

대구지방법원 2022. 5. 12 선고 2019가합211434 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 대신

담당변호사 이준민, 남재훈

소송복대리인 변호사 이성관, 오현근

피고B

소송대리인 변호사 오문기

소송복대리인 변호사 최월영

변론 종결 2022. 4. 21.

판결 선고 2022. 5. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C, D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 20. 체결된 매매계약을 취소한다.

피고는 C, D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 2019. 5. 2. 접수

제63784호로 마친 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 3억 원 대여 및 D의 연대보증

원고는 2018. 7. 30. C와 사이에, ① 대여금 2억 원, 이자 연 16.2%, 지연배상금율 약정이율에 3%를 가산한 비율, 상환기일 2019. 7. 30., 채무의 일부라도 기간 내에 지급하지 않을 시 기한의 이익을 상실하기로 정한 금전소비대차계약과, ② 대여금을 1억 원으로, 나머지 사항은 위와 동일하게 정한 금전소비대차계약을 각 체결하고(이하 위 각 금전소비대차계약을 합하여 '이 사건 대여계약'이라 한다), 같은 날 3억 원을 C에게 지급하였으며, D은 C의 원고에 대한 위 대여금 채무를 390,000,000원의 범위 내에서 연대보증하였다.

나. 이 사건 대여계약에 관한 지급명령 발령

이 사건 대여계약 체결 후 원고는 C와 D을 상대로 부산지방법원 2019차2256호로, 'C가 이 사건 대여계약 중 2억 원 대여에 관하여는 2019. 1. 30.까지만 이자를 지급하고, 1억 원 대여에 관하여는 원금을 일부 변제 후 2018. 12. 30.까지만 이자를 지급한 후 이자지급을 연체하여 기한의 이익을 상실하였는바, C와 D은 연대하여 이 사건 대여계약에 따른 미지급 원리금 및 지연손해금 합계 298,794,206원을 지급할 의무가 있다'는 취지의 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2019. 5. 2. 'C와 D은 연대하여 원고에게 298,794,206원 및 그중 288,867,520원에 대하여 2019. 4. 6.부터 완제일까지 연 19.2%의 비율에 의한 금원을 지급하라'는 내용의 지급명령을 발령하였으며, 위 지급명령은 그 무렵 그대로 확정되었다(이하 위 지급명령 발령을 통해 인정된 원고의 C와 D에 대한 채권을 '이 사건 피보전채권'이라 한다).

다. C, D과 피고 사이의 매매계약 체결 및 이전등기 경료

1) C, D은 피고와 사이에, C, D이 각 1/2 지분을 소유하던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여, 2019. 1. 31. 매매대금을 295,000,000원으로 하되 피고가 이 사건

부동산에 설정된 'E조합 명의의 제1순위 근저당권의 피담보채무 1억 7,000만 원'과 'F 및 G 명의의 제2순위 근저당권의 피담보채무 1억 1,000만 원'을 인수하기로 하고, 이에 실지급 매매대금은 1,500만 원으로 하며 그중 계약금 1,000만 원은 매매계약 체결일인 2019. 1. 31.에 지급하고, 잔금 500만 원은 2019. 4. 29.까지 지급하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 부동산에 관하여 2019. 5. 2. 대구지방법원 등기국 제63784호로 등기원인을 2019. 4. 20.자 매매로 한 공유자전원지분전부이전등기가 피고 명의로 경로되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증, 을가 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 피보전채권에 대한 우선변제권 확보 여부

1) 피고의 주장 요지 이 사건 피보전채권의 담보 목적으로 C, D 소유의 부동산인 대구광역시 동구 H 집합상가 I호 외 16호(신탁가액 67억 1,100만 원)에 관하여 원고 명의의 2순위

우선수익자(수익권리금 3억 9,000만 원) 지정이 이루어져 있었는데, 위 신탁가액 67억 1,100만 원에서 1순위 우선수익자 J은행 성서지점의 수익권리금 44억 4,000만 원을 공제 하더라도 나머지 신탁가액이 원고의 2순위 수익권리금을 초과하여 이 사건 피보전채권에 대한 우선변제권이 확보되므로, 이처럼 우선변제권이 확보된 상태에서 이루어진 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

2) 관련 법리 채무자가 다른 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도, 채무자 소유의 부동산에 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채권액을 초과하여 채권자에게 채권 전액에 대한 우선변제권이 확보되어 있다면, 그와 같은 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채권자에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다. 이때 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로, 담보로 제공된 부동산에 대하여 임의경매 등의 환가절차가 개시되어 진행되는 도중에 재산처분행위가 이루어졌다고 하더라도, 그 재산처분행위의 사해성 유무를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이

아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 한다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다549 판결 참조).

