

서울중앙지방법원 2021. 3. 25 선고 2019가합545343 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2021. 12. 8 선고 2021나2014272 판결

서울중앙지방법원 2021. 3. 25 선고 2019가합545343 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 김형근

피 고 1. B

소송대리인 변호사 최상원

2. C

소송대리인 변호사 김희근

소송복대리인 법무법인 중심 담당변호사 박세정

3. D

소송대리인 법무법인 중심

담당변호사 박세정

변론종결 2021. 3. 4.

판결선고 2021. 3. 25.

주 문

1. 가. 주식회사 E이 2019. 4. 4. 피고 B에게 한 금전지급행위를 취소한다.
나. 피고 B는 원고에게 146,856,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 C과 망 F 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 5. 체결된 매매계약을 108,858,280원의 범위 내에서 취소한다.
나. 피고 C은 원고에게 108,858,280원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 D에 대한 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 각 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B에 대한 청구취지 : 주위적으로, 주문 제1항, 예비적으로, “망 F이 2019. 4. 4. 피고 B에게 한 변제행위를 취소한다.” 및 주문 제1의 나.항
2. 피고 C에 대한 청구취지 : 주문 제2항
3. 피고 D에 대한 청구취지 : 피고 D과 망 F 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2019. 2. 18. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 D은 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2019. 4. 10. 접수 제73659호로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 여신거래약정의 체결

원고는 금융업 등을 영위하는 은행으로서, 2019. 4. 3. F 및 F이 1인주주이자 대표이사로 있는 주식회사 E(이하 ‘E’이라고만 한다)과, 원고가 E에 기업일반운전자금 300,000,000원을 대출만기일 2020. 4. 4.로 정하여 대여하고, E이 원고에 대하여 부담하는 위 대출금채무를 F이 연대보증하기로 하는 내용의 여신거래약정(이하 ‘이 사건 여신거래약정’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고의 대출금 입금 및 E의 금전 송금

원고는 2019. 4. 4. 이 사건 여신거래약정에 따라 E 명의의 원고 은행 계좌에 300,000,000원을 입금하였고, 같은 날 146,856,000원이 위 E 명의 계좌에서 ‘B(G)’ 명의(G는 피고 B가 운영하는 개인사업체이다)의 H은행 계좌로 송금되었다(이하 ‘이 사건 송금’이라 한다).

다. 별지 목록 기재 각 부동산의 소유권 이전

1) F의 소유였던 서울 중랑구 I 토지 및 주택 건물인 별지 목록 제1항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 제1부동산’이라 한다)에 관하여, 서울북부지방법원 등기국 2019. 4. 8. 접수 제18757호로 2019. 4. 5. 매매(이하 ‘이 사건 제1매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 피고 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 한편, F이 66/1,283의 공유지분을 가지고 있던 화성시 J 토지인 별지 목록 제2항 기재 토지 중 위 공유지분 전부(이하 ‘이 사건 제2부동산’이라 한다)에 관하여, 수원지방법원 화성등기소 2019. 4. 10. 접수 제73659호로 2019. 2. 18. 매매를 원인으로 한 피고 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. F의 사망 및 E의 폐업

F은 2019. 4. 9. 사망하였고, E은 2019. 4. 11. 폐업신고를 하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 8호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

원고는 이 사건 여신거래약정에 따라 E에 대하여 대여금채권 및 망 F에 대하여 연대보증채권을 각 가지게 되었는데, 위 여신거래약정 직후 이 사건 송금이 이루어졌고, 위 송금 당시 E과 망 F 모두 채무초과 상태에 있었다.

이 사건 송금은 채무초과 상태에 있던 E이 특별한 법률상 원인 없이 피고 B(이하 제2항 중 본문에서는 ‘피고 B’를 ‘피고’라고만 지칭한다)에게 금전을 지급한 행위로서 사해행위에 해당하고, 설령 피고 주장과 같이 위 송금이 망 F이 피고에 대하여 기존에 부담하던 채무를 변제하기 위한 것이었다 하더라도, 망 F과 별개의 법인격을 갖는 E의 입장에서는 여전히 법률상 원인 없는 송금이어서 사해행위에 해당한다(주위적 청구원인). 그리고 만약 피고 주장과 같더라도, 이 사건 송금은 채무초과 상태에 있던 망 F이 피고와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 한 변제로서 사해행위에 해당한다(예비적 청구원인).

