

제주지방법원 2023. 4. 5 선고 2022나15748 판결 [사해행위취소]

재판경과

제주지방법원 2023. 4. 5 선고 2022나15748 판결

제주지방법원 2022. 9. 26 선고 2021가단56451 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 박영기

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 케이알

담당변호사 현동훈

변론종결 2023. 3. 15.

판결선고 2023. 4. 5.

제1심판결 제주지방법원 2022. 9. 26. 선고 2021가단56451 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 C 사이의 별지목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 22. 체결된 매매예약은 108,798,976원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 108,798,976원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 완제일까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 9. 27. C에게 1억 5,000만원을 이자 연 24%, 변제기 2021. 9. 27.로 정하여 대여하고, 2019. 10. 28. C과 사이에 위와 같은 내용의 금전소비대차계약 공정증서(공증인 D 사무소 증서 2019년 제2025호, 이하 ‘이 사건 공정증서’라고 한다)를 작성하였다.

나. C은 2020. 4. 22. 피고로부터 5,000만원을 차용하면서 위 채무를 담보하기 위하여 같은 날 피고와 사이에, C 소유의 별지목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라고 한다)을 체결하고 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다)를 마쳐주었다. 이에 따라 C은 그 무렵 피고로부터 선이자와 금전 소개 수수료 등을 공제한 나머지 4,200만원 가량을 지급받았다.

다. 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산에는 아래와 같이 3건의 근저당권설정 등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)가 마쳐져 있었다.

① 제주지방법원 2018. 1. 12. 접수 제4861호 근저당권설정등기 : 채권최고액 1억 9,500만원, 채무자 C, 근저당권자 F 주식회사(이하 ‘F’이라고 한다)

② 제주지방법원 2018. 2. 8. 접수 제15146호 근저당권설정등기 : 채권최고액 3,900만원, 채무자

C, 근저당권자 F

③ 제주지방법원 2018. 10. 8. 접수 제98291호 근저당권설정등기 : 채권최고액 3,720만원, 채무자

C, 근저당권자 F

라. 그 후 C은 피고에 대한 위 대여금채무를 변제하지 못하자 2021. 2. 4. 피고와 사이에, 이 사건 부동산을 매매대금 2억 6,000만원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 2021. 2. 21. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 마쳐주었다.

마. 피고는 위 매매대금의 지급을 위하여 대여금 5,000만원 공제한 나머지 2억 1,000만원 중 1,000만원은 2021. 4. 8. C의 친오빠의 배우자인 E 명의 계좌로 입금하고, 나머지 금액은 2021. 3. 10.경부터 2021. 4. 2.경 사이에 C의 F에 대한 근저당권 피담보채무 2억원 가량을 대위변제하였다. 이에 따라 3건의 이 사건 근저당권설정등기는 2021. 4. 5. 모두 말소되었다.

바. 이 사건 매매예약 당시 C은, 적극재산으로 시가 3억 1,500만원 상당의 이 사건 부동산과 시가 9,750만원 상당의 화성시 G건물 제7층 H호를 소유하고 있었으나, 소극재산으로 원고에 대한 대여금채무 1억 5,000만원 가량과 F에 대한 근저당권 피담보채무 합계 206,201,024원, 주식회사 I에 대한 대출금채무 8,200만원, 주식회사 J에 대한 주류대금채무 1억 5,000만원 등 합계 588,201,024원 이상의 채무를 부담하고 있어 채무초과 상태에 있었다.

사. 한편 C 소유의 위 G 건물은 2020. 9월경 원고가 이 사건 공정증서에 기하여 강제경매(수원지방법원 K)를 신청함에 따라 경매절차가 진행되다가 9,750만원에 제3자에게 매각되었고, 원고는 배당기일인 2021. 5. 24. 위 대여원리금 207,797,260원(=원금 1억 5,000만원 + 이자 57,797,260원) 중 10,084,462원을 배당받았고, C은 아무런 배당을 받지 못했다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 제1심 증인 C의 일부 증언, 제1심 법원의 국토교통부, F에 대한 각 사실조회결과, 제1심 법원의 감정인 L에 대한 시가감정결과, 변론전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 1억 5,000만원의 대여원리금채권은 이 사건 매매예약 당시 이미 성립되어 있었으므로, 이는 이 사건 매매예약의 취소를 구하는 사해행위취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있고(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결 등 참조), 가등기에 기하여 본등기가 경로된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다1518 판결 참조).

한편 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 등 참조).

2) 사해행위와 사해의사

앞서 본 바와 같이 이 사건 가등기에 기한 본등기는 이 사건 가등기에 의하여 담보된 피고에 대한 대여금채무의 변제를 위하여 이루어진 것으로 그 원인행위는 가등기의 원인인 법률행위와 다르다고 할 수 없는바, C이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결한 행위는 채권자의 공동담보에 부족을 초래하거나 그 부족을 심화시킨 경우로서 사해행위에 해당한다. 나아가 C은 이 사건 매매예약 체결로 인하여 채권자들의 공동담보를 감소시켜 채권자인 원고를 해하게 됨을 알았다고 보이고, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

3) 피고의 주장에 관한 판단

가) 사업계속을 위한 행위로 사해행위에 해당하지 않는다는 주장에 대하여

피고는 C이 운영하던 유흥주점 사업을 계속하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라 생각하여 피고로부터 5,000만원을 빌리면서 이 사건 매매예약을 체결한 것이므로 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 ① C은 제1심에서 증인으로 나와 ‘개인적인 카드 값 채무를 포함하여 여기저기 너무 채무가 많다보니 급전을 빌리기 위하여 사채업자나 돈을 빌려줄 지인을 찾다가 피고를 소개받아 돈을 빌리게 되었다’고 증언한 점, ② C이 피고로부터 받은 대여금을 자신이 운영하던 유흥주점의 사업 계속을 위하여 사용하였다고 볼 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고와 C 사이의 이 사건 매매예약이 사업 계속 추진을 위한 최선의 방법이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 선의의 수익자라는 주장에 대하여

피고는 이 사건 매매예약 이전에 C을 알지 못하였고, C의 무자력이나 채무초과 사실 등에 관하여도 알지 못했으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 증거들에 의하면 피고가 이 사건 매매예약 전에는 C을 알지 못한 것으로 보이기는 한다. 그러나 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 수익자에 대한 악의 추정을 뒤집고 피고의 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 객관적이고도 납득할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장 역시 이유

없다.

