

인천지방법원 부천지원 2021. 5. 21 선고 2019가합102757 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원(인천) 2022. 10. 14 선고 2021나12788 판결

인천지방법원 부천지원 2021. 5. 21 선고 2019가합102757 판결

전 문

원고A

피고B

소송대리인 법무법인 상현

담당변호사 이찬우

변론 종결 2021. 4. 9.

판결 선고 2021. 5. 21.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 2016. 8. 30. 체결된 매매계약을 125,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 125,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 70%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 2016. 8. 30. 체결된 매매계약을 380,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 380,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 약정금 청구 소송

원고는 2011. 11. 30. 인천지방법원 부천지원에 C을 상대로 150,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 약정금 청구 소송을 제기하였고(2011가합9357), 위 법원은 2012. 6. 14. 공시송달에 의한 판결로서 원고 전부승소 판결을 선고하였다.

이에 원고는 2019. 5. 22. 서울고등법원에 추완항소를 제기하였고[(인천)2019나27], 서울고등법원은 2020. 6. 19. '제1심판결 중 피고에 대하여 원고에게 63,500,000원 및 이에 대하여 2007. 6. 4.부터 다 갚는 날까지 연 30%의 비율로 계산한 돈을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다'라는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2020. 11. 10. 확정되었다(대법원 2020다241727, 이하 원고의 C에 대한 위 약정금채권을 '이 사건 채권'이라고 한다).

나. C과 피고 사이의 매매계약 체결 및 이에 따른 소유권이전등기 경로

1) C은 2016. 8. 30. 동생인 피고와 자신의 소유인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 별지 목록 순번1 기재 부동산을 'D호', 순번2 기재 부동산을 'E호', 순번3 기재 부동산을 'F호', 순번4 기재 부동산을 'G호'라고 하고, 위 부동산들을 통칭하여 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)을 피고에게 460,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 다음과 같은

특약사항을 약정하였다.

1. 각 부동산별 매매금액으로, G호는 50,000,000원, F호는 180,000,000원, E호는 50,000,000원, D호는 180,000,000원으로, 총 매매금액은 460,000,000원이다.
2. 지하2층 원룸공간과 제2층 공동보일러실은 공동관리한다.
3. 위 매매부동산상의 아래 내역과 같은 매도인의 부담(채무)을 매수인이 인수하고 이에 해당하는 금액을 매수인이 계약금 및 잔금으로 지급한 것으로 갈음한다.
 - G호, F호, E호에 관하여 H에 대한 실채무잔액 145,000,000원의 채무
 - F호에 관한 임대차보증금 60,000,000원의 반환채무
 - E호에 관한 임대차보증금 80,000,000원의 반환채무
 - D호에 관하여, I조합에 대한 실채무잔액 65,000,000원의 채무와 임대차보증금 110,000,000원의 반환채무
- 2) C은 2016. 10. 24. 이 사건 매매계약을 원인으로 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권등기, 주택임차권 등기 설정 및 말소

- 1) 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 각 부동산에 대하여 설정된 근저당권등기 및 그에 대한 말소 내용은 다음과 같다(이하 아래 근저당권들을 각각 'D호에 대한 근저당권', 'G호 등에 대한 근저당권'이라고 한다).

D호	2013. 11. 17. 접수 제53215호로 설정등기, 채권최고액 195,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 I조합(공동담보 : 같은 집합건물 J호)	2017. 4. 7. 접수 제13368호로 말소등기
E호	2014. 11. 28. 접수 제57526호로 설정등기, 채권최고액 180,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 H	2017. 4. 24. 제15538호로 말소등기
F호	채권최고액 180,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 H	
G호	(공동담보 : G호 내지 E호)	

- 2) G호에 관하여 이 사건 매매계약 체결 이전인 2015. 5. 12. 접수 제31878호로 임대차보증금 15,000,000원, 차임 350,000원, 임차권자 K인 주택임차권등기가 설정되었고, 위

주택임차권등기는 2017. 5. 12. 접수 제18007호로 말소되었다.

라. 이 사건 각 부동산에 관한 임대차

이 사건 매매계약 체결 당시 존재하던 이 사건 각 부동산에 관한 임대차 내용은 다음과 같았다.

