

대전지방법원 천안지원 2023. 8. 8 선고 2021가합103733 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 김진현

소송복대리인 변호사 김태용, 김현호, 신미화

피 고 1. B

소송대리인 변호사 남승룡

2. C

3. D

변 론 종 결 2023. 6. 20.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 원고의 피고 B, C에 대한 소 중 별지 목록 기재 부동산에 관한 2021. 8. 9.자 매매예약 취소 청구 부분과 원고의 피고 D에 대한 소를 각 각하한다.
2. 원고의 주위적 청구를 모두 기각한다.
3. 가. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 C와 D 사이에 2018. 10. 25. 체결된 매매예약과 2021. 6. 4. 체결된 매매계약을 46,000,000원의 한도 내에서 각 취소한다.
- 나. 피고 C는 원고에게 46,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.

5. 소송비용 중 원고와 피고 B, D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C가 부담한다.

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여

1. 피고 C는 피고 D에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2. 피고 B은 피고 C에게 대전지방법원 천안지원 2021. 8. 9. 접수 제81006호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

제1항에 대한 예비적 청구취지

별지 목록 기재 부동산에 관하여,

1. 가. 피고 D과 피고 C 사이에 2018. 10. 25. 체결된 매매예약과 2021. 6. 4. 체결된 매매계약을 각 취소하고,

나. 피고 C는 원고에게 46,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산을 돈을 지급하라.

제2항에 대한 예비적 청구취지

별지 목록 기재 부동산에 관하여

2. 가. 피고 C와 피고 B 사이에 2021. 8. 9. 체결된 매매예약을 취소하고, 나. 피고 B은 피고 C에게 대전지방법원 천안지원 2021. 8. 9. 접수 제81006호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 사안의 배경

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 민사소송법 제150조 제1항에 따라 다툼이 없는 것으로 간주된다.

원고는 피고 D에 대한 대여금 채권자이다.

피고 D은 이 사건 부동산에 관하여 2015. 12. 3.자 매매를 원인으로 2018. 11. 8. 소유권이전등기를 경료하였다.

피고 C는 이 사건 부동산에 관하여 2018. 10. 25.자 매매예약(이하 '2018. 10. 25.자 매매예약'이라 한다)을 원인으로 2018. 11. 13. 소유권이전청구권가등기를 경료하였고, 2021. 6. 4.자 매매(이하 '2021. 6. 4.자 매매계약'이라 한다)를 원인으로 2021. 6. 25. 소유권이전등기를 경료하였다.

피고 B은 이 사건 부동산에 관하여 2021. 8. 9.자 매매예약(이하 '2021. 8. 9.자 매매예약'이라 한다)을 원인으로 같은 날 대전지방법원 천안지원 2021. 8. 9. 접수 제81006호로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 경료하였다.

2. 소의 적법 여부에 관한 판단

가. 원고의 피고 C, B에 대한 소 중 2021. 8. 9.자 매매예약의 취소 청구 부분의 적법 여부

원고는 예비적 청구로 피고 C, B 사이에 체결된 2021. 8. 9.자 매매예약이 사해행위에 해당한다고 주장하면서, 피고 C, B을 상대로 그 취소를 구하고 있다.

직권으로 보건대, 채권자취소의 대상은 채무자와 수익자 사이에서 행하여진 법률행위에 국한되고, 수익자와 전득자 사이의 법률행위는 취소의 대상이 되지 않는다(대법원 2004. 8. 30. 선고 2004다21923 판결 참조). 그러므로 스스로 피고 D에 대한 채권자로 주장하고 있는 원고가, 이 사건 부동산에 관한 수익자인 피고 C와 전득자인 피고 B 사이에 체결된 2021. 8. 9.자 매매예약이 사해행위라 주장하며 그 취소를 구하는 것은 소의 이익이 없어 부적법하다.

