

서울고등법원(인천) 2023. 4. 5 선고 2022나13207 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원(인천) 2023. 4. 5 선고 2022나13207 판결

인천지방법원 2022. 6. 9 선고 2020가합54608 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 서재구

피고, 피항소인 D

소송대리인 법무법인 자연수

담당변호사 김광호, 이현성, 최재원

변론 종결 2023. 3. 22.

판결 선고 2023. 4. 5.

제1심판결 인천지방법원 2022. 6. 9. 선고 2020가합54608 판결

주문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

제1심 공동피고 C(이하 'C'이라 한다)과 피고 사이에 별지 목록 제10, 11, 14, 15, 18, 19항 기재 각 부동산 중 2/5 지분, 별지 목록 제1항 기재 부동산, 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 52.4/104.4 지분에 관하여 2019. 4. 11. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 별지 목록 제10, 11, 14, 15, 18, 19항 기재 각 부동산 중 2/5 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 2019. 4. 12. 접수 제38773호로 마친 소유권이전등기, 별지 목록 제1항 기재 부동산, 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 52.4/104.4 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 2019. 4. 12. 접수 제38770호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 다음과 같이 명하는 부분에 해당하는 원고들 패소 부분을 취소한다. C과 피고 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산, 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 52.4/104.4 지분에 관하여 2019. 4. 11. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 별지 목록 제1항 기재 부동산, 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 52.4/104.4 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 2019. 4. 12. 접수 제38770호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 관계

원고들은 2016. 4. 22. C과 사이에 원고들이 C으로부터 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 토지(이하 '이 사건 건축부지'라 한다) 지상에 공동주택을 신축하여 분양하는 사업의 사업권을 양수하기로 하는 내용의 '사업권 양도양수 계약'을 체결하였다.

나. 별지 목록 기재 부동산의 소유관계 및 공동주택의 신축

- 1) C은 별지 목록 제1항 기재 토지를, 피고는 별지 목록 제2항 기재 토지를, M는 별지 목록 제3항 기재 토지를, N 및 C은 별지 목록 제4항 기재 토지의 1/2 지분씩을 각 소유하고 있었다.
- 2) C, AE, AL, M, N는 2015. 8. 19. 안양시 만안구청장으로부터 이 사건 건축부지에 16세대의 공동주택 1동을 신축하는 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 대한 건축허가를 받았고, 위 공사의 건축주는 2017. 6. 28. C, M, N 및 피고로 변경되었다.
- 3) 별지 목록 제9 내지 20항 기재 각 부동산에 관하여는 C, AE, AL, M, N의 지분을 각 1/5로 한 소유권보존등기가 마쳐졌고, 별지 목록 제5 내지 8항 기재 각 부동산에 관하여는 C, M, N 및 피고의 지분을 각 1/4로 한 소유권보존등기가 마쳐졌다(이하 별지 목록 제5 내지 20항 기재 각 부동산을 통틀어 '이 사건 건물'이라 한다).
- 4) C은 2019. 4. 5. 별지 목록 제9 내지 20항 기재 부동산 중 AE의 1/5 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 이로써 위 각 부동산에 관한 C의 지분 합계는 각 2/5가 되었다.

다. C의 재산 처분행위

C은 채무초과 상태에서, 2019. 4. 11. 피고와 사이에 C 소유의 ① 별지 목록 제1항 기재 토지, 별지 목록 제4항 기재 토지 중 52.4/104.4 지분(이하 별지 목록 제1항 기재 토지와 함께 '이 사건 각 토지'라 한다), ② 별지 목록 제5 내지 8항 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분, 별지 목록 제9 내지 20항 기재 각 부동산 중 각 2/5 지분에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 4. 12. 피고 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 11 내지 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결의 이유 제2의 나. 1) 가), 다)항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

3. 판단

가. 사해행위 판단의 기준시점

원고들은 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 4. 11.을 기준으로 사해행위 성립 여부를 판단해야 한다고 주장하고 있고, 피고는 이 사건 각 토지에 소유권이전등기가 마쳐진 2019. 4. 12.을 기준으로 사해행위 성립 여부를 판단해야 한다고 주장한다.

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위, 즉 처분의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다. 또한 어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정할 것이되, 다른 특별한 사정이 없는 한 처분문서에 기초한 것으로 보이는 등기부상 등기원인일자를 중심으로 그러한 사해행위가 실제로 이루어졌는지 여부를 판정할 수밖에 없을 것이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 매매계약이 등기부상 등기원인일자인 2019. 4. 11. 실제로 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 2019. 4. 11.을 기준으로 이 사건 매매계약의 사해행위 성립 여부를 판단함이 상당하다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리 사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 근저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 최고액의 한도에서 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 해당 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 수개의 부동산에 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액으로 봄이 타당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조).