D호	2015.6.30.	L	임대차보증금 60,000,000원, 차임 월 250,000원, 임대차기간 2015. 7. 19.부터 24개월	-	2015.7.20.
2015.12.1.	M	임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 250,000원, 임대차기간 2015. 12. 1.부터 12개월 (D호 일부[N호(좌측)]에 관하여)	2015.12.7.	2015.12.7.	
E호	2016.5.21.	O	임대차보증금 85,000,000원, 임대차기간 2016. 5. 27.부터 24개월	-	2016.5.31.
F호	2016.3.30.	P	임대차보증금 60,000,000원, 임대차기간 2016. 4. 2.부터 24개월	2016.3.31.	2016.3.31.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3, 6, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 채권자취소권의 발생

가. 피보전채권

앞서 본 기초사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약 체결당시 C에 대하여 이 사건 약정금채권을 가지고 있었으므로, 위 채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사 또한 추정되며(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조), 사해행위 취소소송에서 수익자 또는 전득자의 악의는 추정된다(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다2961, 2978 판결, 대법원 2006. 9. 8. 선고

2005다52917 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 기초사실에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매계약 체결당시 이 사건 각 부동산은 C의 유일한 재산이었던 것으로 보이므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고에 대한 사해행위에 해당하고, C은 그 당시 이 사건 매매계약으로 인해 공동담보에 부족이 생겨 일반채권자를 해할 것을 알았다고 볼 것이며, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 사해행위에 관한 피고 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지 이 사건 매매계약 체결당시 이 사건 각 부동산에 대하여 우선변제권이 있는 근저당권, 임차권이나 소액임차권, 조세·공과금의 채무합계액이 이 사건 각 부동산의 매매대금을 초과하였으므로, 이 사건 매매계약을 사해행위로 볼 수 없다.

2) 판단 가) 앞서 본 증거들, 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사정들이 인정된다.

① 이 2016. 8. 30. 피고에게 이 사건 각 부동산을 460,000,000원에 매도한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 부동산의 당시 시가도 동일할 것으로 추인된다.

② 이 사건 매매계약 체결당시 D호에 대한 근저당권의 피담보채무액은 65,000,000원이고, G호 등에 대한 근저당권의 피담보채무액은 145,000,000원인 것으로 보인다.

③ 이 사건 매매계약 체결당시 G호에는 임대차보증금 15,000,000원의 주택임차권이 존재하였다.

④ 이 사건 매매계약 체결당시 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 따른 우선변제권을 갖춘 임대차는 D호(임차인 M)와 F호이고, 그 임대차보증금은 각각 50,000,000원, 60,000,000원이며, 나머지 임대차는 위 법 제3조 제1항에 따른 대항요건을 갖춘 사실이 인정되지 않으므로, 위 법 제3조의2 제2항에 따른 우선변제권이 있다거나, 위 법 제8조 제1항에 따라 우선변제권이 있는 소액임대차에 해당한다고 볼 수 없다. 1) ⑤ 피고는 이 사건 매매계약 체결당시 D호에 관하여 세금체납으로 마포세무서가 25,000,000원을, 안산시 단원구청이 4,000,000원을 각 압류하였다고 주장하나, D호에 관하여 마포세무서(처분청)가 2014. 5. 30. 압류하고, 안산시 단원구청이 2014. 11. 28. 압류한 사실은 인정되나, 피고가 제출하는 증거만으로는 그 압류금액이 위 금액에 이른다고

보기 부족하다.

나) 위 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 우선변제권이 있는 채무의 합계금은 335,000,000원(= D호에 대한 근저당권의 피담보채무 65,000,000원 + G호 등에 대한 근저당권의 피담보채무 145,000,000원 + G호에 대한 주택임차권의 임대차보증금 15,000,000원 + D호에 대한 우선변제권 있는 임대차보증금 50,000,000원 + F호에 대한 우선변제권 있는 임대차보증금 60,000,000원)이고, 이 사건 각 부동산의 시가에서 위 채무액을 공제하면 125,000,000원(= 460,000,000원 - 335,000,000원)이므로, 이 사건 각 부동산은 우선변제권이 있는 채무를 공제하더라도 일반채권자에 대한 공동담보가 되므로, 이 사건 매매계약은 C의 적극재산을 감소시키는 행위로서 채권자인 원고를 해하는 행위라고 판단된다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해의사, 악의에 관한 피고 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지 이 사건 각 부동산은 C의 모친인 Q가 친척과 동업하여 신축한 것으로 그 명의만 C 앞으로 해둔 것에 불과하였고, C과 피고는 원고에 대한 채무에 관하여 전혀 알지 못했고, 추완항소를 하면서 비로소 그 채무의 존재를 알았으며, 이 사건 각 부동산에 관한 임대차 및 근저당권 등의 권리관계는 사실과 일치하므로, C, 피고는 이 사건 매매계약에 대한 사해의사 내지 악의가 없었다.

2) 판단 사해행위취소 소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 C과 피고는 형제인 점, 이 사건 매매계약의 매매대금의 지급은 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권 피담보채무, 임대차보증금 반환채무를 피고가 인수하는 것으로 갈음하기로 하였고, 실제로 매매대금이 오가지 않았던 점, 이 사건 각 부동산에 대한 임대차 등의 권리관계가 사실과 부합하는 여부는 사해의사, 악의와 별다른 상관이 없어 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 사정이나 제출한

증거들만으로 C이나 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

마. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

3. 사해행위 취소 및 원상회복

가. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

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 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결, 대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 매매계약이 체결된 이후 D호 관한 근저당권설정등기, G호 등에 관한 근저당권설정등기, G호에 관한 주택임차권 등기가 각 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 변론종결 당시 이 사건 각 부동산의 시가에서 일반채권자의 공동담보로 제공되지 아니한 금액을 공제한 잔액, 즉 공동담보가액을 한도로 취소되어야 하며, 피고는 그에 따른 원상회복으로 그 가액을 배상할 의무가 있다.