3) 우선변제권 확보 여부에 대한 구체적 판단 앞서 본 기초사실, 갑 제10호증의 3, 을가 제7호증의 1 내지 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① C와 D은 2017. 9. 13. 주식회사 J(이하 'J은행'이라 한다)으로부터 32억 원을 차용하면서 이를 담보하기 위해 C와 D이 각 1/2 지분을 소유한 '대구광역시 동구 H에 있는 K아파트 1층 I호, L호, M호, N호, O호, 2층 P호, Q호, R호, S호, 3층 T호, U호, V호, W호, 4층 X호, Y호, Z호, AA호'(이하 '신탁부동산'이라 한다)에 관하여, 신탁재산에 대한 수익자의 지정이 필요한 경우 별도의 특약에서 정하며(제9조 제1항), 위탁자는 수탁자의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있고(제9조 제2항), 위탁자는 수익권자의 지정, 수익권자의 변경 또는 수익권의 질권설정 등의 방법으로 담보를 위하여 수익권을 이용할 수 있고 그 조건을 이 사건 신탁계약 <별첨5>의 특약으로 정하기로 하는 내용(제10조 제3항)의 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 이에 이 사건 담보신탁계약 <별첨5>에서 제1순위 우선수익자를 J은행 성서지점(수익권리금 3,840,000,000원)으로, 제2순위 우선수익자를 AB(수익권리금 50,000,000원)로 지정한 사실, ② C와 D은 2017. 10. 13. J은행으로부터 추가로 5억 원을 차용하면서 이를 담보하기 위해 같은 날 이 사건 담보신탁계약 <별첨5> 중 1순위 우선수익자 주식회사 J 성서지점의 수익권리금을 3,840,000,000원에서 4,440,000,000원으로 증액 변경한 사실, ③ C와 D은 2018. 7. 30. 이 사건 대여계약에 따른 C의 대여금 채무 및 D의 연대보증채무를 담보하기 위해 이 사건 담보신탁계약 <별첨5> 중 2순위 우선수익자 명의 및 수익권리금을 AB(수익권리금 50,000,000원)에서 원고(수익권리금 390,000,000원)로 변경하여 원고를 2순위 우선수익자로 지정한 사실이 인정된다.

한편 갑 제10호증의3, 을가 제8호증, 제9호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, J은행은 2017. 9. 13. C와 D에게 32억 원을 대여함에 있어 대출의 적정성 여부를 심사하기 위해 신탁부동산의 담보가치를 감정하였는데, 그 결과 2017. 9. 1. 기준 신탁부동산의 감정가는 6,711,000,000원이고, 신탁부동산이 위치한 대구지역 집합상가 담보인정비율[55%, 65%(1층)]을 적용한 인정가격은 4,031,000,000원이며, 위 인정가격에 선순위 임대차보증금 등

242,000,000원을 공제한 유효담보가액은 3,789,000,000원으로 평가된 사실이 인정되는바, 이에 따르면 이 사건 피담보채권의 우선변제권이 확보되었는지 여부를 살핌에 있어서는 신탁부동산의 감정가인 6,711,000,000원이 아니라 신탁부동산의 실질적인 담보가치를 의미하는 유효담보가액인 3,789,000,000원을 신탁부동산의 가액으로 보아 이 사건 피담보채권의 우선변제권 확보 여부를 판단해야 한다고 할 것이다.

이 경우 C와 D이 2018. 7. 30. 이 사건 대여계약에 따른 C의 대여금 채무 및 D의 연대보증채무를 담보하기 위해 원고를 2순위 우선수익자(수익권리금 390,000,000원)로 지정했더라도, 신탁부동산의 유효담보가액 3,789,000,000원에서 1순위 우선수익자인 J은행 성서지점의 수익권리금 4,440,000,000원을 공제하면 2순위 우선수익자인 원고를 위해 남는 유효담보가액이 존재하지 않는다고 할 것이고, 한편 이처럼 원고가 2순위 우선수익자로 지정된 이후부터 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 1. 31.까지 사이에 신탁부동산의 유효담보가액이 상승하여 1순위 우선수익자 J은행 성서지점의 수익권리금 4,440,000,000원을 공제하더라도 2순위 우선수익자인 원고를 위한 유효담보가액이 잔존한다는 사실을 인정할 만한 증거도 없는바, 결국 신탁부동산에 대한 원고의 2순위 우선수익자 지정만으로 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 1. 31.을 기준으로 이 사건 피보전채권 전액에 대한 우선변제권이 확보되었다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 수익자인 피고의 선의 여부

1) 피고의 주장 요지 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 C, D과 일면식도 없는 사이로서 C, D이 원고로부터 금전을 차용하고 무자력 상태에 있었다는 것을 전혀 알지 못했는바 피고는 선의의 수익자이다.

2) 관련 법리 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로

고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결). 한편 사해행위취소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니한다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 참조).