따라서 E의 금전지급행위 또는 망 F의 변제행위는 각 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 위와 같이 증여 또는 변제로서 송금 받은 146,856,000원 및 그 지연손해금을 가액배상으로서 원고에게 반환할 의무가 있다.

2) 피고 B

이 사건 송금 당시 E과 망 F 모두 채무초과 상태에 있지 아니하였고, 위 송금은 망 F이 피고에 대하여 기존에 부담하던 채무를 변제하기 위한 것이어서 사해행위에 해당하지도 아니한다.

설령 E의 금전지급행위 또는 망 F의 변제행위가 사해행위에 해당한다 하더라도, 피고는 해당 금전지급 또는 변제가 E 또는 망 F의 채권자를 해하는 행위임을 알지 못하고 금전지급 또는 변제를 받은 선의의 수익자이다.

나. 주위적 청구원인에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재

원고가 2019. 4. 4. 이 사건 여신거래약정에 따라 E 명의 계좌에 대여금 300,000,000원을 이체한 사실, 같은 날 위와 같이 이체된 300,000,000원 중 146,856,000원이 E 명의 계좌에서 피고가 운영하는 G 명의 계좌로 이체된 사실은 앞서 살핀 바와 같으므로, 이 사건 송금 전에 성립한 원고의 E에 대한 위 대여금채권은 원고의 피고에 대한 사해행위취소청구의 피보전채권이 될 수 있다.

2) E의 피고 B에 대한 금전지급행위의 성격

살피건대, E이 피고에게 146,856,000원을 지급하여야 할 법률상 원인이 존재함을 인정할 아무런 증거가 없는바(피고 또한 E과 피고 간 금전거래의 법률상 원인의 존재를 주장하고 있지는 아니하다), 이 사건 송금은 E이 다른 법률상 원인 없이 무상으로 피고에게 금전을 지급한 것으로서 그 실질이 E의 피고에 대한 증여라고 봄이 타당하다. 피고는 망 F이 기존에 부담하던 차용금채무 변제 명목으로 이 사건 송금이 이루어진 것이라고 주장하나, 설령 피고 주장과 같더라도 이는 E과 별개의 법인격인 망 F과 피고 간의 문제일 뿐이어서, 여전히 E으로서는 법률상 원인 없이 무상으로 피고에게 금전을 지급한 것이라고 보아야 한다.

3) E의 무자력 여부

가) 관련 법리

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 그 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 이를 제외하여야 할 것이고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것이다(대법원 2001. 10. 12. 선고 2001다32533 판결 참조).

나) 구체적 판단

앞서 든 증거들, 갑 제12호증, 을가 제5, 11, 12, 14호증의 각 기재, 이 법원의 2020. 6. 23.자 K기관에 대한 신용정보조회결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 앞서 본 법리에 비추어보면, 이 사건

송금 당시 E은 소극재산이 적극재산보다 많은 채무초과 상태에 있었다고 인정할 수 있다.

① E의 2018. 12. 31. 기준 재무상태표에 따르면, 당시 E의 자산 총액은 2,385,503,120원, 부채 총액은 1,600,031,360원, 자본 총액은 785,471,760원이며, 2018년의 당기순이익은 193,979,847원, 2017년의 당기순이익은 174,331,596원이었다.

② E의 위 재무상태표에 기재된 자산에는 외상매출금 927,420,263원, 부도어음과 수표 514,952,835원, 주·임·종 단기채권 262,445,843원이 포함되어 있어 전체 자산 중 상당한 비중을 채권이 차지하고 있다. 비록 자산 총액이 부채 총액보다 많기는 하나, 재무상태표에 계상된 위 채권들이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것이라고 인정할만한 자료를 발견할 수 없다. 반면 부채는 전액이 유동부채이며, 주요 항목으로는 외상매입금 509,604,202원, 단기차입금 914,172,666원 등이 있는바, 모두 단기간에 현실적으로 변제하여야 하는 채무들이다. 외상매출금, 부도어음과 수표, 주·임·종 단기채권 항목을 제외한 E의 자산 총액은 부채 총액에 미달하는바, E은 실질적으로 이미 2018년 말경 이전부터 자본잠식 상태에 있었을 가능성이 높다.

