

광주지방법원 2021. 7. 9 선고 2020가단527969 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

피 고 B

소송대리인 변호사 김영진

소송복대리인 변호사 강서준

변 론 종 결 2021. 5. 28.

판 결 선 고 2021. 7. 9.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 28. 체결된 매매계약을 13,691,382원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 13,691,382원 및 이에 대하여 이 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. C은 2015. 9. 10. GM쉐보레 차량에 관하여 대출금액(차량가액) 36,919,960원, 리스기간 60개월, 월 리스로 628,156원(단, 첫 회는 859,772원), 연체이자율 연 24%로 정한 리스계약(이하 '이 사건 리스계약'이라 한다)을 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)와 체결하였다.

나. C이 2018년 7월경부터 위 리스계약에 따른 월 리스료를 연체하자 D은 2018. 10. 22. 이 사건 리스계약을 해지하였다. 그 후 D은 C을 상대로 광주지방법원 2018차전17901호로 연체된 리스료 등의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2018. 10. 31. 'C은 D에게 22,872,358원 및 이에 대하여 2018. 10. 23.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 지급명령(이하 '이 사건 지급명령'이라 한다)을 받았고, 위 지급명령은 2019. 1. 3. 확정되었다.

다. D은 2020. 5. 26. 위와 같이 지급명령이 확정된 C에 대한 연체 리스료 등의 채권(이하 '이 사건 리스료 채권'이라 한다)을 원고에게 양도하고 그 무렵 C에게 채권양도통지를 하였다. 원고가 양수한 이 사건 리스료 채권은 이 사건 변론종결일인 2021. 5. 28. 기준으로 13,691,382원(= 원금 8,039,697원 + 가지급금 287,460원 + 연체이자 등 5,364,225원)이다.

라. C은 2009. 2. 26. 소유권이전등기(등기부상 거래가액은 1억 1,500만 원)를 마친 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 빌라'라 한다)을 소유하고 있었는데, 2018. 6. 28. 자신의 유일한 재산인 이 사건 빌라에 관하여 친언니인 피고와 사이에 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 2018. 7. 10. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

마. 이 사건 빌라에 관하여는 2009. 2. 26. C을 채무자, E조합을 근저당권자로 하는 채권최고액 8,840만 원의 근저당권 설정등기(이하 '이 사건 근저당권 설정등기'라 한다)가 마쳐져 있었는데(같은 날 E조합은 C의 계좌로 새로 개설하여 6,800만 원을 입금하였다), 위 근저당권 설정등기는 이 사건 매매계약에 따라 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 당일 해지를 원인으로 말소되었다. 이 사건 근저당권 설정등기가 말소될 당시 잔여 대출 원리금 44,684,535원(= 원금 44,588,025원 + 이자 등 96,510원)도 상환되었다.

바. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 빌라의 가액은 8,370만 원, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 4. 20.을 기준으로 한 위 빌라의 가액은 8,500만 원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 5(가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원의 법원행정처, E조합에 대한 각 사실조회회신결과, F감정평가법인의 시가감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2007다21245 판결 등 참조). 나아가 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 채권은 원칙적으로 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권이 될 수 있고, 채권자의 채권이 사해행위 이전에 성립되어 있는 이상 사해행위 이후에 채권이 양도되었다고 하더라도 양수인은 채권자취소권을 행사할 수 있다(대법원 2012. 2. 9. 선고 2011다77146 판결 등 참조).

앞서 인정사실에서 본 바와 같이 원고는 이 사건 매매계약이 체결(2018. 6. 28.)된 이후인 2020. 5. 26.에야 이 사건 리스료 채권을 양수하였지만, 이 사건 리스료 채권의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 리스계약은 이미 2015. 9. 10. 체결된 상태였고, C이 2018년 7월경부터 월 리스료를 연체하면서 이에 관한 지급명령까지 확정되는 등 가까운 장래에 이 사건 리스료 채권이 성립하였으므로, 원고가 양수한 이 사건 리스료 채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

