

대구지방법원 2022. 2. 23 선고 2021가단999 판결 [사해행위취소 등]

재판경과

대구지방법원 2023. 1. 18 선고 2022나307940 판결

대구지방법원 2022. 2. 23 선고 2021가단999 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이재훈

변론 종결 2021. 12. 18.

판결 선고 2022. 2. 23.

주문

1. 가. 피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 10. 체결된 매매계약을 92,782,910원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고들은 원고에게 각 46,391,455원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고들은 원고에게 각자 92,782,910원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 D에 대한 채권 발생

1) 원고는 2019. 11. 5.경부터 2020. 7. 27.경까지 D에게 아래 표 기재와 같이 합계 99,500,000원을 대여하였다.

1	2019. 11. 5.	4,000,000
2	2019. 12. 22.	5,000,000
3	2020. 1. 23.	5,000,000
4	2020. 4. 12.	500,000
5	2020. 5. 14.	10,000,000
6	2020. 5. 20.	5,000,000
7	2020. 7. 16.	30,000,000
8	2020. 7. 24.	20,000,000
9	2020. 7. 27.	20,000,000
합계	99,500,000	

2) 원고는 2020. 5. 14. E로부터 25,000,000원을 대출받아 그 중 10,000,000원을 위 표 기재와 같이 D에게 대여하면서 D과, 위 E 대출금의 이자는 D이 부담하기로 약정하였고, 원고가 2020. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지 위 대출금의 원리금을 납부한 내역은 아래 표 기재와 같다.

2020. 6. 5.	776,970	557,580	219,390
2020. 7. 6.	861,740	564,360	297,380

2020. 6. 5.	776,970	557,580	219,390
2020. 8. 5.	861,740	571,230	290,510
2020. 9. 7.	861,740	578,180	283,560
2020. 10. 5.	861,740	585,210	276,530
2020. 11. 5.	861,740	592,330	269,410
2020. 12. 7.	861,740	599,540	262,200
합계	5,947,410	4,048,430	1,898,980

3) D은 위 대여금에 대한 변제 명목으로 2020. 6. 1. 780,000원, 2020. 6. 10. 5,000,000원, 2020. 8. 4. 861,000원, 2020. 9. 7. 870,000원 등 합계 7,511,000원(= 780,000원 + 5,000,000원 + 861,000원 + 870,000원)을 지급하였다.

4) 원고는 2021. 5. 21. 대구지방법원 경주지원 2021차255호로 D에 대한 잔존 대여금 채권이 92,782,910원이라고 주장하면서 위 대여금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2021. 6. 4. 'D은 원고에게 92,782,910원 및 이에 대하여 2020. 9. 8.부터 지급명령정본 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 지급명령을 하였으며, 위 지급명령은 2021. 8. 13. 확정되었다.

나. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 매매계약의 체결 등

1) D은 2020. 9. 10. 피고들과 이 사건 토지를 매매대금 1,340,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고들에게 위 부동산 중 각 1/2 지분씩에 관하여 위 계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었는데, 이 사건 계약의 특약사항에는 F조합(이하 'F'이라고만 한다)의 근저당권 피담보채무는 피고들이 인수하고, 그 밖에 등기부상의 압류 및 개인채권자의 근저당권은 잔금과 동시에 D이 정리하기로 한다고 기재되어 있다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 아래 표 기재와 같은 근저당권 설정등기 및 압류·가압류등기가 각 마쳐져 있었다.

1	2019. 9. 2.	근저당권설정등기	F	1,137,600,000	952,247,162
2	지상권설정등기				
3	2019. 9. 3.	근저당권설정등기	G	120,000,000	100,000,000

1	2019. 9. 2.	근저당권설정등기	F	1,137,600,000	952,247,162
4	2019. 9. 4.	근저당권설정등기	H	50,000,000	40,000,000
5	2020. 9. 3.	근저당권설정등기	I	300,000,000	0
6	2019. 12. 12.	압류등기	대구광역시 북구	6,276,820	6,276,820
7	2020. 2. 13.	압류등기	국(북대구세무서장)	46,566,380	46,566,380
8	2020. 9. 2.	가압류등기	주식회사 J	7,073,185	7,073,185
9	2020. 9. 7.	가압류등기	K 주식회사	64,246,313	64,246,313
10	2020. 9. 9.	가압류등기	신용보증기금	100,000,000	100,000,000
합계	1,831,762,698	1,316,409,860			

3) 피고들은 아래 표 기재와 같이 2020. 9. 10. 합계 448,000,000원을 수표로 출금하고, 이 사건 부동산의 등기업무를 담당한 L 법률사무소의 사무장 M의 계좌로 2020. 9. 10. 313,000,000원, 2020. 9. 11. 8,648,807원 등 합계 321,648,807원을 입금하였으며, 이 사건 매매대금 중 채무를 인수하거나 대위변제한 돈을 제외한 나머지 80,251,075원[= 1,340,000,000원 - (952,247,162원 - 10,895,969원) - 318,397,732원]을 D에게 현금으로 교부하였다.

