

춘천지방법원 2022. 5. 18 선고 2021가합30009 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 백종덕, 박황준

피고E

소송대리인 변호사 박호서, 박찬성

변론 종결2022. 3. 16.

판결 선고2022. 5. 18.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고와 F 사이에 2019. 12. 30. 체결된 소유권이전청구권 양도계약을 취소한다.
나. 피고는 F에게 춘천지방법원 홍천등기소 2019. 12. 31. 접수 제26193호로 마친
소유권이전청구권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 F을 상대로 서울남부지방법원 2018가합102707호로 손해배상과 대여금 반환을 구하는 소를 제기하여 2020. 1. 17. 'F은 원고 B, C, D에게 각 279,580,000원과 이에 대하여 2019. 1. 11.부터 2020. 1. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, F과 G은 연대하여 원고 A에게 240,000,000원과 이에 대하여 2016. 5. 1.부터 2019. 7. 25.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고받았고, 위 판결은 2020. 2. 6. 확정되었다.

나. F은 2019. 12. 30. 피고에게, F이 2018. 6. 21.자 매매예약에 기해 H에 대하여 가지고 있는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 대한 소유권이전등기청구권 및 위 청구권의 보전을 위한 가등기권리자 지위를 650,000,000원에 양도하였고(이하 F과 피고 사이에 체결된 위 양도계약을 '이 사건 양도계약'이라 한다), 같은 날 피고는 원고에게 위 매매대금에서 해당 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액인 600,000,000원을 공제한 50,000,000원을 지급하였다.

다. F은 2019. 12. 31. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 앞으로 춘천지방법원 홍천등기소 접수 제26193호로 소유권이전청구권가등기의 이전등기(이하 '이 사건 소유권이전청구권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 8호증, 을 제2, 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미하는데, 이는 단순히

채무자가 재산의 처분행위를 한 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요하며, 이때 그 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결, 대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조).

나. 피고는 원고들이 이 사건 소를 제기하기 전 F을 상대로 손해배상 등을 청구하고 해당 소송이 진행 중인 상태였으므로, 이 사건 소유권이전청구권이전등기가 마쳐진 2019. 12. 31.경 사해행위의 취소원인을 알았다고 봄이 상당하고, 그로부터 1년이 경과한 2021. 1. 4. 제기된 이 사건 소는 부적법하여 각하되어야 한다고 주장한다.

그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 등기가 부동산에 관한 권리관계를 공시하여 거래의 안전을 담보하려는 제도이기는 하나, 어느 등기가 마쳐졌다고 하여 등기의무자의 채권자 등 제3자가 그 등기가 접수된 시점에 등기원인인 법률행위의 존재와 내용을 인지하였을 것이라고 추정할 수 없는 점, ② 이 사건 소유권이전청구권이전등기가 마쳐졌을 당시 원고들과 F 사이에 서울남부지방법원 2018가합102707호로 소송이 진행 중이었던 것은 사실이지만, 위 사건의 쟁점은 이 사건 각 부동산과는 무관한 것이었고, 원고들이 F을 상대로 손해배상이나 대여금반환을 청구하였다고 하여 그 당시부터 F의 재산상태를 구체적으로 파악하고 있었다고 볼 수 없는 점 등을 종합하면, 원고들이 이 사건 소유권이전청구권이전등기가 접수된 2019. 12. 31.경 F과 피고 사이에 이 사건 양도계약이 체결되고, 해당 계약이 원고들을 해하는 사해행위이며, F에게 사해의사가 있었다는 점을 알게 되었다고 볼 수 없다.

이와 다른 전제에 선 피고의 본안전항변은 받아들이지 아니한다.

3. 사해행위취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들 원고 B, C, D는 F에 대하여 각 279,580,000원의 손해배상채권을 가지고 있고, 원고 A는 F에 대하여 240,000,000원의 대여금채권을 가지고 있었는데, F은 사해의 의사로 2019. 12. 30. 피고에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권을 양도하였다. 이 사건 양도계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로 피고는 F에게 이 사건

소유권이전등기청구권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 가) 사해행위취소의 피보전채권은 사해행위가 있기 이전에 이미 발생해 있어야 하는데,

원고들이 주장하는 피보전채권은 이 사건 양도계약이 체결된 이후인 2020. 2. 6.경

서울남부지방법원 2018가합102707호 사건의 판결이 확정됨으로써 비로소 발생하였다.

나) 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권은 F의 유일한 재산이 아니었고 피고는

적정가격으로 이를 매수하였다. 또한 F은 위 재산 외에 다른 재산들을 보유하고 있어 채무초과상태에

있지 않았고, 이 사건 양도계약으로 채무초과상태에 이르지도 않았으며, 이 사건 양도계약의 대상은

이 사건 각 부동산의 소유권이 아니라 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 인수하는

것을 조건으로 한 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권이어서 이 사건 양도계약으로 인해

F의 재산이 실질적으로 감소되었다고 평가할 수 없다. 따라서 이 사건 양도계약은 사해행위에

해당하지 않는다.

