

수원지방법원 2023. 3. 30 선고 2021가단553881 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 삼울

담당변호사 김광영

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G조합

변론 종결2023. 1. 12.

판결 선고2023. 3. 30.

주 문

1. 피고 B, C과 소외 H(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 1 내지 8항 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2021. 6. 21. 체결된 매매계약을 각 40,484,400원의 한도 내에서 취소하고, 피고 D, E과 소외 H(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 1 내지 8항 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2021. 6. 21. 체결된 매매계약을 각 40,484,399원의 한도 내에서 취소하고, 피고 F과 소외 H(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 9항 기재 부동산에 관하여 2021. 6. 21. 체결된 매매계약을 5,651,443원의 한도 내에서 취소한다.

2. 원고에게

가. 피고 G조합은 140,000,000원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 B, C은 피고 G조합과 공동하여 위 가항 기재 돈 중 각 40,484,400원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 피고 D, E은 피고 G조합과 공동하여 위 가항 기재 돈 중 각 40,484,399원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 피고 F은 피고 G조합과 공동하여 위 가항 기재 돈 중 5,651,443원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구취지

가. 피고 B, C, D, E, F과 소외 H(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 6. 21. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 원고에게,

1) 피고 B, C, D, E은 별지 목록 1 내지 8항 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 광양등기소 2021. 6. 21. 접수 제15609호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고,

2) 피고 F은 별지 목록 9항 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 광양등기소 2021. 6. 21. 접수 제15610호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

3) 피고 G조합은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 광양등기소 2021. 6. 21. 접수 제15611호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고

4) 피고 G조합은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 광양등기소 2021. 6.

21. 접수 제15612호로 마친 지상권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 예비적 청구취지

가. 피고 B, C, D, E, F과 H(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021.

6. 21. 체결된 매매계약을 167,589,041원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고들은 공동하여 원고에게 167,589,041원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

(원고는 피고들에 대한 주위적 청구로 사해행위 취소 및 원물반환 청구를, 예비적 청구로 사해행위 일부 취소 및 가액배상 청구를 하나, 사해행위 취소 청구 부분은 예비적 청구취지가 주위적 청구취지의 수량적 일부 청구로 주위적 청구취지에 포함되고, 원물반환청구와 가액배상청구도 원상회복청구의 공격방어방법 중 하나이므로 판단 순서를 정한 주위적, 예비적 공격방어방법으로 보고 판단한다.)

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 H에 대한 채권

H는 원고에게 150,000,000원을 2020. 8. 26.까지 변제하기로 약정하였고, H와 원고는 이에 관하여 2019. 4. 19. 공증인가 법무법인(유한) I 작성 2019년 제79호로 공정증서를 작성하였다.

나. H의 처분행위 등

1) H는 2021. 6. 21. 피고 B, C, D, E에게 별지 목록 1 내지 8항 기재 각 부동산을 각 1/4 공유지분씩 매매대금 합계 195,000,000원에 매도하고, 피고 F에게 별지 목록 9항 기재 부동산(이하 순번대로 '이 사건 ○ 부동산'이라 하고, 그 전체를 지칭할 때는 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 매매대금 5,000,000원에 매도하였다. H는 2021. 6. 21. 피고 B, C, D, E에게 이 사건 1 내지 8 부동산 중 각

1/4 공유지분에 관하여 광주지방법원 순천지원 광양등기소 제15609호로 소유권이전등기를 마쳐주었다. H는 2021. 6. 21. 피고 F에게 이 사건 9 부동산에 관하여 같은 등기소 제15610호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고 C은 2021. 6. 21. 피고 G조합(이하 '피고 조합'이라 한다)과 사이에 대출금액 140,000,000원으로 정하여 대출거래약정을 체결하고, 피고 조합으로부터 140,000,000원을 대출받았다. 피고 B, C, D, E, F은 2021. 6. 21. 피고 조합과 사이에 위 대출금채무를 담보하기 위하여 이 사건 각 부동산에 관하여 채무자 피고 C, 채권최고액 170,000,000원으로 정하여 근저당권설정계약을 체결하고, 목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유, 범위 토지의 전부, 존속기간 2021. 6. 21.부터 30년, 지료 없음으로 정하여 지상권설정계약을 체결하였다. 피고 B, C, D, E, F은 2021. 6. 21. 피고 조합에게 이 사건 각 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 광양등기소 제15611호로 근저당권설정등기를, 같은 등기소 제15612호로 지상권설정등기를 각 마쳐주었다(이하 위 근저당권을 '이 사건 근저당권'이라 한다).