(1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 돈으로 바꾸는 행위는 특별한

사정이 없는 한 일반채권자의 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위가 되고 채무자의 사해의 의사도 추정되며, 이를 매수한 자에게 악의가 없었음에 대한 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조). C은 이 사건 매매계약일 무렵 D에 대하여 이 사건 리스로 채무를 부담하고 있었고(이 사건 지급명령으로 그 액수가 '22,872,358원 및 그 지연손해금' 상당으로 밝혀졌다), E조합에 대한 잔여 대출 원리금 채무가 44,684,535원 정도였는데, 이 사건 매매계약으로 자신의 유일한 적극재산인 이 사건 빌라를 피고에게 매도하여 채무초과상태에 이르게 되었음은 앞서 인정사실에서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 C에 대하여 이 사건 리스로 채권을 양수한 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고 채무자인 C의 사해의사도 추정된다.

(2) 피고는 이 사건 매매계약이 다음과 같은 이유로 사해행위가 되지 않는다고 주장한다. 즉, 이 사건 빌라는 실제로 피고가 매수하여 자신의 동생인 C에게 명의신탁을 하여 둔 것인데, 당시 매도인인 G도 이러한 사정을 잘 알고 있어 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조 제2항에 따라 C 명의의 소유권이전등기는 무효이므로, 피고는 단지 명의신탁재산을 반환 받은 것에 불과하다. 실제로 피고는 이 사건 근저당권 설정등기에 관한 피담보채무의 이자 및 원금 일부 변제를 위해 2008. 11. 17.부터 2018. 4. 12.까지 C의 계좌로 매월 일정 금액을 송금하여 오다가 이 사건 빌라의 소유권등기를 넘겨받으면서 대환대출을 통해 잔여 대출금 44,684,535원을 상환하는 등 이 사건 빌라를 실질적으로 소유해왔다.

그러나 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산의 취득에 관한 계약을 체결한 후 그 계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 된다. 이때 계약의 상대방인 소유자가 계약명의신탁 약정사실을 알고 있었다는 점은 명의수탁자 명의로 이루어진 등기가 무효임을 주장하는 자가 증명하여야 한다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2011두5056 판결 등 참조). 위와 같이 매도인 선의의 계약명의신탁의 경우 명의수탁자는 그 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되므로, 그 부동산은 채무자인 명의수탁자의 일반 채권자들의

공동담보에 제공되는 책임재산이 되고, 명의신탁자는 명의수탁자에 대한 관계에서 금전채권자 중 한 명에 지나지 않으므로, 명의수탁자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우 명의수탁자가 위 부동산을 명의신탁자 또는 그가 지정하는 자에게 양도하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결 등 참조).

피고 주장처럼 C이 피고와의 명의신탁약정에 따라 이 사건 빌라를 매수한 것이더라도, C 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 무효를 주장하는 피고가 그 상대방인 G이 위와 같은 계약명의신탁 약정사실을 알고 있었다는 점에 대한 증명책임을 부담한다. 그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 빌라를 C에게 매도한 G이 이를 알고 있었다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고가 이 사건 빌라에 설정된 이 사건 근저당권 설정등기의 피담보채무에 관한 대출 원리금을 사실상 부담해왔다는 사정만으로 매도인인 G이 계약명의신탁 약정사실을 알고 있었다고 볼 수도 없다. 따라서 C이 이 사건 빌라에 대한 명의수탁자라고 하더라도 앞서 본 법리에 따라 C은 그 완전한 소유권을 취득하므로, 이 사건 빌라는 C에 대한 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되고, C이 이 사건 매매계약으로 이 사건 빌라를 피고에게 양도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위가 된다. 결국 이 사건 매매계약이 사해행위가 되지 않는다는 취지의 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

(3) 채무자의 제3자에 대한 재산처분행위가 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자 스스로 선의라는 사실을 증명할 책임이 있고, 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하며, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 당시 C이 이 사건 리스로 채무 등을 부담하고 있었는지 전혀 알지 못하였다는 피고의 일방적인 주장만으로는 피고의 선의가 증명되었다고 보기는 어렵고, 오히려 C과 피고가 친자매 사이이고 피고가 C과 사이에 장기간 금전 거래를 하여 온 사정(을3 참조)

등에 비추어 보면, 피고 역시 이 사건 매매계약으로 인해 C의 일반채권자를 해함을 알고 있었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고가 선의의 수익자라는 취지의 주장은 받아들이지 않는다.