③ 피고는 E이 실질적 재산적 가치를 갖는 채권을 1,000,000,000원 이상 보유하고 있었다면서 주식회사 L로부터 양수한 유한회사 M에 대한 채권, 주식회사 L 및 N에 대한 어음금채권을 주장하며 그에 관한 증거를 제출하였다(을가 제11, 12, 14호증). 그러나, ㉠ 유한회사 M에 대한 채권은 서울중앙지방법원 2017가합568731호 물품대금 사건의 확정판결에 따른 금전채권이어서, 위 회사가 자력이 충분하다면 언제든지 집행으로 나아가 채권의 만족을 얻을 수 있을 것으로 보이는데 그러한 사정이 나타나지 않고, 오히려 위 회사는 2016년경부터 사실상 폐업 상태였던 것으로 보이는 점, ㉡ 주식회사 L 및 N이 작성한 약속어음공정증서 상 약속어음 발행일이 모두 2017. 10. 30.으로 되어 있는데, 현재까지도 위 각 어음금채권이 변제되지 아니하였고, 달리 주식회사 L 및 N이 위 어음금채권을 변제할 충분한 자력이 있다고 인정할만한 자료를 기록에서 발견하기 어려운 점을 고려하면, E이 보유하고 있다고 주장되는 위 각 양수채권들이 실제로 E의 공동담보로서 기능하는 적극재산이라고 인정하기 어렵다.

④ E은 이 사건 여신거래약정이 있는 지 1주일 후인 2019. 4. 11. 폐업하였는데, 2020. 6.경을 기준으로 한 신용정보조회 결과에 따르면, E은 은행, 신용카드회사, 신용보증기금 등에 총

1,300,000,000원 이상의 채무를 부담하고 있는 상태이고, 그중 2019. 4.경 발생한 연체액이 900,000,000원을 상회하였다. 이 사건 여신거래약정 직후 E이 폐업하여 연체이자를 제외하고는 새로운 대출채무가 추가적으로 거의 발생하지 않았을 것임을 감안하면, 위 신용정보조회 결과는 E이 이 사건 송금 당시부터 상당한 채무를 부담하였음은 물론, 이를 변제할 충분한 자력이 있지 않았다는 점을 뒷받침한다.

⑤ 이 사건 송금일 당시 E이 소유하고 있는 부동산은 없었고, 위 재무상태표에 자산으로 계상된 것 외에 달리 E이 이 사건 송금 당시 실질적 재산적 가치가 있어 책임재산으로 기능할 수 있는 적극재산을 보유하고 있었다고 인정할 증거가 없다.

4) 사해행위의 성립, E의 사해의사 및 피고 B의 악의 추정

채무초과 상태에 있었던 E이 법률상 원인 없이 무상으로 금전을 지급하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 E의 변제자력을 악화시켜 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, E의 사해의사 또한 인정된다. 그리고 채무자인 E의 사해의사가 인정되는 이상, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고 B의 선의 항변에 관한 판단

1) 관련 법리

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 참조).

2) 구체적 판단

위 인정사실에 앞서 든 증거들, 을가 제13호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합할 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 뒤집고 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 선의 항변은

이유 없다.

- ① 피고는 E와 동일한 업종의 개인사업체(G)를 운영하고 있었으며, E의 대표이사이자 유일한 주주인 망 F의 친누나로서 망 F와 친밀한 관계에 있으면서 지속적으로 금전거래를 하였던바, 이 사건 송금 당시 E이 채무초과 상태에 있었음을 충분히 알았다고 볼 여지가 크다.
- ② 이 사건 송금 당시 피고가 운영하던 G의 직원으로 근무하던 O는, ‘피고는 망 F이 피고에게 돈을 갚기로 한 날짜에 돈을 갚지 못하던 중 망 F에 대한 대여금 중 일부에 대한 변제조로 이 사건 송금을 받았다’는 취지의 사실확인서(을가 제13호증)를 피고에게 작성해 주었다. 그렇다면 피고로서는 망 F이 대여금의 변제를 연체하던 상황에서, 이 사건 송금을 받을 당시 망 F 또는 E의 변제자력 부족을 충분히 알았다고 보인다.
- ③ 이 사건 송금 후 얼마 되지 않은 시점인 2019. 4. 11.경 E이 폐업하였고, 그 직후인 2019. 4. 15. 피고가 운영하던 개인사업체 G 또한 폐업하였다.