2020. 9. 10.	피고 C	○조합	20,000,000	을 11-1, 2
N	P	50,000,000	을 11-3, 4	
	Q	43,000,000	을 12-1	
	R조합	50,000,000	을 12-2	
피고 B	○조합	50,000,000	을 12-3	
S조합	50,000,000	을 12-4		
	T조합	50,000,000	을 12-5	
Q	40,000,000	을 12-6		
		S조합	45,000,000	을 12-7
T조합	50,000,000	을 12-5		
합계	448,000,000			

4) M는 2020. 9. 10. 아래 표 기재와 같이 D의 채무 합계 318,397,732원을 대위 변제한 후 이 사건

부동산에 설정되어 있던 근저당권설정등기와 압류, 가압류등기를 말소하였다[피고들로부터 입금받은 위 321,648,807원에서 아래 표 기재와 같이 대위변제하고 남은 3,251,075원(= 321,648,807원 - 318,397,732원)은 피고들의 등기비용에 충당되었다].

1	주식회사 J	7,276,764	2020. 9. 10.	2020. 9. 11.	을 6-1, 9-1
2	K 주식회사	64,939,362	2020. 9. 10.	2020. 9. 11.	을 6-1, 9-1
60,000	을 6-1, 9-1(가압류 말소비용)				
3	신용보증기금	100,000,000	2020. 9. 10.	2020. 9. 18.	을 6-1, 9-1
942,437					
4	F	10,895,969	2020. 9. 10.		을 6-1, 9-1
5	대구광역시 북구	6,276,820	2020. 9. 10.	2020. 9. 10.	을 6-1, 9-1
6	국(북대구세무서장)	46,566,3801) = 12,742,850원 + 9,276,990원 + 10,774,240원 + 10,975,000원 + 2,797,300원	2020. 9. 10.	2020. 9. 10.	을 6-1, 9-1
7	H	40,000,000	2020. 9. 10.	2020. 9. 11.	을 6-1, 9-1, 22-1
8	G	41,440,000	2020. 9. 10.	2020. 9. 11.	을 6, 9, 22
9	I	0	2020. 9. 10.	2020. 9. 11.	실제 피담보채무 없음
합계	318,397,732				

5) 한편 피고들은 2020. 9. 29. 이 사건 부동산을 담보로 대출받은 돈으로 F에 939,396,218원을 송금하여 D의 F에 대한 잔존 대출금 채무를 모두 변제한 다음 같은 날 F의 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기를 말소하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1 내지 7, 9, 12, 14, 15, 17호증, 을 제1, 2, 4, 6 내지 9, 11 내지 14, 20 내지 22호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 대구서부경찰서, G, I에 대한 각 사실조회 회신, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장 요지

D이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산을 매각한 것은 채권자인 원고를 해하는 사해행위이고, D에게 사해의사도 있었으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 92,782,910원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 가액배상으로 각자 원고에게 위 92,782,910원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 피보전채권 위 인정사실에 의하면, 원고는 D에 대하여 93,887,980원(= 위 대여금 합계 99,500,000원 + D이 지급하기로 약정한 이자 합계 1,898,980원 - D의 변제금 합계 7,511,000원) 상당의 대여금채권을 가지고 있다고 할 것이고, 그 중 93,079,840원(= 위 99,500,000원 + 2020. 9. 10. 이전까지 발생한 이자 합계 1,090,840원 - D의 변제금 7,511,000원)의 채권은 피고들과 D이 이 사건 매매계약을 체결한 2020. 9. 10. 이전에 이미 발생한 것이며, 1,090,840원(2020. 9. 10. 이후에 발생한 이자 합계액)의 채권은 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계(E에 대한 대출계약 및 D의 변제약정)가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에 해당하므로, 결국 원고의 D에 대한 위 채권 전액이 원고가 피고들에 대하여 행사하는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 및 사해의사 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 추정되는 것이고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

살피건대, 위 인정사실 및 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과에 의하면 이 사건 매매계약 체결 당시 D의 적극재산으로는 이 사건 부동산이 유일하였을 뿐만 아니라, D은 그 무렵 이 사건 부동산의 가액을 초과하는 채무 합계 1,409,489,700원[= 위 인정사실 나. 2)항 표의 '피담보채무액'란 합계 1,316,409,860원 + 원고에 대한 채무 93,079,840원]를 부담하고 있어 총 재산으로 총 채무를 변제할 수 없는 무자력 상태에 있었으므로, 이 사건 매매계약은 채무초과 상태의 D이 그의 유일한 재산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위에 해당하여 사해행위가 되고,

D의 사해의사도 추정된다.

