

서울남부지방법원 2022. 4. 13 선고 2021가단200277 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 해마루

담당변호사 이동현

피 고 B

소송대리인 법무법인 상승

담당변호사 전준휘

변 론 종 결 2022. 1. 19.

판 결 선 고 2022. 4. 13.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 2. 9. 체결된 매매예약과 2019. 5. 10. 체결된 매매계약을 10,973,990원의 범위 내에서 각 취소한다.
2. 피고는 원고에게 10,973,990원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 소외 C(2020년 사망)에 대하여 아래와 같이 2건의 대출을 실행하였고, 2018. 2. 9.자 기준 C의 대출원리금 채무 총액은 7,413,055원(= 제1대출원리금 2,704,763원 + 제2대출원리금 4,708,292원)이었다. 이 사건 소 제기 무렵 C의 대출원리금 채무 총액은 10,973,990원으로 증가하였다.

	제1대출	제2대출
대출과목	D	D
대출번호	E	F
대출일자	2012. 3. 27.	2013. 10. 30.
대출만기일	2019. 3. 27.	2018. 10. 30.
대출금액	2,700,000원	4,700,000
약정이율	16.10%	16.10%
연체이율	19%	19%

나. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통칭할 경우 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)은 C의 남편 G 소유였는데, 2018. 2. 9.자 증여를 원인으로 2018. 2. 13. C에게 소유권이전등기가 경료되었다. 또한, 이 사건 각 부동산에 관하여 2018. 2. 9.자 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 원인으로 2018. 2. 20. 피고 명의의 소유권이전청구권등기가 이루어졌다. 피고는 2019. 5. 10.자

매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 원인으로 2019. 5. 15. 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기를 경료하였다.

다. 이 사건 매매계약 당시인 2018. 2. 9.를 기준으로 별지 목록 제3, 4항 기재 부동산에 관하여 근저당권자 H, 채무자 G, 채권최고액 39,900,000원인 근저당권(이하 제1 근저당권'이라 한다)과 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권자 H, 채무자 G, 채권최고액 90,000,000원인 근저당권(이하 '제2 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었는데, 위 각 근저당권은 2019. 5. 15. 해지되고, 같은 날 말소등기절차가 이루어졌다.

라. 한편, C, G은 2017. 7. 25. C를 채무자, G을 연대보증인으로 하여 피고에게 162,600,000원 상당의 금전 지급약정서를 작성하여 교부하였다.

마. 또한, C, G과 피고는 2017. 10. 24. 공증인가 법무법인 I 작성 증서 2017년 제868호로 아래와 같은 내용의 채무변제계약 공정증서를 작성하였다.

○ 제1조

채무자 C는 2017. 10. 24. 채권자인 피고에 대하여 2017. 7. 25.자 지급약정서에 기재된 162,600,000원의 채무를 부담하고 있음을 승인하고, 다음 각 조항에 따라 변제할 것을 청약하고 채권자는 이를 승낙하였다.

○ 제2조 (변제기한과 방법)

다음과 같이 지급한다.

- ① 2017. 12. 30. 66,010,000원을 지급한다.
- ② 2017. 12. 30. 18,500,000원을 지급한다.
- ③ 2017. 8. 13.부터 2018. 9. 13.까지 14개월간 매월 13일에 1,500,000원씩 분할 지급한다.
- ④ 2017. 8. 25.부터 2017. 12. 25.까지 5개월간 매월 25일에 4,500,000원씩 분할 지급한다.
- ⑤ 2017. 8. 20. 3,000,000원을 지급한다.
- ⑥ 2017. 7. 30. 3,1500,000원을 지급한다.

○ 제8조 (연대보증)

채무자의 연대보증인 G은 이 계약에 의한 채무자의 채무를 연대보증하고, 보증채무 최고액은 300,000,000원이며, 보증기간은 2028. 9. 13.까지이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 9 내지 13호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

C는 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산이 된 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약을 순차로 체결하였는데, 피고는 실제로 C에게 매매대금을 지급하지 아니하였다고 자인하고 있고, 그 실질이 피고의 주장과 같이 대물변제계약이라 하더라도 원고를 비롯한 C 일반 채권자들의 공동담보에 부족을 생기게 하는 사해행위에 해당하므로 원고의 채권액 10,973,990원의 범위 내에서 취소되어야 한다. 한편, 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약 이후 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 근저당권이 해지로 말소되었으므로 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여 이루어져야 한다. ‘일반채권자들의 공동담보에 제공되지 않은 부분의 가액을 공제한 이 사건 각 부동산의 가액’보다 ‘원고의 채권액’이 더 적으므로 피고는 원고에게 원고의 채권액인 10,973,990원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