라. 사해행위 성립 및 원상회복

따라서 E이 2019. 4. 4. 피고 B에게 한 금전지급행위는 사해행위로서 취소되어야 하고, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 피고 B는 원고에게 146,856,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(E의 금전지급행위의 취소를 구하는 주위적 청구를 인용하는 이상, 망 F의 변제행위의 취소를 구하는 예비적 청구에 관하여는 더 나아가 판단하지 아니한다).

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

망 F은 피고 C(이하 제3항 중 본문에서는 ‘피고 C’을 ‘피고’라고만 지칭한다)과 2019. 4. 5. 이 사건 제1매매계약을 체결할 당시 채무초과 상태였는바, 이 사건 제1매매계약은 채무초과 상태의 채무자가 책임재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로서 사해행위에 해당한다.

한편, 2019. 4. 5. 당시 이 사건 제1부동산에는 주식회사 P(이하 'P'라고만 한다) 명의의 근저당권설정등기가 있었는데, 이후 위 근저당권설정등기가 말소되었으므로, 가액배상의 방법으로 원상회복이 이루어져야 한다. 이 사건 제1부동산의 변론종결일 현재 시가는 453,858,280원이고, 위 부동산에 2019. 4. 5. 당시 설정되어 있던 각 근저당권의 채권최고액을 한도로 한 피담보채권액 및 당시 존재하던 임대차계약의 보증금을 합하면 총 345,000,000원(= 중소기업은행 120,000,000원 + P 100,000,000원 + 전세보증금 125,000,000원)이므로, 결국 이 사건 제1매매계약은 108,858,280원(= 453,858,280원 - 345,000,000원) 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 위 돈 및 그 지연손해금을 가액배상으로서 원고에게 반환할 의무가 있다.

2) 피고 C

이 사건 제1매매계약 당시 망 F은 채무초과 상태에 있지 아니하였다. 또한 피고는 이 사건 제1부동산을 600,000,000원에 매수하였는데, 그중 390,000,000원은 당시 이 사건 제1부동산에 존재하던 근저당권의 피담보채무 및 임대차보증금반환채무를 피고가 인수하는 조건으로 매매대금에서 공제하였고, 나머지 210,000,000원은 망 F의 피고에 대한 차용금채무 중 같은 액수만큼 매매대금 지급에 갈음한 것으로 하여 매수한 것이어서, 이 사건 제1매매계약은 사해행위에 해당하지도 아니한다. 그리고 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

또한 이 사건 제1부동산 중 건물에는 원고가 주장하는 전세보증금 외에도 다른 임대차계약들이 있고, 위 추가되는 임대차계약들의 보증금을 합하면 총 130,000,000원이므로, 위 130,000,000원을 추가로 공제하고 나면 이 사건 제1부동산 전부가 애당초 망 F의 일반채권자들의 공동담보에 속하지 아니하는 것이어서, 결국 이 사건 제1매매계약은 사해행위가 아니고, 피고가 반환하여야 할 가액배상액도 없게 된다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재

2019. 4. 3. 망 F이 E의 원고에 대한 차용금채무를 연대보증하는 내용이 포함된 이 사건 여신거래약정이 체결된 사실, 2019. 4. 4. 위 여신거래약정에 따라 원고가 E에 300,000,000원을

이체한 사실은 각 앞서 살펴 보았는바, 이 사건 제1매매계약 전에 성립한 원고의 망 F에 대한 연대보증채권은 원고의 피고에 대한 사해행위취소청구의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 망 F의 무자력 여부

가) 적극재산

이 사건 제1매매계약 체결 당시 망 F이 그 소유의 이 사건 제1, 2부동산 외에 다른 특별한 적극재산을 보유하고 있지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

나) 소극재산

이 법원의 주식회사 P, 기업은행에 대한 각 금융거래정보회신결과, 이 법원의 2019. 10. 1.자 K기관에 대한 금융거래정보회신결과, 을나 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제1매매계약 체결일인 2019. 4. 5. 당시 망 F이 부담하고 있었다고 인정할 수 있는 채무 내역은 아래와 같다.