그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여

구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산에 관한 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액 전액으로 봄이 상당하다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다78234 판결 등 참조). 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 갑 제11호증의 기재에 의하면, 별지 목록 제1항 기재 토지에 관하여 채무자를 C으로, 근저당권자를 K조합으로, 채권최고액을 260,000,000원으로 하여 설정된 근저당권(이하 '제1 근저당권'이라 한다), 이 사건 각 토지에 관하여 채무자를 C으로, 근저당권자를 K조합으로, 채권최고액을 832,000,000원으로 하여 설정된 근저당권(이하 '제2 근저당권'이라 하고, 제1 근저당권과 함께 'K 근저당권'이라 한다)이 2019. 4. 11. 각 말소되어 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 토지에 근저당권 등의 부담이 없었던 사실이 인정된다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제14호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 각 토지는 당초부터 K 근저당권이 설정되어 일반 채권자들의 공동담보로 제공된 부분이 없었던 것으로서, C은 이 사건 매매계약에 앞서 주식회사 L(이하 'L'라 한다)로부터 이 사건 건축부지와 건물 전체를 담보로 차용한 자금으로 K조합 대출금을 변제하여 K 근저당권을 말소하고 L 명의의 근저당권을 설정한 것인바, 이 사건 매매계약 체결 당시 일시적으로 이 사건 각 토지에 근저당권이 존재하지 않았다고 하더라도, C이 피고에게 이 사건 각 토지를 매도한 행위가 일반 채권자들의 공동담보를 실질적으로 감소시키는 사해행위에 해당한다고 보기 어렵고, C에게 일반 채권자들의 공동담보가 되는 재산을 처분한다는 인식이 있었다고 보기도 어렵다.

가) C은 2019. 4. 3.경 이 사건 공사의 완공을 위하여 추가로 투입할 자금이 필요하였는데, 채권자들에게 부담하고 있는 채무액이 상당하였을 뿐만 아니라 이 사건 건축부지와 건물에 관하여 채권자들이 가처분등기 및 가압류등기를 마치거나, 임의경매 및 강제경매를 신청하여 이를 담보로 추가 자금을 확보하기가 어려운 상황이었다.

나) C과 피고는, 채권자들에 대한 채무를 변제하여 가처분등기 및 가압류등기를 말소하고 임의경매 및 강제경매 신청을 취하하도록 하여 이 사건 공사를 완공할 목적으로 이 사건 건축부지와 건물을

담보로 제공하고 L로부터 1,900,000,000원을 연대하여 차용하기로 약정하였는바, 2019. 4. 3. ① C, 피고, M, N 공유의 이 사건 건물, ② 피고 소유의 별지 목록 제2항 기재 토지, ③ M 소유의 별지 목록 제3항 기재 토지에 관하여, 채권최고액을 2,850,000,000원, 채무자를 C 및 피고, 근저당권자를 L로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 2019. 4. 9. L에게 근저당권설정등기(이하 'L 근저당권'이라 한다)를 마쳐주었다.

다) 이에 따라 L는 이 사건 건축부지와 건물에 관한 이해관계인을 만나 가처분 및 가압류 해제, 임의경매 및 강제경매 신청취하 등을 위한 변제금의 액수를 조율한 뒤 위 대여금 1,900,000,000원 중 대부분을 C의 채권자들에게 직접 지급하였다. K조합에게는 2019. 4. 9. 1,093,969,495원을 직접 지급하여 2019. 4. 11. K 근저당권이 말소되었는데, 그 무렵 이 사건 각 토지별 피담보채권액과 각 토지의 가액은 아래와 같이 피담보채권액이 토지의 가액을 초과하고 있었으므로, 이 사건 각 토지 중 C의 일반 채권자들에 대한 공동담보로 제공된 부분은 없었다.

별지 목록 제1항 기재 토지	260,000,000	553,959,183	813,959,183	199,612,800	초과
별지 목록 제4항 기재 토지 중 52.4/104.4 지분	-	278,040,816	278,040,816	100,188,800	초과

라) C과 피고는 L와의 위 차용 약정에 따라 2019. 4. 12. 별지 목록 제1, 4항 기재 각 토지를 L 근저당권의 공동담보로 추가하는 근저당권설정등기를 마쳤다4).

따라서 C과 피고 사이의 이 사건 매매계약의 취소 및 그 원상회복으로서 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 원고들의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사견중철

판사이형원

판사김은경

별지

소유의 이 사건 각 토지의 시가비율로 안분하여 산정한 금액이다.

4) L 근저당권의 공동담보(이 사건 건물, 별지 목록 제2, 3항 기재 각 토지)에 별지 목록 제1, 4항 기재 각 토지를 공동담보로 추가한 것이다.