

수원지방법원 안양지원 2021. 8. 19 선고 2020가단132586 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김영희, 김석연

피 고 B

소송대리인 법무법인 초석

담당변호사 이정훈, 장권

변 론 종 결 2021. 7. 8.

판 결 선 고 2021. 8. 19.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 27. 체결된 매매계약을 55,708,798원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 55,708,798원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) 원고는 2017. 5. 17. C과 사이에, C 소유의 안산시 상록구 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 D 아파트’라 한다)에 관하여 임대보증금 1억 원, 임대차기간 2017. 6. 29.부터 2019. 7. 29.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 C에게 임대보증금 1억 원을 지급하였다.
- 2) 원고는 2019. 7. 8.경 C에게 이 사건 임대차계약을 연장하지 않는다는 의사와 함께 임대보증금을 반환하여 줄 것을 통지하였고, 2019. 7. 29. 수원지방법원 안산지원 2019카임220호로 임차권등기명령을 신청하여 2019. 7. 30. 위 법원으로부터 임차권등기명령을 받았으며, 2019. 8. 6. 이 사건 D 아파트에 관하여 임대보증금 1억 원의 주택임차권 등기를 마쳤다.
- 3) 또한 원고는 2019. 8. 5. 수원지방법원 안산지원 2019차2243호로 위 1억 원의 반환을 구하는 지급명령을 신청하여 2019. 8. 20. 위 법원으로부터 지급명령을 받았고, C이 2019. 9. 6. 위 지급명령에 대하여 이의를 제기하여 위 법원 2019가단14646호로 소송이 진행되었다. 위 소송 진행 중 원고는 2019. 10. 7. C에게 이 사건 D 아파트를 인도하였고, 위 법원은 2019. 11. 28. ‘C은 원고에게 1억 원 및 이에 대하여 2019. 10. 8.부터 2019. 10. 25.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결(이하 ‘이 사건 임대보증금 반환 판결’이라 한다)을 선고하였으며, 위 판결은 2019. 12. 18. 확정되었다.
- 4) 원고는 2019. 12. 19. 수원지방법원 안산지원 2019카합1072호로 위 확정판결에 대한 소송비용액 확정신청을 하였고, 2020. 3. 19. 위 법원으로부터 ‘C이 원고에게 상환하여야 할 소송비용액은 7,921,177원임을 확정한다’는 결정을 받았다.

나. C과 피고 사이의 매매계약 및 권리관계 변동 등

- 1) 한편, 피고는 2003. 1. 15. C과 혼인하였다가 2017. 8. 11. 협의이혼 하였는데, 2019. 8. 27. C과 사이에 C 소유의 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 F 아파트'라 한다)에 관하여 매매대금 1억 6,000만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2019. 9. 6. 위 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 이 사건 F 아파트에는 2017. 6. 22.자로 근저당권자 주식회사 G, 채무자 C, 채권최고액 130,200,000원으로 하는 근저당권(이하 'G 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었는데, 위 근저당권은 2019. 9. 6. 해지를 원인으로 말소되었고, 같은 날 근저당권자 주식회사 H, 채무자 피고, 채권최고액 119,350,000원으로 하는 근저당권이 설정되었다.

다. C의 개인회생신청 등

- 1) C은 2019. 9. 24. 수원지방법원 2019개회46968호로 개인회생을 신청하였다. 위 사건에서 C은 적극재산 24,445,090원의 재산목록을 제출하였고, 2019. 9. 20.을 기준으로 채무액 198,169,767원을 신고하였으며, 원고의 채권(원금 1억 원, 이자 2,054,794원)에 대하여 이 사건 F 아파트에 관한 별제권 행사가 가능한 채권액은 69,160,000원[= 시세 98,800,000원(공시가격의 130%) × 70%, 2019. 12. 19. 기준], 별제권 행사로 변제받을 수 없는 채권액은 32,894,794원(= 102,054,794원 - 69,160,000원)으로 각 신고하였다.
- 2) 위 법원은 2021. 6. 29. C의 회생신청을 기각하는 결정을 내렸다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 16 내지 23호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재 및 범위

1) 채권의 성립시기

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해침을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 법률행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는

점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2002. 11. 26. 선고 2000다64038 판결 등 참조).

원고의 C에 대한 이 사건 D 아파트에 관한 임대보증금 반환채권은 이 사건 임대차계약이 종료된 2019. 7. 29.경 성립하였고, 이 사건 F 아파트에 관한 매매계약은 2019. 8. 27.경 체결되었으며, 이 사건 임대보증금 반환 판결의 소송비용 채권은 2020. 3. 19.경 성립하였음은 앞에서 본 것과 같다. 그런데 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 F 아파트에 관한 매매계약일인 이전인 2017. 5. 17.경 원고와 C 사이에 이 사건 임대차계약이 체결되어 위 임대보증금 반환채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있었고, 원고가 2019. 8. 5. 위 임대보증금의 반환을 구하는 지급명령을 신청함으로써 그 소송비용 채권의 기초가 되는 법률관계도 성립되어 있었으므로, 가까운 장래에 위 임대보증금 반환채권 및 소송비용 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 판단되고, 실제로 이 사건 임대보증금 반환 판결의 확정 및 소송비용액 확정 결정이 내려짐으로써 그 개연성은 현실화 되었는바, 이를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고의 C에 대한 이 사건 임대차계약에 기한 임대보증금 반환채권 및 이 사건 임대보증금 반환 판결 관련 소송비용 채권은 모두 원고가 주장하는 사해행위에 대한 피보전채권이 된다.