- ① H은행 및 Q은행에 대한 대출금채무 총 42,936,000원
- ② 주식회사 P에 대한 대출금채무 100,000,000원
- ③ 기업은행에 대한 대출금채무 299,805,000원
- ④ 임차인 R에 대한 임대차보증금반환채무 125,000,000원
- ⑤ 이 사건 여신거래약정에 기한 원고에 대한 연대보증채무 300,000,000원(당시 E이 원고에 대하여 부담하던 주채무액이다)

다) 판단

변론 전체의 취지에 따르면 이 사건 제1부동산(토지, 건물)의 2020. 3. 20. 당시 시가 합계가 453,858,280원인 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 제1부동산의 2019. 4. 5. 당시 시가 또한 위 금액과 같을 것으로 일응 추인할 수 있다. 그리고 갑 제2호증, 을다 제1호증의 각 기재에 따르면, 망 F이 2018. 11. 10. 이 사건 제2부동산을 매수할 당시 거래가액이 31,000,000원이었던 것으로 위 부동산 등기부에 기재되어 있는 사실, D이 2019. 2. 18.경 망 F으로부터 위 부동산을 34,000,000원에 매수한 것으로 기재된 계약서가 작성된 사실을 각 인정할 수 있는바, 이 사건

제2부동산의 2019. 4. 5. 당시 시가 또한 34,000,000원으로 일응 추인할 수 있다. 따라서 2019. 4. 5. 당시 망 F의 적극재산액은 총 487,858,280원(= 453,858,280원 + 34,000,000원)이라고 인정할 수 있다.

그런데 망 F이 2019. 4. 5. 당시 부담하고 있던 채무액은 적어도 총 867,741,000원(= 42,936,000원 + 100,000,000원 + 299,805,000원 + 125,000,000원 + 300,000,000원)으로서 위 적극재산액을 초과하는바(이 사건 소송에서 피고와 공동피고 B가 주장하는 망 F에 대한 각 대여금채권액까지 고려한다면, 채무액은 위 금액을 상회할 것이다), 이 사건 제1매매계약 당시 망 F은 채무초과 상태에 있었다고 할 것이다.

3) 이 사건 제1매매계약이 사해행위인지 여부

가) 관련 법리

채무초과의 상태에 있는 채무자가 적극재산을 채권자 중 일부에게 대물변제로 양도하는 행위는 채무자가 특정 채권자에게 채무 본지에 따른 변제를 하는 경우와는 달리 원칙적으로 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 될 수 있다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 참조). 그리고 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되는 것이고, 사해행위의 주관적인 요건인 채무자의 사해의 의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 1997. 5. 9. 선고 96다2606,2613 판결 참조). 한편, 어느 특정 채권자에 대한 담보제공행위가 사해행위가 되기 위해서는 채무자가 이미 채무초과 상태에 있을 것과 그 채권자에게만 다른 채권자에 비하여 우선변제를 받을 수 있도록 하여 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래할 것을 그 요건으로 하며, 특정 채권자에게 부동산을 담보로 제공한 경우 그 담보물이 채무자 소유의 유일한 부동산인 경우에 한하여만 사해행위가 성립한다고 볼 수는 없다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2005다47106,47113,47120 판결 참조).

나) 구체적 판단

앞서 본 인정 사실들을 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 제1매매계약은 채무초과 상태에 있던 망

F이 사실상 유일한 재산에 가까운 이 사건 제1부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로서 사해행위에 해당한다고 보아야 하고, 설령 피고 주장과 같이 망 F이 피고에 대하여 기존에 부담하고 있던 차용금채무 중 일부에서 공제하는 것으로 매매대금 중 일부를 지급한 것으로 하여 위 부동산을 매수한 것이라 하더라도, 이는 채무초과 상태에 있던 망 F이 이 사건 제1부동산을 채권자 중 1인인 피고에게 대물변제조로 양도하는 행위로서 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당함은 마찬가지이다. 따라서 이 사건 제1매매계약은 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다.