3) 피고들의 선의 항변에 대한 판단 사해행위취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 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 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다고 할 것이다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

피고들은 이 사건 매매계약이 사해행위라는 사실을 인식하지 못하였으므로 선의라는 취지로 항변하나, 제출된 증거들만으로는 앞서의 추정을 뒤집고 피고들의 선의를 인정하기 부족하며, 오히려 갑 제4, 7, 14호증, 을 제15, 16, 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면 피고들은 이 사건 매매계약이 D의 다른 채권자들에 대한 사해행위가 된다는 사실을 알았다고 봄이 상당하다.

① 이 사건 부동산에는 부동산 매수가격을 초과하는 다수의 압류, 가압류, 근저당권 설정등기 등이 경료되어 있었고, 피고들도 이런 사정을 잘 알면서 이 사건 부동산을 매수하였으며, 이에 이 사건 부동산과 관련한 채무액을 대위변제하는 것으로 이 사건 부동산에 관한 매매대금의 지급을 갈음하였다.

② 이 사건 매매계약은 계약일에 1,340,000,000원이나 되는 매매대금 전액을 즉시 지급하도록 되어 있다. 뿐만 아니라 D은 피고들로부터 매매대금을 다 지급받지도 않은 상태에서 계약 당일에 피고들에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전하여 주었고, 피고들은 D의 F에 대한 대출금 채무를 인수한 나머지 매매대금 387,752,838원을 전액 수표로 M, D 등에게 교부하였는데, 위와 같은 거래형태는 경험칙상 매우 이례적이다.

③ 피고 C의 부친인 N은 이 사건 부동산에 접해있는 대구 달성군 U 답 3646m²의 소유자로서 위 부동산에서 "V농장"이라는 상호로 화훼작물재배업을 운영하였고, 2010. 1.경부터는 이 사건 부동산을 임차하여 그 지상에서도 화훼작물재배업을 운영하여 왔으며, 피고 B도 2019. 2.경부터 N과

동업으로 위 농장을 함께 운영하였는바, 피고들과 D은 인접토지의 소유자들 또는 토지임대인과 임차인으로서 일정한 정도의 인적관계에 있었던 것으로 보인다.

따라서 피고들의 항변은 받아들일 수 없다.

4) 사해행위의 취소 및 원상회복 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로, 사해행위 후의 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도 내에서, 채권자의 채권액을 한도로 하여 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조).

살피건대, 사해행위 당시인 2020. 9. 10. 이 사건 부동산에 F, G, H의 각 근저당권설정등기가 경료되어 있었고 사해행위 이후인 2020. 9. 11. G, H의 각 근저당권설정등기가, 2020. 9. 29. F의 근저당권설정등기가 각 해지를 원인으로 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건은 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하여 사해행위를 일부 취소하고 수익자들에게 가액반환을 명하여야 하는 경우에 해당한다.

나아가 피고들이 반환하여야 할 가액에 관하여 보건대, 원고가 이 사건 소로써 구하고 있는 D에 대한 채권액은 92,782,910원이고, 위 각 근저당권의 피담보채권 합계액은 1,092,247,162원(= F 952,247,162원 + G 100,000,000원 + H 40,000,000원)인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산 가액인 1,340,000,000원에서 위 각 근저당권의 피담보채권액 합계액을 공제한 잔액인 247,752,838원(= 1,340,000,000원 - 1,092,247,162원)과 원고가 이 사건 소로써 주장하는 채권액 중 적은 금액인 92,782,910원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 원고에게 동액 상당을 반환할 의무가 있으며, 피고들은 이 사건 부동산의 공유자이므로 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고들에 대하여 균분하여 가액반환을 구할 수 있다고 할

것이어서(민법 제408조), 결국 피고들은 원고에게 각 46,391,455원(= 92,782,910원 ÷ 2) 및 이에 대한 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(따라서 피고들의 위 가액반환 의무가 불가분채무라는 취지의 원고의 주장은 이유 없다. 나아가 원고는 위 가액반환금에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터의 지연손해금의 지급을 구하고 있으나, 피고들의 가액반환 의무는 이 사건 사해행위 취소를 명하는 판결이 확정된 때에 비로소 발생하므로 그 지연손해금의 기산일은 이 판결 확정일 다음날부터라고 봄이 상당하고, 따라서 위 인정범위를 초과하는 원고의 주장은 받아들일 수 없다).

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 92,782,910원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 원고에게 각 46,391,455원 및 이에 대한 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 그 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박가람

별지

1) = 12,742,850원 + 9,276,990원 + 10,774,240원 + 10,975,000원 + 2,797,300원