2) 피보전채권의 범위

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당된다고 할 것이므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장입증하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

이 사건 매매계약일에 가까운 2019. 12. 19. 기준 이 사건 D 아파트의 예상환가액은 69,160,000원인 사실은 앞서 본 것과 같고, 이 사건 변론종결일인 2021. 7. 8.을 기준으로 계산한 원고의 C에 대한 채권은 이 사건 임대보증금 반환 판결에 따른 원금 1억 원 및 이자 20,662,339원(2019. 10. 8.부터 2019. 10. 25.까지 연 5%, 2019. 10. 26.부터 2021. 7. 8.까지 연 12%로 계산), 소송비용 채권 7,921,177원 등 합계 128,583,516원에 이르는바, 우선변제권이

확보되어 있는 69,160,000원을 제외한 나머지 부분은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

앞서 본 C의 개인회생 신청사건의 채무내역 등에 의하면, C은 이 사건 매매계약일 무렵 채무초과 상태에 있었다고 인정되고, 채무초과상태에서 이 사건 F 아파트를 피고에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하며, 채무자인 C 및 수익자 피고의 사해의사는 추정된다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약의 실질은 이혼에 따른 재산분할에 해당하고, 그 재산분할이 상당하다고 할 수 없을 정도로 과대하거나 재산분할을 구실로 이루어진 재산처분이라고 볼 수 없으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다. 그러나 C과 피고는 2017. 8. 11. 협의이혼 하였고 이 사건 매매계약은 그로부터 2년이 지난 2019. 8. 27.에 체결되었으며, 협의 이혼 당시 재산분할내역서 등을 작성하지 아니한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 실질을 그 등기원인과 다르게 재산분할로 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 가액배상의 범위

1) 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, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조), 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되며(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조), 사해행위 취소 및 원상회복의 범위는 공동담보가액과 사해행위 취소를 구하는 채권자의 피보전채권 중 적은

금액을 한도로 이루어져야 한다.

2) 이 사건 F 아파트에 관하여 2017. 6. 22. 채권최고액 130,200,000원의 G 근저당권이 설정되어 있었으나 이 사건 매매계약 후인 2019. 9. 6. 위 근저당권이 말소된 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 원고는 위 아파트의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에 있는 채권액 범위 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다.

가액배상의 범위에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 F 아파트의 가액은 매매대금 상당인 160,000,000원이고, G 근저당권의 피담보채무는 104,291,202원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제12호증의 기재에 의하여 인정되는바, 원고는 공동담보가액 55,708,798원(= 160,000,000원 - 104,291,202원)의 한도 내에서 이 사건 사해행위 취소 및 가액배상을 구할 수 있다.

3) 이에 대하여 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2018. 9. 21.자로 근저당권자 I 주식회사, 채무자 C, 채권최고액 3,000만 원으로 하는 근저당권이 설정되어 있었고, 위 근저당권은 이 사건 매매계약 이전인 2019. 8. 23. 말소되었으나, 피고의 자금으로 위 근저당을 말소한 것이므로 위 근저당권 피담보채무액을 공동담보가액에서 제외하여야 한다고 주장한다.

을 제1호증의 기재에 의하면, 피고가 2019. 8. 23. C에게 24,000,000원을 송금하였고 같은 날 C이 I 주식회사에 26,603,393원을 변제하고 위 근저당권을 말소한 사실은 인정된다. 그러나 피고와 C 사이의 위 24,000,000원 송금에 관한 법률관계가 입증되지 않은 이상, 위 인정사실만으로는 피고가 위 근저당권 피담보채무를 변제하였다거나 그러한 이유로 위 근저당권 피담보채무액이 공동담보가액에서 공제되어야 한다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결

따라서 이 사건 매매계약을 55,708,798원의 범위에서 취소하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 55,708,798원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 김유정

부동산의 표시

[1동의 건물의 표시]

안산시 상록구 J에 있는 F아파트

(도로명 주소 : 안산시 상록구 K)

위 지상

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 다세대주택

1층 12.36㎡

2층 160.09㎡

3층 160.09㎡

4층 160.09㎡

5층 160.09㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

안산시 상록구 J 대 266.9㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제5층 L호 철근콘크리트구조 79.86㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 266.9분의 35.409. 끝.

1) 앞서 본 것과 같이 원고의 피보전채권은 변론종결일 기준 59,423,516원(= 128,683,516원 - 69,160,000원)으로 공동담보가액을 초과한다.