4) 망 F의 사해의사 및 피고 C의 악의 추정

앞서 본 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 제1매매계약은 채무초과 상태에 있던 망 F이 사실상 유일한 재산에 가까운 이 사건 제1부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위 내지는 위 부동산을 채권자 중 1인인 피고에게 대물변제조로 양도하는 행위로서, 망 F의 사해의사가 인정되고, 망 F의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고 C의 선의 항변에 관한 판단

피고는 피고가 인수하는 근저당권 및 임대차보증금반환채무액과 망 F에 대하여 가지고 있던 대여금채권액 중 일부를 매매대금에서 공제하는 것으로 하여 정상적으로 이 사건 제1부동산을 매수하였을 뿐 이 사건 제1매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다는 취지로 항변한다. 그러나, 피고 주장에 의하더라도 망 F은 2017. 5. 31.부터 같은 해 9. 6.경까지 피고로부터 차용한 돈 중 450,000,000원을 이 사건 제1매매계약 당시까지도 변제하지 못하였고, 이에 위 금액 중 일부라도 변제받고자 이 사건 제1매매계약을 통하여 이 사건 제1부동산을 취득하였다는 것이다. 나아가 이 사건 매매계약 당시 피고가 인수하기로 약정한 근저당채무 및 보증금반환채무액과 피고가 주장하는 망 F의 피고에 대한 채무액을 합하면, 이 사건 제1부동산의 시가는 물론이고 피고와 망 F 간에 약정하였다고 피고가 주장하는 매매대금 600,000,000원보다도 훨씬 크다.

결국 위와 같은 점들을 고려할 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 뒤집고 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 선의 항변은

이유 없다.

라. 사해행위 성립 및 원상회복

1) 사해행위 성립 및 원상회복 방법

가) 관련 법리

어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 그 사해행위가 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등으로 저당권설정등기가 말소된 때에는, 매매계약 전부를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 그 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 참조). 따라서 사해행위의 목적인 부동산에 수 개의 저당권이 설정되어 있다가 사해행위 후 그 중 일부의 저당권만이 말소된 경우에도 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수밖에 없을 것이고, 그 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소시인 사실심 변론종결시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조).

한편, 저당권이 설정되어 있는 재산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 그 재산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 이와 같은 법리는 채권자들 중에 그 채무자에 대하여 경매 등의 환가절차에서 저당권에 의하여 담보되는 채권보다 우선하여 배당을 받을 수 있는 채권자가 있는 경우에도 마찬가지이다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2006다33357 판결 참조).

나) 구체적 판단

갑 제1호증, 을나 제4, 5호증의 각 기재와 이 법원의 주식회사 P, 기업은행에 대한 각

금융거래정보회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 2019. 4. 5. 당시 이 사건 제1부동산(토지 및 건물)에 중소기업은행을 근저당권자로 한 채권최고액 120,000,000원의 근저당권설정등기, P를 근저당권자로 한 채권최고액 150,000,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었던 사실, ② 중소기업은행 명의 근저당권의 2019. 4. 5. 당시 피담보채무액은 299,805,000원이었고, 변론종결일 당시 피담보채무액은 위 금액을 상회하는 사실, ③ 2019. 5. 20. P 명의 근저당권의 당시 피담보채무액 100,000,000원이 변제되고, 이후 위 근저당권설정등기가 말소된 사실, ④ 2019. 4. 5. 당시 이 사건 제1부동산에는 위 각 근저당권 외에도 R을 임차인으로 하는 임차보증금 125,000,000원의 임대차가 존속하였는데, 위 임대차에 대하여는 2018. 2. 27. 주민등록 및 확정일자가 갖추어져 있었던 사실을 인정할 수 있다.

위 인정 사실들을 앞서 본 법리에 비추어볼 때, 이 사건 제1매매계약 전부를 취소하여 이 사건 제1부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 공동담보로 되어 있지 아니하던 P 명의의 근저당권 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 결국 이 사건 제1부동산의 가액에서 중소기업은행, P 명의의 각 근저당권의 채권최고액을 한도로 한 변론종결 당시 또는 근저당권 말소 당시 피담보채권액과 이 사건 제1매매계약 전에 대항력을 갖춘 임차인 R의 임대차보증금을 각 공제한 잔액의 한도에서 이 사건 제1매매계약의 일부 취소가 이루어져야 하고, 가액배상의 방법으로 원상회복이 이루어져야 한다.