3) 피고의 선의 여부에 대한 구체적 판단 갑 제3호증, 을가 제1 내지 5호증, 제6호증의 1, 2, 제13, 14호증의 각 기재, 증인 AB의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어보면 피고는 이 사건 매매계약 체결 행위가 C와 D에 대한 다른 채권자들을 해하는 사행행위가 된다는 사정을 알지 못한 채 정상적인 거래를 통해 이 사건 부동산을 매수한 것임이 인정되므로 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

① 피고는 이 사건 부동산의 매수경위에 관하여, 원래 피고는 대구광역시 북구 AC외 1필지 AD건물 AE호를 소유하며 거주하였는데 피고의 남편 AF가 분양대행업무 과정에서 상당한 채무를 부담하게 되어 위 채무의 변제를 위해 위 AD건물 AE호를 매도해야 할 상황에 처해 새로 거주할 집을 알아보던 중, 대구광역시 동구 H 소재 K아파트(이하 'K아파트'라고 한다) 상가 4층에서 근무하던 AG의 소개로 K아파트 분양사무실을 방문하게 되었고, 한편 위 분양사무실에서 K아파트 분양업무를 하던 AB로부터 이 사건 부동산에 설정된 근정당권의 피담보채무를 피고가 인수할 경우 매매대금으로 1,500만 원만 지급하면 소유권을 이전받을 수 있다는 설명을 들었는데 당시 자금 사정이 좋지 않던 피고 부부에게 적합한 아파트라고 생각이 들었으며 한편 신축 아파트로 미분양 상태여서 즉시 이사할 수 있는 점이 마음에 들어 이를 매수하기로 결정했다고 주장한다. 그런데 이러한 피고의 이 사건 부동산 매수경위에 관하여, 피고 소유였던 위 AD건물 AE호에 대해 2019. 2. 15.경 2019. 1. 29.자 매매를 원인으로 한 AH 명의의 소유권이전등기가 경료된 사실(을가 제1호증), K아파트에 분양사무실이 존재했으며 K아파트 분양에 대한 홍보가 이루어지고 있었던 사실(을가 제2, 3호증), 피고는 이 사건 부동산을 2억 9,500만 원에 매수하면서 다만 이 사건 부동산에 설정된 E조합 명의의 제1순위 근저당권의 피담보채권 1억 7,000만 원과 F 및 G 명의의 제2순위 근저당권의 피담보채권 1억 1,000만 원을 인수하기로 하여 실제 매매대금은 1,500만 원만 지급하기로 하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실(갑 제3호증, 을가 제4호증), 피고는 AB 명의의 계좌로 2019. 1. 31. 계약금

1,000만 원을, 2019. 4. 29. 나머지 500만 원을 지급하여 합계 1,500만 원을 지급한 사실(을가 제5호증, 제6호증의 1, 2), 피고는 E조합 명의의 제1순위 근저당권의 피담보채권 1억 7,000만 원에 대한 이자를 지급하고 있는 사실(을가 제14호증) 등이 객관적인 자료에 의해 뒷받침되어 인정되는바, 이에 따르면 피고는 C, D과 사이에 별다른 인적관계가 없는 상태에서 기존 거주지를 매도하고 새로운 거주지를 찾아야 했던 본인의 필요로 인해 정상적인 부동산 거래를 거쳐 이 사건 부동산을 매수하기에 이른 것으로 판단된다.

② 원고의 주장에 따르면 C가 이 사건 대여계약에 따른 기한의 이익을 상실한 시점은 2019. 3. 1.경이라고 할 것인데, 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 시점은 위 기한의 이익 상실일 이전인 2019. 1. 31.임이 인정되는바(을가 제4호증), 특별한 사정이 없는 한 피고가 이 사건 매매계약을 체결할 당시 C 및 D이 추후 이 사건 대여계약에 따른 채무를 변제하지 않아 채무초과 상태에 빠질 것임을 알고 있었거나 알 수 있었다고 볼 수 없다.

③ 피고와 AF는 이 사건 부동산을 매수한 후 2019. 2. 15. 이 사건 부동산 주소지로 전입신고를 한 사실이 인정되며(을가 제13호증), 한편 달리 피고와 AF가 다른 목적으로 이 사건 부동산을 매수하였음을 인정할 만한 증거가 없는바, 피고와 AF는 이 사건 부동산을 실거주 목적으로 매수한 것으로 판단된다.

④ 증인 AB의 증언에 따르면, AB는 C의 배우자이자 D의 시아버지로서 K아파트 분양업무를 수행하고 있던 중 2019. 1. 31.경 K아파트 분양사무실을 방문한 피고와 AF를 처음 만났고, C와 D도 피고 및 AF와 모르던 사이였던 것으로 보이며, 한편 당시 AB는 피고와 AF에게 'C, D이 이 사건 부동산에 설정된 근저당권에 관한 피담보채무 이외에 원고에 대한 이 사건 대여금채무도 부담하고 있다는 사실'을 설명하지는 않은 것으로 보인다.

4) 소결 피고는 이 사건 부동산을 매수함에 있어 선의의 수익자임이 인정되므로, 이와 다른 전제에서 이 사건 매매계약에 관하여 손해행위 취소 및 그 원상회복을 구하는 원고의 청구는 이를 전부 받아들이지 아니한다.

3. 결론

원고의 청구는 전부 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사서범준

판사노형미

판사김종우

별지