채권자의 채권액 범위 내로 제한되는바, 사해행위취소 및 가액배상은 이 사건 변론종결 당시(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819, 28826 판결 등 참조) 채권자의 피보전채권액과 사해행위 목적물인 부동산의 공동담보가액을 비교하여 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

나) 판단

이 법원의 (주)K에 대한 각 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 2 토지의 2020. 1. 20. 기준 시가는 440,608,000원으로 이 사건 변론종결 당시의 시가도 같은 금액으로 추인할 수 있고, 위 토지에 설정되어 있던 위 근저당권의 채권최고액이 2,500만 원인 사실은 앞에서 본 바와

같으므로, 위 토지 중 2/17 지분의 변론종결일 당시 공동담보가액은 48,895,058원[= $(440,608,000\text{원} - 2,500\text{만 원}) \times 2/17$, 원 미만 버림]이 되고, 이는 원고의 피보전채권액인 8,500만 원 및 이에 대한 지연손해금보다 적은 금액임이 계산상 분명하다. 따라서 이 사건 2 토지 중 2/17 지분에 관한 피고 B과 E 사이의 상속재산분할협의를 위 48,895,058원의 한도 내에서 사해행위로서 취소되어야 하고, 사해행위취소에 따른 원물반환에 갈음하는 가액배상으로서 피고 B은 원고에게 위 48,895,058원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고 D에 대한 주위적 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고 B에 대한 주위적 및 예비적 청구는 위 인정 범위에서 이유 있어 인용하고 나머지 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 C조합에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 오상혁