2) 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

가) 이 사건 제1부동산(토지, 건물)의 2020. 3. 20. 당시 시가 합계가 453,858,280원인 사실은 앞서 살핀 바와 같은바, 위 부동산의 변론종결일 현재 시가 또한 위 금액과 같은 것으로 추인된다. 여기에서 중소기업은행 명의 근저당권의 채권최고액 120,000,000원, P 명의 근저당권의 말소 당시 실제 피담보채무액 100,000,000원 및 임차인 R의 임대차보증금 125,000,000원을 각 공제하면 108,858,280원이 된다[갑 제10호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 변론종결일 당시 원고의 망 F에 대한 연대보증채권 원리금이 270,461,259원 이상인 사실을 인정할 수 있으므로(변론종결 전인 2020. 4. 3. 기준 원리금액이 위와 같다), 위 108,858,280원은 원고의 피보전채권액 범위 내에 있음이 계산상 명백하다].

나) 이에 대하여 피고는, 이 사건 제1매매계약 당시 이 사건 제1부동산에 관하여 임차인 S의 임대차보증금 50,000,000원 및 임차인 T의 임대차보증금 80,000,000원 또한 존재하였으므로, 위와 같이 산정된 가액배상액에서 위 보증금 합계 130,000,000원이 추가로 공제되어야 한다고 주장한다. 그러나 다음과 같은 사정들을 종합할 때, 피고가 주장하는 임대차보증금 합계 130,000,000원은 가액배상액에서 공제되어야 한다고 볼 수 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 피고가 S의 임차권에 관한 증거로 제출한 계약서(을나 제9호증의 3)를 보면, ‘임대할 부분’란이 공란으로 되어 있어 임대차계약의 목적물조차 명확하지 아니한데다가, 임대차기간이 2015. 10. 28.부터 2017. 10. 27.까지로 되어 있어 이 사건 제1매매계약 당시 위 임대차계약이 계속 유효한 상태였는지도 불분명하다.

② T를 임차인으로 하여 작성된 임대차계약서(을나 제10호증의 3)의 기재에 따르면, 계약 체결일이 2011. 4. 23.이고 임대할 부분이 ‘1층 전부’인데, 망 F과 R이 체결한 임대차계약의 임대차계약서에도 임대할 부분이 ‘1층 전부’로 동일하게 되어 있는바, T의 임차권은 적어도 R과 망 F 간의 임대차계약 체결 이전에 이미 소멸하였을 가능성이 크다.

③ 설령 피고가 주장하는 위 각 임대차가 이 사건 제1매매계약 당시까지 유효하였다 하더라도, 당시 위 각 임대차가 주택임대차보호법상 대항력 또는 우선변제권까지 갖추고 있어 해당 임대차보증금액만큼의 일반채권자의 공동담보에서 제외되어 있었다고 볼만한 아무런 증거가 없다(오히려 T의 임차권과 관련해서는, 이 사건 제1부동산에 관하여 T를 전세권자로 한 전세권설정등기가 2012. 6. 8. 마쳐졌다가 이 사건 제1매매계약보다 훨씬 전인 2015. 4. 10. 해지를 원인으로 말소된 사실이 있기도 하다).

3) 소결론

따라서 망 F과 피고 C 간의 이 사건 제1매매계약은 108,858,280원의 범위 내에서 사해행위로서 취소되어야 하고, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 피고 C은 원고에게 108,858,280원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

이 사건 제2부동산에 관하여 마쳐진 피고 D(이하 제4항 중 본문에서는 ‘피고 D’을 ‘피고’라고만 지칭한다) 명의의 소유권이전등기에는 그 등기원인이 2019. 2. 18.자 매매계약으로 되어 있으나, 망 F과 피고 간의 매매계약(이하 ‘이 사건 제2매매계약’이라 한다)은 부존재하거나 통정허위표시로서 무효이다.

설령 위 매매계약이 유효하다 하더라도, 위 등기원인 기재와 달리 위 매매계약은 실제로는 이 사건 여신거래약정에 따른 대출이 실행된 2019. 4. 4. 이후에 체결된 것이다. 그런데 2019. 4. 4. 무렵 망 F은 채무초과 상태였으므로, 위 매매계약은 채무초과 상태의 채무자가 책임재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로서 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다.