나. 원고의 피고 D에 대한 소의 적법 여부

원고는 예비적 청구로 피고 D, C 사이에 체결된 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자

매매계약이 사해행위에 해당한다고 주장하면서, 피고 C 뿐만 아니라 피고 D을 상대로 그 취소를 구하고 있다.

직권으로 보건대, 채권자취소의 소는 상대적 효력을 가질 뿐이므로 항상 수익자, 전득자만을 피고로 삼아야 하고 채무자는 피고적격이 없다(대법원 2004. 8. 30. 선고 2004다21923 판결). 그러므로 원고가 채무자인 피고 D을 상대로 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약의 취소를 구하는 것은 피고적격이 없어 부적법하다.

3. 주위적 청구(원인무효)에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 주위적으로, ① 피고 D은 채무초과 상태에서 피고 C와 통정하여 허위로 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약을 체결하였으므로 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약은 통정허위표시로 무효이고, 나아가 피고 C가 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료한 것은 가등기담보 등에 관한 법률(이하 ‘가등기담보법’이라 한다) 제3조, 제4조를 위반하여 무효라고 주장하면서, 직접 또는 피고 D을 대위하여 피고 C를 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 구하고, ② 피고 B은 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약이 통정허위표시임을 알았거나 알 수 있었다고 주장하면서, 직접 또는 피고 D, C를 순차적으로 대위하여 피고 B을 상대로 이 사건 가등기의 말소를 구한다.

나. 판단

부동산 등기부에 소유권이전의 등기가 경료되어 있는 경우에 그 등기명의자는 등기원인에 의하여 적법한 소유권을 취득한 것으로 추정받는다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다19338 판결 참조). 한편, 어떠한 의사표시가 통정허위표시로서 무효라고 주장하는 자에게 그 사유에 해당하는 사실을 증명할 책임이 있다(대법원 2010. 6. 24. 선고 2010다12852 판결 등 참조).

피고 D, C가 남매라거나 이 사건 부동산에 관한 2018. 10. 25.자 매매예약 당시 피고 C가 대학생이었다거나 피고 C가 이 사건 부동산에서 거주한 적이 없다는 사정만으로는, 뒤에서 보는 바와

같이 사해행위 해당 여부는 변론으로 하더라도, 등기의 추정력을 뒤집고 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약이 그 실질적인 법률상 효과를 의도하지 않은 통정허위표시에 해당한다거나 피고 C가 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료한 것이 가등기담보법 제3조, 제4조를 위반한 것으로 무효라고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구는 이유 없고, 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약이 통정허위표시로서 무효임을 전제로 한 피고 B에 대한 주위적 청구 역시 이유 없어, 원고의 주위적 청구는 모두 이유 없다.

4. 나머지 예비적 청구(사해행위취소)에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는, ① 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약이 사해행위에 해당한다고 주장하면서 그 취소를 구하고, ② 피고 C를 상대로 원상회복에 따른 가액배상으로 46,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하며, ③ 피고 B를 상대로 원상회복으로 이 사건 가등기의 말소를 구하고 있다.

나. 판단

1) 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약의 취소 여부

가) 사해행위 여부, 피고 D의 사해의사 유무 및 피고 C의 악의 여부

가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위의 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결 참조).

피고 D은 2018. 10. 25.자 매매예약 체결 당시를 기준으로 1,139,000,000원(=2018. 6. 27.자 대출금 6억 원+2018. 9. 21.자 대출금 14,000,000원+2018. 9. 28.자 대출금 410,000,000원+E조합에 대한 대출금 115,000,000원)의 채무를 부담하고 있었고(갑1~4, 9, 2022. 8. 1.자 E조합 사실조회회신, 다툼 없음), 946,036,339원[=FG(중복)

부동산임의경매에서의 원고에 대한 배당액 369,350,387원+H 부동산임의경매에서의 원고에 대한 배당액 311,685,952원+이 사건 부동산 실거래가 265,000,000원] 상당의 적극채산을 보유하고 있었다고 인정된다(갑1, 5, 8-1, 2, 다툼 없음). 따라서 피고 D은 2018. 10. 25.자 매매예약 체결 당시 이미 소극채산(1,139,000,000원)이 적극채산(946,036,339원)을 초과한 채무초과(무자력)상태였고, 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약에 의해 그러한 채무초과상태는 더욱 심화되었다고 판단된다.