다) 피고는 이 사건 양도계약이 체결되었을 당시 F의 재산상태에 대해 전혀 알지 못하였고 사해행위에

대해 선의였다.

나. 피보전채권의 존재 여부

원고들이 F을 상대로 손해배상 및 대여금반환 청구의 소를 제기하여 승소하고 해당 판결이 2020. 2.

6. 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 위 사건 판결서(갑 제1호증) 기재에 의하면, 원고 B, C,

D의 F에 대한 손해배상채권은 위 원고들과 F이 2015. 12. 29. 체결한 교환계약에 따른 F의

소유권이전등기의무가 2018. 11. 2. 이행불능에 빠짐에 따라 발생하였고, 원고 A의 F에 대한

대여금채권은 원고 A와 피고를 대리한 I가 2016. 1. 20. 체결한 금전소비대차계약에 따라

발생하였던 사실을 인정할 수 있다.

원고들의 각 피보전채권은 이 사건 양도계약이 있기 전부터 이미 발생해 있던 것으로 판단되므로,

피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 사해행위의 존재 여부

1) 인정사실 다음의 사실은 당사자들 간에 다툼이 없거나 갑 제2 내지 11호증, 을 제1 내지 7호증의

각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

① 이 사건 양도계약 당시 이 사건 각 부동산의 가액¹⁾은 아래와 같이 공시지가 기준 합계 823,618,940원이었고, 이 사건 각 부동산에 관하여 공동담보로 채권최고액 780,000,000원, 채무자 H, 근저당권자 J조합의 근저당권이 설정되어 있었다. 그리고 이 사건 양도계약 당시 위 근저당권의 피담보채무액은 600,000,000원이었다.

1	L	토지	113	25,300	2,858,900	공동담보 채권최고액 780,000,000원 근저당권설정 (2019. 12. 30. 기준 피담보채권액 6억 원)
2	M	토지	1,420	22,200	31,524,000	
3	N	토지	159	25,300	4,022,700	
4	O	토지	939	25,300	23,756,700	
5	P	토지	248	20,900	5,183,200	
6	Q	토지	93	6,430	597,990	
7	R	토지	886	15,800	13,998,800	
8	S	토지	1,332	15,800	21,045,600	
9	T	토지	314	6,430	2,019,020	
10	U	토지	813	19,500	15,853,500	
11	V	토지	345	17,900	6,175,500	
12	W	토지	19,227	1,800	34,608,600	
13	X	토지	13,686	1,190	16,286,340	
14	Y	토지	45,593	1,370	62,462,410	
15	Z	토지	5,627	41,900	235,771,300	
16	Z 지상 건물	건물			129,462,830	
17	L 외 3필지 지상 건물	건물			75,387,200	
18	AA 지상 건물	건물			48,296,250	
19	AA	토지	321	30,200	9,694,200	
20	AB	토지	462	14,200	6,560,400	
21	AC	토지	292	18,900	5,518,800	
22	AD	토지	248	17,900	4,439,200	
23	AE	토지	2,419	24,200	58,539,800	
24	AF	토지	511	18,700	9,555,700	
합계	823,618,940					

② 이 사건 양도계약을 체결하였을 당시 F은 이 사건 각 부동산 외에 자동차와 다른 부동산들, 금융회사에 대한 예금채권, AG에 대한 양수금 채권을 보유하고 있었는데, 당시를 기준으로 자동차의 시세는 약 18,800,000원이었을 것으로 추정되고, 경기 양평군 AH 등 11필지의 가액²⁾은 아래와 같이 공시지가 기준 합계 29,859,171원이었으며, 예금잔액은 합계 7,735,556원³⁾이었고, AG에 대한 채권액은 381,000,000원이었다.

1	경기도 양평군 AH	551	1/2	38,300	10,551,650	공동담보(1, 2 토지) 채권최고액 273,000,000원 근저당권설정
2	경기도 양평군 AL	1,157	1/2	7,940	4,593,290	
3	강원도 횡성군 AM	36,890	99174 /436080	1,210	10,151,394	공동담보(3, 4, 5 토지) 채권최고액 200,000,000원 근저당권설정
4	강원도 횡성군 AN	3,306	99174 /436080	1,440	1,082,672	
5	강원도 횡성군 AO	3,412	99174 /436080	938	727,852	
6	전라북도 순창군 AP	4,208	2/21	858	343,853	
7	전라북도 순창군 AQ	582	2/21	875	48,500	
8	전라북도 순창군 AR	1,755	2/21	4,360	728,742	
9	전라북도 순창군 AS	506	2/21	10,300	496,361	
10	전라북도 순창군 AT	3,107	2/21	904	267,497	
11	전라북도 순창군 AU	1,112	2/21	8,190	867,360	
합계	29,859,171					