다. H의 재산상태

H는 피고 B, C, D, E, F과 위 각 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산 외에는 별다른 재산이 없었고, 이 사건 각 부동산에는 2018. 1. 10.부터 채권최고액 143,000,000원, 채무자 H, 근저당권자 피고 조합의 근저당권설정등기와 목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유, 범위 토지의 전부, 존속기간 2018. 1. 10.부터 30년, 지상권자 피고 조합의 지상권설정등기가 마쳐져 있었으며, 2018. 10. 29.부터 권리자 국(처분청 반포세무서)의 압류등기 등이 마쳐져 있었다. 위 근저당권설정등기 및 지상권설정등기는 2021. 6. 21. 광주지방법원 순천지원 광양등기소 제15607호 및 제15608호로 모두 말소되었고, 위 압류등기는 2021. 6. 24. 말소되었다(이하 위 근저당권을 '선행 근저당권'이라 하고, 위 압류를 '선행 압류'라 한다).

라. 피고 B, C, D, E, F의 관계

피고 B와 피고 C은 부부이고, 피고 D, E, F은 피고 B와 피고 C의 자녀들이다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을가 제1, 3호증, 을바 제1 내지 4, 7 내지 10호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 원고는 H에 대하여 위 각 매매계약 체결일인 2021. 6. 21. 현재 156,143,836원(= 원금 150,000,000원 + 지연손해금 6,143,836원1))의 채권을 갖고 있으므로, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사 등

1) 민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리키는 것으로(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 참조), 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, H가 사실상 자기의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고 B, C, D, E, F에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 H의 채권자들에 대한 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, H의 사해의사 및 수익자 및 전득자인 피고들의 악의는 추정된다.

다. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고들은, 피고 B, C, D, E, F은 피고 조합의 지인으로부터 이 사건 각 부동산이 공매될 상황에 있으며 압류 등의 해제가 모두 가능하다는 말을 듣고 이 사건 각 부동산을 매수한 것이며, 그 매매대금 전액이 공매 중지를 위한 세금 상환, 근저당권자인 피고 조합에 대한 대출금 상환 등에 사용된 점을 보더라도 원고를 해할 의사가 없었으며, 피고 조합은 정당한 거래의 담보로서 이 사건 근저당권 및 관련 지상권을 설정한 것이므로 선의라고 항변한다.

2) 살피건대, 채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와의 법률행위의 취소를 구함과 아울러 전득자를 상대로도 전득행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의라 함은 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미한다. 한편 사해행위취소소송에 있어서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게

선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 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 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

3) 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에 갑 제3호증, 을가 제2호증, 을바 제5호증의 각 기재, 이 법원의 J에 대한 감정축탁 결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 법원에 제출된 증거들만으로는 피고들이 선의라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 항변은 이유 없다.

가) 피고 B, C, D, E, F은 H과 특별한 인적관계에 있는 것으로 보이지는 않으나, 피고 조합은 2020. 5.경부터 이 사건 각 부동산에 관하여 공매가 진행되고 있다는 사실을 이미 알고 있었고, 피고 B, C, D, E, F은 피고 조합의 지인으로부터 이러한 사정을 듣고 2021. 6. 21. 이 사건 각 부동산을 매수하게 된 것이다. 뿐만 아니라 이 사건 각 부동산의 등기부등본에 의하면, 피고 B, C, D, E, F이 이 사건 각 부동산을 매수할 무렵 2018. 10. 29.자 권리자 국(처분청 반포세무서)의 압류등기, 2020. 7. 29.자 채권자 신용보증기금의 가압류등기(청구금액 324,000,000원), 2021. 1. 12.자 권리자 국(처분청 삼성세무서장)의 압류등기(2021. 6. 17. 말소됨), 2021. 3. 31.자 권리자 국민건강보험공단의 압류등기(2021. 6. 18. 말소됨)가 마쳐져 있었으므로, 피고들로서는 H의 재산상태가 좋지 않다는 사실을 충분히 알 수 있었다.