앞에서 본 바와 같이 피고 D, C는 남매지간인데, 피고 D이 위와 같은 채무초과상태에서 원고로부터 채무변제 독촉을 받는 상황에서 피고 C와 사이에 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약을 체결한 후 피고 C 명의로 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기를 경료해 주었다(증인 I의 증언). 이러한 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약의 체결 경위 및 이행과정에 더하여, 당시 피고 C가 피고 D으로부터 이 사건 부동산을 매수할 특별한 동기나 이유를 찾을 수 없는 점, 피고 C가 피고 D에게 2021. 6. 4.자 매매계약에 기하여 실제로 매매대금을 지급하였다고 인정할 증거가 없는 점 등을 종합하면, 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약은 피고 D이 채무초과상태에서 원고 등 일반채권자를 해한다는 사실을 알면서 이루어진 사해행위라고 봄이 상당하고, 피고 D의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고 C의 악의도 추정된다.

나) 피고 B의 악의 여부

사해행위취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

피고 B은 피고 C의 부친인 I에 대한 금전채권에 대한 담보로 이 사건 가등기를 취득하였는데, 그 과정에서 피고 C와 D 사이의 거래가 사해행위임을 전혀 알지 못하였다는 취지로 주장한다.

피고 B이 I에게 금원은 대여한 것은 2021. 3. 11.부터 2021. 7.경까지이고(을1-1~4), I이 피고 B에게 6~7개월 정도 후에 차용금을 반환하겠다는 취지로 이야기하였으므로(증인 I의 증언), I의 피고 B에 대한 위 차용금채무의 변제기는 2021. 9.경부터 2022. 1.경이라고 할 수 있다. 그런데 이 사건 가등기는 위 차용금채무의 변제기가 도래하기 전인 2021. 8. 9. 경료되었다(갑1). 피고 B은 처음부터 아무런 담보를 제공받지 않은 채 I에게 금원을 대여하다가, 원고가 피고 D을 상대로 대전지방법원 2021가단8030호로 대여금의 소를 제기한 2021. 7. 7.로부터 불과 약 한 달 후인 2021. 8. 9. 갑자기 이 사건 가등기를 경료하였다. I은 피고 B에게 금융기관에 상당한 채무를 부담하고 있다는 취지로 이야기하였고(증인 I의 증언), 피고 B은 2021. 3. 17. I이 운영하던 주식회사 J의 사내이사로 취임한 상태였으므로(갑18, 증인 I의 증언), 피고 B은 I을 통해 그 가족의 재산상황 및 이 사건 부동산의 종전 거래 경위를 용이하게 인식할 수 있는 지위에 있었다.

이러한 사정들을 종합하면, 피고 B이 제출한 증거들만으로는 전득자인 B이 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약 체결 당시 선의였다고 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 원상회복의 방법 및 가액배상의 범위

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 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 또한 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후

변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2021. 6. 4.자 매매계약 후인 2021. 7. 30. 이 사건 부동산에 관한 2018. 11. 1.자 설정계약을 원인으로 2018. 11. 8. 채권최고액 138,000,000원, 채무자 피고 D, 근저당권자 E조합로 하여 경로된 근저당권설정등기 및 2021. 6. 25.자 설정계약을 원인으로 같은 날 채권최고액 120,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 K로 하여 경로된 근저당권설정등기에 관하여 말소등기가 경로되었다(갑1). 사해행위 후 기존 근저당권이 말소됨에 따라 원상회복으로 원물반환은 불가능하게 되었으므로, 수익자인 피고 C는 원고에게 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약의 취소로 인한 가액배상을 하여야 한다.