다. 사해행위 취소 및 가액배상

(1) 사해행위 취소의 범위

채무자가 양도한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조), 이때 담보권에 의해 우선변제 받을 금액은 처분행위 당시의 담보목적물의 시가를 기준으로 산정함이 옳다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 당시 이 사건 빌라에는 채권최고액 8,840만 원의 근저당권 설정등기가 설정되어 있었으나 실제 피담보채권액은 6,800만 원이었던 것으로 보이고(위 근저당권 설정 당일 근저당권자 E조합가 신규로 개설된 C의 계좌로 6,800만 원을 입금하였으므로, 이를 대출금액으로 볼 수 있다), 이 사건 매매계약 당시 이 사건 빌라의 가액은 8,370만 원으로 평가된 사실은 앞서 인정사실에서 본 바와 같으므로, 그 차액인 1,570만 원(= 이 사건 빌라 가액 8,370만 원 - 피담보채권액 6,800만 원)의 한도 내에서 사해행위가 성립한다.

다만, 앞서 본 바와 같이 원고가 양수한 C에 대한 이 사건 리스료 채권은 이 사건 변론종결일인 2021. 5. 28. 기준으로 13,691,382원이므로, 이 사건 빌라 중 일반채권자들을 위한 책임재산 가액(= 앞서 본 1,570만 원)의 범위 내에 있다. 따라서 원고는 자신의 피보전채권액 13,691,382원 전액에 대해 사해행위인 이 사건 매매계약을 취소할 수 있다.

(2) 가액배상의 범위

사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 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 가액산정은

사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

앞서 본 인정사실 및 을2, 이 법원의 E조합, 인천광역시 중구 H동에 대한 각 사실조회회신결과 등을 종합하면, 이 사건 매매계약 당일(2018. 7. 10.) 말소된 이 사건 근저당권은 말소 당시 피담보채무액이 44,684,535원(= 원금 44,588,025원 + 이자 등 96,510원)이었고, 이 사건 빌라에는 우선변제권이 인정되는 임차권에 관한 확정일자 내역이 없으며, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 4. 20.을 기준으로 한 위 빌라의 가액은 8,500만 원임을 알 수 있다. 따라서 이 사건 빌라 가액 8,500만 원에서 이 사건 근저당권의 피담보채무액 44,684,535원을 공제한 나머지 금액은 40,315,465원(= 8,500만 원 - 44,684,535원)이다. 나아가 이 사건 빌라에 관한 확정일자 없는 임차인에게 임차보증금 4,300만 원을 반환하였다는 피고의 주장을 받아들여 당시 위 임차인이 확정일자 없이도 우선변제 받을 수 있는 금액인 2,000만 원[주택임대차보호법 시행령(2016. 3. 31. 대통령령 제27078호로 개정되어 같은 날 시행된 것) 제10조 제1항 제3호(광역시)에 따른 최우선 변제금액은 2,000만 원이다]을 공제하더라도 20,315,465원(= 40,315,465원 - 2,000만 원)이 남는다. 결국 원고는 이 사건 빌라에 관한 일반채권자의 공동담보 가액인 20,315,465원 범위 내에 있는 자신의 채권 전액인 13,691,382원 및 그 지연손해금 상당의 가액배상을 구할 수 있다.

라. 소 결

결국 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로, 원고의 채권액인 13,691,382원의 범위에서 이를 취소하고, 그 가액배상으로 피고는 원고에게 위 13,691,382원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구를 모두 받아들인다.

판사 정영호

별지

부동산의 표시

인천광역시 중구 동 제1층 호

(1동의 건물의 표시)

인천광역시 중구 동

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 다세대주택

1층 116.92㎡

2층 116.92㎡

3층 116.92㎡

4층 116.92㎡

지하 116.92㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 인천광역시 중구 대 200.3㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 호 철근콘크리트조 53.78㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 200.3분의 20.03

- 이 상 -