나) 이 사건 각 부동산의 2022. 8. 31. 현재 가액은 390,901,700원인바, 피고 B, C, D, E, F이 이 사건 각 부동산을 매수한 2021. 6. 21.에는 그보다 가액이 낮았을 것으로 보이기는 하나, 그렇다고 하더라도 피고들의 이 사건 각 부동산의 매수금액인 합계 200,000,000원보다는 현저히 높았을 것으로 보인다. 따라서 피고 B, C, D, E, F이 이 사건 각 부동산을 정당한 가격으로 매수하였다고 보기도 어렵다.

다) 피고 B, C, D, E, F이 지급하였다고 주장하는 매매대금 합계 200,000,000원은 모두 피고 조합에 대한 선행 근저당권의 피담보채무 및 공매 관련 압류(선행 압류)채무의 변제에 사용되었고, H가

실질적으로 취득한 돈은 전혀 없다. 이와 같이 H가 실질적으로 돈을 전혀 취득하지 못하면서도 이 사건 각 부동산을 실제 가치보다 훨씬 낮은 200,000,000원에 매도하는 것은 상당히 이례적이므로, 피고들로서도 H의 매도 동기나 재산상태를 의심해 볼 만한 사정이 충분히 있었다고 보인다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 범위

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 할 것이므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산의 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 사실심변론 종결시를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 참조). 이러한 법리는 부동산에 관하여 일반 채권에 대하여 우선변제권이 있는 조세 기타 공과금 채권에 기한 압류기입등기가 마쳐져 있다가 사해행위가 이루어진 이후 위 채권이 변제되어 그 등기가 말소된 경우에도 마찬가지로 적용된다고 할 것이다(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다25906 판결 참조). 또한 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 각 부동산을 피고 B, C, D, E, F이 매수한 후 선행 근저당권 및 압류가 말소되었으므로 원고로서는 사해행위를 이 사건 각 부동산의 이 사건 변론종결일의 가액에서 선행 근저당권 및 압류의 피담보채무액 및 조세채무액을 공제한 잔액과 원고의 H에 대한 채권액 중 적은 금액의 한도에서 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다고 할 것인데, 을가 제2호증, 을바 제6, 9, 10호증의 각 기재, 이 법원의 J에 대한 감정축탁 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 선행 근저당권 및 압류의 피담보채무 및 조세채무액은 아래 표 기재와 같이

합계 114,132,164원 및 85,867,830원인 사실, 이 사건 변론종결일에 가까운 2022. 8. 31. 현재 이 사건 각 부동산의 가액이 아래 표 기재와 같이 합계 390,901,700원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 각 부동산의 가액도 위와 동일할 것으로 추인된다.

이 사건 1 내지 8 부동산	377,719,700원	110,283,395원 ³⁾ $114,132,164\text{원} \times (377,719,700\text{원}/390,901,700\text{원})$	82,972,192원 ⁴⁾ 85,867,830원 $\times (377,719,700\text{원}/390,901,700\text{원})$	184,464,113원
이 사건 9 부동산	13,182,000원	3,848,769원 ⁵⁾ 114,132,164원 $\times (13,182,000\text{원}/390,901,700\text{원})$	2,895,638원 ⁶⁾ 85,867,830원 $\times (13,182,000\text{원}/390,901,700\text{원})$	6,437,593원
합계	390,901,700원	114,132,164원	85,867,830원	190,901,706원