따라서 이 사건 제2매매계약의 부존재, 무효 또는 사해행위취소로 피고는 이 사건 제2부동산에 관하여 피고 명의로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 D

이 사건 제2매매계약은 피고 명의의 소유권이전등기에 등기원인으로 기재된 바와 같이 2019. 2. 18.경 실제로 체결되었다. 따라서 위 매매계약은 유효하며, 이 사건 여신거래약정 체결 전에 이루어진 것으로서 사해행위에 해당하지도 아니한다.

또한 망 F은 채무초과 상태에 있지 아니하였고, 위 매매계약이 사해행위에 해당한다 하더라도 피고는 선의의 수익자이다.

나. 매매계약 부존재 및 통정허위표시 무효 주장에 관한 판단

살피건대, 을다 제1 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사실 또는 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 제2매매계약이 부존재한다거나 통정허위표시로서 무효라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

- ① 피고는 공인중개사 U의 중개에 따라 망 F으로부터 이 사건 제2부동산을 34,000,000원에 매수하되, 계약금 5,000,000원은 계약 당일, 잔금 29,000,000원은 2019. 4. 3. 각 지불하기로 하는 내용의 부동산매매계약서를 작성하였고, 위 계약서 상 작성일자는 2019. 2. 18.로 되어 있다.
- ② 비록 위 계약서에 기재된 대금 지급 방법과 다소 다르기는 하지만, 2019. 2. 15. 피고의 처 V 명의 계좌에서 20,000,000원이, 피고 명의 계좌에서 2019. 2. 18. 5,000,000원이 망 F 명의 계좌로, 2019. 4. 3. 7,000,000원이 E 명의 계좌로 이체되었는바, 그 이체 금액이 총 32,000,000원으로 위 계약서 상 매매대금과 거의 비슷하고, 특히 피고 명의 계좌에서 돈이 이체된 일자는 위 계약서 상 계약일자 및 잔금 지급일자와 일치한다.
- ③ 피고는 2019. 4. 3. 법무사 W 명의 계좌로 1,700,000원을 이체하였고, 2019. 4. 8. 농지취득자격증명을 발급받았으며, 이 사건 제2부동산에 관한 소유권이전등기를 마치면서 취득세 등 제세공과를 실제로 납부하였다.

다. 사해행위취소 주장에 관한 판단

위 나.항에서 살펴본 사실 또는 사정들과 함께, 을다 제8, 9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음 사정들, 즉 ① 피고가 부동산매매계약서에 기재된 내용과 다소 달리 망 F 명의 계좌로 송금하기는 하였으나, 피고는 망 F와 2019. 2. 초경부터 이미 이 사건 제2부동산을 매수하기로 구두로 합의한 바 있다고 주장하고 있고, 피고와 처 V의 금융거래내역을 보더라도 위에서 본 자금 이체 외에 E이나 망 F와의 특별한 입출금내역을 찾을 수 없어, 피고가 이 사건 제2매매계약 외의 다른 용도로 망 F에게 송금하였다고 보기 어려운 점, ② 이 사건 제2매매계약이 반드시 그 기재와 같이 정확히 2019. 2. 18. 체결되지는 아니하였다 하더라도, 그 매매대금 대부분이 이 사건 여신거래약정 체결 전에 이미 지급 완료된 점에 비추어볼 때, 이 사건 제2매매계약은 늦어도 이 사건 여신거래약정 체결 전에 체결되었다고 볼 여지가 큰 점을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 제2매매계약이 실제로 이 사건 여신거래약정 체결 후에 이루어진 것으로서 사해행위에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 소결론

따라서 원고의 피고 D에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B, C에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 D에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤도근, 판사 이승연, 판사 김동호

[별지]

목 록

<제1항 부동산>

1. 서울특별시 중랑구 I 대 102.2㎡

2. 서울특별시 중랑구 I 대 102.2㎡

[도로명 주소] 서울특별시 중랑구 X

위 지상 벽돌조 평슬래브지붕 2층 주택

1층 및 2층 각 50.28㎡

지층 56.22㎡

<제2항 부동산>

경기도 화성시 J 답 1283㎡

지분의 표시: D 지분 1283분의 66. 끝.