C는 오랜 기간 피고가 운영하는 계의 계원으로서 피고와 금전거래가 있었는데, 그 과정에서 C가 피고에게 계와 관련된 금전 채무를 부담하게 되었고, C와 남편 G은 연대하여 위 금전을 지급하기로 약정하였다. C와 G은 피고에게 2017. 7. 25.자 금전지급약정서와 2017. 10. 24.자 공정증서도 작성하여 주었다. 이 사건 각 부동산은 원래 G 소유였는데 대물변제로 피고에게 소유권을 이전시켜주기로 하였고, 피고가 G으로부터 직접 소유권 이전을 받을 수 있었음에도 불구하고 형식상 C에게로 증여 및 C와 피고의 매매예약, 매매계약이 이루어졌다. 이는 G과 C 사이의 증여계약일과 C와 피고 사이의 매매예약일이 같은 점을 보면 알 수 있다. 따라서 C와 피고의 사해의사를 인정할 수

없으므로 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위로 볼 수 없고, 이를 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 무상양도하거나 일부 채권자에게 대물변제로 제공하였다면, 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조).

2) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족 상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 여부, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 해당 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자의 통모 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 참조).

3) 사해의사란 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이다. 여기서 ‘안다’고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조).

4) 사해행위 취소에 있어서 수익자가 악의라는 점에 대하여는 그 수익자 자신에게 선의임을 입증할 책임이 있다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조).

5) 어느 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 하므로 사해행위 후 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 되어, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이므로, 사해행위의 목적인 부동산에 수 개의 저당권이 설정되어 있다가 사해행위 후 그 중 일부의 저당권만이 말소된 경우에도 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수밖에 없을 것이고, 그 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소시인 사실심 변론종결시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

- 1) 갑 제9 내지 13호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처 전산정보관리국 정보화지원과에 대한 사실조회에 대한 2021. 4. 23.자 회신결과, 이 법원의 J기관에 대한 신용정보 제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 매매예약 당시 이 사건 각 부동산이 C의 유일한 부동산이었고, C는 채무 초과 상태에 있었던 사실을 인정할 수 있다.
- 2) 앞서 본 인정사실에 비추어 보면, 피고가 C, G에 대하여 진정한 채권이 있었고, 실질적으로 대물변제를 위하여 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이기는 하나, 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 일부 채권자에게 대물변제로 제공하는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다. 이는 이 사건 매매예약 직전 C가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하였다 하여 달리 볼 바 아니다.
- 3) 피고는 자신이 선의의 수익자라는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 매매예약 체결 당시 C가 채무 초과 상태인 사실을 피고가 잘 알고 있었고, ‘이 사건 각 부동산을 C 소유 명의로 하면 채무가 그렇게 많은데 사람들(채권자들)이 가만히

있겠느냐'라는 이야기를 C에게 할 정도로 피고에 대한 대물변제로써 C의 채권자들의 공동담보에 부족이 생긴다는 점도 잘 알고 있었던 사실을 인정할 수 있다.

4) 한편, 앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 각 부동산에 근저당권이 설정되어 있는 상태에서 사해행위가 이루어진 후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 말소되었으므로, 이 사건 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다. 갑 제9 내지 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, ① 2018. 11. 26. 기준 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산의 가액은 136,762,810원, 별지 목록 제3, 4항 기재 부동산의 가액은 119,091,840원으로 평가되었던 사실, ② 이 사건 각 부동산에 공동으로 설정된 제2 근저당권의 피담보채무액을 안분하면 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 대하여는 32,071,993원, 별지 목록 제3, 4항 기재 부동산에 대하여는 27,928,007원이었던 사실, ③ 별지 목록 제3, 4항 기재 부동산에 설정된 제1 근저당권의 피담보채무액은 30,789,041원이었던 사실, ④ 별지 목록 제3, 4항 부동산에 임대차보증금 3,500만원인 임차인이 있었던 사실(전입신고는 마쳤으나, 확정일자 받지 않은 것으로 보인다)을 인정할 수 있다. 이 사건 변론종결시를 기준으로 원고의 채권액은 소 제기 당시 기준으로 계산된 10,973,990원을 초과할 것으로 보이고, 이 사건 각 부동산의 가액도 2018. 11. 26. 당시보다 증가하였을 것으로 보인다. 그러나 이 사건 각 부동산에서 처음부터 C의 일반채권자들의 공동담보에 제공되지 아니한 부분의 가액을 공제한 금액보다 원고의 채권액이 더 적은 것이 명백하다고 보이므로 원고가 구하는 바에 따라 가액배상으로 10,973,990원의 지급을 명하기로 한다.

5) 따라서 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약은 10,973,990원의 범위 내에서 각 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 10,973,990원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 지혜선

별지

부동산의 표시

1. 충청북도 청주시 상당구 대 178.5㎡2. 충청북도 청주시 상당구

[도로명주소]

충청북도 청주시 상당구

위 지상

건물의 표시 목조시멘기와지붕 및

조적조 슬래브

지붕 단층주택 75.83㎡

3. 충청북도 청주시 상당구 대 135.2㎡4. 충청북도 청주시 상당구

[도로명주소]

충청북도 청주시 상당구

위 지상

건물의 표시 목조 와즙평가건주가

20평4홑8작 끝.