따라서 이 사건 각 부동산의 이 사건 변론종결일 현재 가액에서 선행 근저당권 및 압류의 피담보채무액 및 조세채무액을 공제한 잔액은 위 표 기재와 같이 합계 190,901,706원이라고 할 것인데, 원고의 H에 대한 채권액은 167,589,041원[= 원금 150,000,000원 + 지연손해금 17,589,041원{= $150,000,000\text{원} \times \text{연 } 5\% \times 856\text{일}(2020. 8. 27.\text{부터 원고가 구하는 바에 따라 } 2022. 12. 30.\text{까지})/365\text{일}}$]이므로, 원고는 둘 중 더 적은 금액인 자신의 채권액 167,589,041원의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다. 원고의 위 채권액 167,589,041원을 피고 B, C, D, E, F이 취득한 각 부동산의 가액 비율로 안분하면, 피고 B, C은 각 40,484,400원⁷⁾, 피고 D, E은 각 40,484,399원⁸⁾, 피고 F은 5,651,443원⁹⁾ 이 된다.

3) 다만, 전득자로서 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 근저당권 및 관련 지상권을 취득한 피고 조합의 가액배상의무는 피고 조합이 취득한 이익인 이 사건 근저당권의 피담보채권액¹⁰⁾에 한정되는바(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결 참조), 이 사건 근저당권의 피담보채권액인 140,000,000원을 피고 조합의 가액배상액으로 인정함이 상당하다.

4) 따라서 피고 B, C과 H 사이에 이 사건 1 내지 8 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2021. 6. 21. 체결된 매매계약을 각 40,484,400원의 한도 내에서 취소하고, 피고 D, E과 H 사이에 이 사건 1 내지 8 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2021. 6. 21. 체결된 매매계약을 각 40,484,399원의 한도

내에서 취소하고, 피고 F와 H 사이에 이 사건 9 부동산에 관하여 2021. 6. 21. 체결된 매매계약을 5,651,443원의 한도 내에서 취소한다. 또한 원상회복으로 원고에게, 피고 조합은 140,000,000원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 피고 B, C은 피고 조합과 공동하여 위 돈 중 각 40,484,400원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 피고 D, E은 피고 조합과 공동하여 위 돈 중 각 40,484,399원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 피고 F은 피고 조합과 공동하여 위 돈 중 5,651,443원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사유성현

별지

1) $150,000,000\text{원} \times \text{연 } 5\% \times 299\text{일}(2020. 8. 27.\text{부터 } 2021. 6. 21.\text{까지})/365\text{일}$, 원 미만 반올림(특별한 기재가 없으면 이하 같다)

2) 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 그 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 참조).

3) $114,132,164\text{원} \times (377,719,700\text{원}/390,901,700\text{원})$

4) $85,867,830\text{원} \times (377,719,700\text{원}/390,901,700\text{원})$

5) $114,132,164\text{원} \times (13,182,000\text{원}/390,901,700\text{원})$

6) $85,867,830\text{원} \times (13,182,000\text{원}/390,901,700\text{원})$

7) $[161,937,598\{= 167,589,041\text{원} \times (377,719,700\text{원}/390,901,700\text{원})\}] \times 1/4$

8) $[161,937,598\{= 167,589,041\text{원} \times (377,719,700\text{원}/390,901,700\text{원})\}] \times 1/4$, 원 미만 버림

채무자 등의 사용·수익권을 배제하지 않은 경우, 그 지상권은 저당권이 실행될 때까지 제3자가 용익권을 취득하거나 목적 토지의 담보가치를 하락시키는 침해행위를 하는 것을 배제함으로써 저당 부동산의 담보가치를 확보하는 데에 그 목적이 있을 뿐이므로(대법원 2018. 3. 15. 선고 2015다69907 판결 참조), 관련 지상권에 관하여는 별도로 피고 조합이 취득한 이익을 산정할 필요가 없는 것으로 보인다.

11) 사해행위취소소송에서 수익자와 전득자가 공동피고가 되어 원상회복으로서 원고에게 가액배상을 할 의무가 있는 경우, 이들의 원상회복의무는 부진정연대관계에 있다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조).