사해행위를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우, 채권자는 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없다. 그 취소 및 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액(사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금 포함)의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

이 사건 부동산의 2022. 12.경 시가가 301,000,000원이고(갑19), 피고 C가 소유권을 취득하기 직전의 근저당권의 채권최고액이 138,000,000원인 점 등에 비추어, 이 사건 부동산이 가지는 공동담보가액이 적어도 원고가 구하는 채권액 46,000,000원을 상회함은 명백하므로(다툼 없음), 사해행위 취소 및 가액배상은 위 46,000,000원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

원고는 수익자인 피고 C와 달리 전득자인 피고 B에 대하여는 원물반환만 구하고 있으나, 앞서 본 이유로 원물반환은 허용되지 않는다. 일반적으로는 원물반환 청구에 가액배상을 구하는 취지가 포함되었다고 볼 여지도 있으나(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 참조), 이 사건에서는 원고가 법원의 석명에 따라 여러 차례 청구취지를 변경한 결과 피고 C에 대하여만 가액배상을 명시한 점을 고려하면 피고 B에 대한 청구에는 가액배상을 제외하였다고 해석함이 타당하다. 그렇지 않더라도 전득자의 가액배상은 전득자가 전득행위로 실제 취득한 이익으로 금액이 한정되는데, 이 사건에서 피고 B이 가등기로 취득한 이익을 산정할 증거가 없어, 어느 모로 보나 피고

B에 대한 원상회복 청구는 이유 없다.

결국 2018. 10. 25.자 매매예약 및 2021. 6. 4.자 매매계약은 사해행위로서 46,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 C는 가액배상으로 원고에게 46,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 C, B에 대한 소 중 별지 목록 기재 부동산에 관한 2021. 8. 9.자 매매예약 취소 청구 부분과 원고의 피고 D에 대한 소는 부적법하여 각 각하하고, 원고의 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 유아람, 판사 육은령, 판사 정희진

별지

부동산 목록

1동의 건물의 표시

충청남도 천안시 서북구 L에 있는 M건물 N동

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕

지상47층

업무시설(오피스텔)

1층 1147.2576㎡

2층 1196.2255㎡

3층 1196.2255㎡

4층 1196.2255㎡

5층 1196.2255㎡

6층 1196.2255㎡

7층 1196.2255㎡

8층 1196.2255㎡

9층 1196.2255㎡

10층 1196.2255㎡

11층 1196.2255㎡

12층 1196.2255㎡

13층 1196.2255㎡

14층 1196.2255㎡

15층 1196.2255㎡

16층 1196.2255㎡

17층 1196.2255㎡

18층 1196.2255㎡

19층 1196.2255㎡

20층 1196.2255㎡

21층 1196.2255㎡

22층 613.9216㎡

23층 1196.2255㎡

24층 1196.2255㎡

25층 1196.2255㎡

26층 1196.2255㎡

27층 1196.2255㎡

28층 1196.2255㎡

29층 1196.2255㎡

30층 1196.2255㎡

31층 1196.2255㎡

32층 1196.2255㎡

33층 1196.2255㎡

34층 1196.2255㎡

35층 1196.2255㎡

36층 1196.2255㎡

37층 1196.2255㎡

38층 1196.2255㎡

39층 1196.2255㎡

30층 1196.2255㎡

31층 1196.2255㎡

32층 1196.2255㎡

33층 1196.2255㎡

34층 1196.2255㎡

35층 1196.2255㎡

36층 1196.2255㎡

37층 1196.2255㎡

38층 1196.2255㎡

39층 1196.2255㎡

40층 1196.2255㎡

41층 1196.2255㎡

42층 1196.2255㎡

43층 1196.2255㎡

44층 1196.2255㎡

45층 1196.2255㎡

46층 1196.2255㎡

47층 1196.2255㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 충청남도 천안시 서북구 L 대 40557㎡

전유부분 건물의 표시

O 철근콘크리트구조 84.9966㎡

대지권의 표시

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 40577분의 18.3446. 끝.