① C은 운영하던 유흥주점의 영업이 코로나 사태로 부진하고, 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 이자 등의 지급이 어려워지자, 급하게 돈을 빌릴 곳을 찾던 중 지인인 M에게 대여기간을 3개월 정도로 하여 돈을 빌려줄 사람을 알아봐 달라고 부탁하였고, M으로부터 급전을 빌려줄 만한 곳을 알아봐달라는 부탁을 받은 N은 같은 부동산중개사무실의 대표인 O에게 다시 이를 부탁하였으며, O은 지인인 P에게 다시 부탁하여 피고를 소개받고 C에게 연결해주었다. 이와 같은 과정을 거쳐 C은 피고로부터 이 사건 매매예약을 담보로 대여금 5,000만원을 빌리면서 선이자(월 2%), 금전 소개 수수료 등을 공제한 4,200만원을 지급받았다. 위와 같이 C이 돈을 대여받거나 이 사건 매매예약을 하게 된 동기와 경위, 위 대여 과정에 여러 사람이 관여하였고, C은 그 소개 수수료까지 부담하였으며, 상당한 고율의 선이자를 공제받은 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매예약 당시 C이 고율의 이자 및 수수료 등을 감수하고 일면식도 없는 제3자로부터 돈을 차용할 만큼 경제사정이 좋지 않다는 사정을 알고 있었다고 보인다.

② 피고는 P로부터 C이 급전을 빌린다는 이야기와 함께 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐져 있어 근저당권만 설정하였다가는 혹시 나중에 경매가 되면 원금을 건지기가 어려울 수 있으니 가등기를 하면 원금 손실은 없을 것 같다는 취지의 이야기를 듣고 C에게 돈을 빌려주면서 이 사건 가등기를 마쳤다는 것이고, 그 과정에서 이 사건 근저당권설정등기의 존재 및 피담보채권을 확인함으로써 C의 채무초과 상태를 예상하였다고 보인다.

③ 원고가 2020. 7. 24. 이 사건 부동산에 관하여 강제경매를 신청하였다가 피고가 C과 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 2021. 2. 25. 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마침으로써 원고의 강제경매개시결정 등기는 말소된 점, 위 매매대금 2억 6,000만원은 그 무렵 시가 3억 1,500만원에 비하여 상당히 낮은 가격으로 보이고, C은 피고로부터 매매대금을 전부 지급받기 이전인 2021. 2. 25. 피고에게 본등기를 마쳐준 점 및 앞서 본 사정 등을 고려하여 보면 이 사건 매매예약과 매매계약은 통상적인 모습이라고 보기는 어렵다.

3. 사해행위 취소 및 원상회복

가. 관련 법리

사해행위로 가등기만 마쳐지고 본등기가 마쳐지지 않은 경우의 원상회복은 가등기만 말소하면 족하고 이는 가등기 후에 선순위 근저당권이 말소되었다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 2012. 4. 12. 선고 2010다90579 판결 등 참조). 그러나 가등기에 기한 본등기까지 마쳐지고, 가등기 후에 선순위 근저당권이 말소된 경우에는 부동산의 가액 중에서 근저당권의 피담보채권액 등을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2002. 12. 10. 선고 2002다33847 판결, 대법원 2015. 5. 21. 선고 2012다952 전원합의체판결 등 참조). 사해행위를 취소하고 가액배상을 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 이때 채권자의 위 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

나. 사해행위취소 및 가액배상 범위

1) 이 사건 부동산에 관하여 사해행위인 이 사건 매매예약에 기하여 가등기가 마쳐진 후 본등기가 마쳐진 사실, 그 후 이 사건 부동산에 관한 3건의 이 사건 근저당권설정등기가 모두 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매예약은 변론종결 당시의 이 사건 부동산의 시가에서 일반채권자의 공동담보로 제공되지 아니한 이 사건 근저당권의 피담보채권액 등을 공제한 잔액, 즉 공동담보가액을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 이 사건 변론종결 당시 원고의 피보전채권액과 사해행위 목적물인 이 사건 부동산의 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 그 가액을 배상할 의무가 있다.

2) 이 사건 부동산의 시가는 이 사건 변론종결일 기준으로 3억 1,500만원으로 추정되고, 이 사건 근저당권의 피담보채권은 합계 206,201,024원이므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 108,798,976원(=315,000,000원 - 206,201,024원)이라고 할 것이고, 위 금액은 이 사건 변론종결일 당시 원고의 C에 대한 대여금(대여원금 1억 5,000만원에서 수원지방법원 K 사건에서 배당받은 10,084,462원을 공제하더라도 위 공동담보가액보다 많다)보다 적다고 할 것이므로 이 사건 매매예약은 위 108,798,976원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로

위 108,798,976원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김광섭, 판사 이승현, 판사 고은솔

별지