2) 구체적 판단 가) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 그 행위의 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는

상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 참조). 한편, 채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, F이 피고에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권을 양도한 행위는 원고들을 비롯한 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 심화시키는 행위로서 사해행위에 해당하는 것으로 판단된다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 양도계약의 대상이 이 사건 각 부동산의 소유권이 아니라 매매예약에 따른 소유권이전등기청구권이라도, F이 H에게 추가적인 대가를 지급하지 아니하고 예약완결권을 행사함으로써 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득할 수 있는 지위에 있었던 점에 비추어 위 소유권이전등기청구권은 이 사건 각 부동산과 동등한 재산적 가치를 지니고 있었다고 평가할 수 있다. 이 사건 양도계약이 체결되었을 당시 이 사건 각 부동산의 가액은 공시지가 기준 823,618,940원이었으므로(피고는 이 사건 각 부동산의 실제 시세가 위 금액을 하회하였다고 주장하나 이를 뒷받침하는 증거가 없다), 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채권액인 600,000,000원을 빼더라도 그 가액 중 223,618,940원 부분은 일반 채권자들을 위한 공동담보로 제공되는 책임재산이었다고 봄이 상당하다.

② 이 사건 양도계약 당시 F의 다른 재산으로는 자동차와 다른 부동산들, 예금, 채권이 존재하였으나, 위 적극재산들의 가액을 합한 금액은 437,394,727원(= 자동차 18,800,000원 + 다른 부동산들 29,859,171원 + 예금 7,735,556원 + AG에 대한 채권 381,000,000원)으로, 이 사건 각 부동산의 가액 중 책임재산으로 볼 수 있는 223,618,940원을 더하더라도 그 합산액이 F의 원고들에 대한 총

채무액 중 원금 부분인 1,078,740,000원에도 미치지 못한다. 특히, F의 다른 부동산들 중 경기도 양평군 AH, AL에 관해서는 공동담보로 채권최고액 273,000,000원의 근저당권이, 강원도 횡성군 AM, AN, AO에 관해서는 채권최고액 200,000,000원의 근저당권이 각 설정되어 있었으므로, 위 부동산들의 가액 중 공동담보로서의 역할을 할 수 있는 부분은 거의 없었던 것으로 보이고, F의 AG에 대한 양수금 채권은 이 사건 양도계약이 체결되었을 당시까지 그 변제가 이루어지지 않고 있던 사정 등에 비추어 그 집행가능성이 높지 않았던 것으로 보인다.

이 사건 양도계약으로 F의 채무초과상태가 더욱 심화되었고, 위 계약이 체결되었을 당시 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권은 F의 전체 책임재산 중에서 실질적으로 중요한 비중을 차지하고 있었던 것으로 보인다.

③ F이 피고에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권을 양도하고 그 대가로 피고로부터 지급받은 현금 50,000,000원을 원고들이나 다른 일반 채권자에 대한 기존 채무의 변제 등을 목적으로 사용한 사실을 인정할 증거가 없다.

라. 수익자의 선의 여부

채무자의 제3자에 대한 재산처분행위가 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 증명을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고, 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다35669 판결 참조). 채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 참조).

살피건대, 이 사건 양도계약은 사해행위에 해당하므로 수익자인 피고의 악의가 추정되는데, 피고는 이 사건 양도계약을 체결할 당시 선의였다는 주장을 하는 외에 이를 뒷받침하는 증거를 제출하지 못하고 있다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 사해행위취소 및 원상회복

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 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 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조).

2) 이 사건 양도계약 당시 이 사건 각 부동산에 피담보채권액 600,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으나, 갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의할 때 이 사건 양도계약 이후 위 근저당권설정등기가 변제 등에 의해 말소되지 않은 사실이 인정된다. 피고는 원고들이 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액인 600,000,000원의 범위에서만 사해행위취소를 구할 수 있다는 취지로 주장하나, 이 사건 양도계약을 취소하여 이 사건 소유권이전청구권이전등기의 말소를 명하더라도 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 결과가 초래될 위험은 없는바, 원고들은 이 사건 양도계약의 취소와 원물반환으로서 이 사건 소유권이전청구권이전등기의 말소를 구할 수 있다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 양도계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 F에게 이 사건 소유권이전청구권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

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

재판장판사부상준

판사지예현

판사배성준

별지

1) 토지의 면적(m^2) x 공시지가 x 지분비율.