나. 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

1) 관련 법리 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결).

공동저당권이 설정된 수 개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우 그 사해행위 이후에 변제 등에 의하여 공동저당권이 소멸한 때에는 그 부동산의 가액으로부터 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도 내에서 매매계약을 일부 취소하고 그 가격에 의한 배상을 명하여야 하고 일부 부동산 자체의 회복을 인정할 수는 없으며, 이 때 사해행위의 목적 부동산 전부가

하나의 계약으로 동일인에게 일괄 양도된 경우에는 사해행위로 되는 매매계약이 공동저당 부동산의 일부를 목적으로 할 때처럼 그 부동산 가액에서 공제하여야 할 피담보채권액의 산정이 문제되지 아니하므로 특별한 사정이 없는 한 그 취소에 따른 배상액의 산정은 목적 부동산 전체의 가액에서 공동저당권의 피담보채권 총액을 공제하는 방식으로 함이 그 취소 채권자의 의사에도 부합하는 상당한 방법이라 할 것이고, 한편 사해행위로 인하여 일탈한 재산의 범위는 사해행위 당시 이미 정하여지는 이상 위의 경우에 있어서 그 저당권의 피담보채무의 변제 및 저당권 말소의 원인과 그 자금의 제공자가 누구인지 혹은 그 이익이 잔존하는지 여부는 상관이 없다 할 것이므로, 그 공동저당권 말소의 원인이 하나의 사해행위로서 동일인에게 일괄 양도된 부동산 중 일부에 대한 공동저당권의 실행에 따른 것이라 하여 달리 볼 것도 아니다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다67806 판결 참조).

부동산에 대한 매매계약이 사해행위임을 이유로 이를 취소함과 아울러 원상회복으로 가액배상을 명하는 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었으나 그전에 이미 선순위 근저당권이 마쳐져 있어 부동산이 경락되는 경우 소멸할 운명에 놓인 임차권의 임차보증금반환채권은, 임대차계약서에서 확정일자를 받아 우선변제권을 가지고 있다거나 주택임대차보호법상의 소액임차인에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 수익자가 배상할 부동산의 가액에서 공제할 것은 아니다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결 참조).

2) 판단 이 사건 변론종결일 기준으로 이 사건 채권액은 327,329,452원 [원금 63,500,000원 + 지연손해금 263,829,452{= 원금 63,500,000원 × 연 30% × 13년 310/365일(2007. 6. 4. ~ 2021. 4. 9.)}]이다.

이 사건 변론종결일 기준으로 이 사건 각 부동산의 시가가 480,000,000원인 점은 당사자 사이에 다툼이 없고(원고와 피고는 가액배상액 산정기준으로 이 사건 각 부동산의 시가를 그 매매대금과 같은 480,000,000원으로 주장하였다), 이 사건 각 부동산의 시가에서 앞서 본 우선변제권이 인정되는 채무 합계 335,000,000원을 공제하면 125,000,000원이며, 이 금액이 이 사건 각 부동산의 공동담보가액이다.

다. 사해행위 취소 및 가액배상 범위에 관한 원고 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지 G호 등에 관한 근저당권설정등기는 '2016. 10. 1. 해지'를 원인으로 하여 2017. 4. 24. 말소되었는바, 위와 같이 위 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마치기 이전에 말소원인이 존재하였으므로, 가액배상액을 산정함에 있어 부동산의 가액에서 위 근저당권의 피담보채무액을 공제할 것은 아니다.

2) 판단 사해행위인 이 사건 매매계약 체결 이후 G호 등에 관한 근저당권설정등기가 말소된 사실은 앞서 본 바와 같고, 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것은 공평에 반하므로, 가액배상액을 산정할 때 위 근저당권 피담보채무액은 공제하여야 함이 타당하다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 위 피보전채권액 327,329,452원과 위 공동담보가액 125,000,000원 중 적은 금액인 피보전채권액 125,000,000원의 한도에서 취소되어야 하고, 이에 따른 가액배상으로 피고는 원고에게 위 125,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최성수

판사박찬범

판사김태현

별지

1)주택임대차보호법

제3조(대항력 등)

① 임대차는 그 등기(등기)가 없는 경우에도 임차인(임차인)이 주택의 인도(인도)와 주민등록을 마친

때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

제3조의2(보증금의 회수)

② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(대항요건)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(확정일자)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(공매)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(환가대금)에서 후순위권리자(후순위권리자)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(변제)받을 권리가 있다.

제8조(보증금 중 일정액의 보호)

① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(담보물권자)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.