

서울북부지방법원 2022. 1. 19 선고 2020가단151128 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 김정원

피 고 1. B

2. C

소송대리인 변호사 허종택

변 론 종 결 2021. 11. 24.

판 결 선 고 2022. 1. 19.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 24,913,359원 및 그중 13,528,207원에 대하여 2020. 9. 5.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 피고들 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 8. 9. 체결된 매매계약을 24,913,359원의 범위 내에서 취소한다.
3. 피고 C은 원고에게 24,913,359원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증, 갑 제2호증(가지번호를 포함한다), 갑 제3 내지 6호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장, D, 한국주택금융공사에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이를 인정할 수 있다.

가. 원고의 양수대상 채권의 발생

- 1) E 주식회사(이하 'E'라고 한다)는 2016. 11. 18.경 피고 B에게 17,000,000원을 계약만료일 2020. 1. 2., 이율 및 지연손해금을 각 연 27.9%, 상환방법 원리금 균등분할상환으로 각 정하여 대출하였으나, 피고 B은 제때 원리금을 지급하지 못하여 기한의 이익을 상실하였다.
- 2) E는 2018. 10. 26. 원고에게 피고 B에 대한 대출금채권을 양도한 후 2018. 12. 29. 피고에게 내용증명우편으로 위 채권양도에 따른 채권양도통지를 하여 그 무렵 위 채권양도통지가 피고 B에게 도달하였다.
- 3) 2020. 9. 4.을 기준으로 하여 계산한 피고 B의 미지급원리금은 합계 24,913,359원(= 잔여 원금 13,528,207원 + 2020. 9. 4.까지 발생한 확정이자 또는 지연손해금 11,385,152원) 및 그중 잔여 원금 13,528,207원에 대하여 2020. 9. 5.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 금원이 된다.

나. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 매도

- 1) 2013. 2. 22. 이 사건 부동산에 관하여 2012. 12. 21. 매매를 원인으로 하여 피고 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) 피고 B은 2017. 8. 9.경 친형인 피고 C과 사이에 이 사건 부동산을 75,000,000원에 매도하는

매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고 2017. 8. 11. 이 사건 부동산에 관하여 피고 C 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다.

다. 등기상의 권리관계

한편 이 사건 부동산에 관하여 2013. 2. 22. 채무자 피고 B, 채권최고액 48,000,000원으로 주식회사 F 명의의 근저당권설정등기가 마쳐진 후 2014. 1. 16. 위 근저당권을 한국주택금융공사로 이전하는 내용의 근저당권이전의 부기등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다).

라. 이 사건 매매계약 당시 피고 B의 자산보유 현황

이 사건 매매계약 당시 피고 B은 이 사건 부동산 이외에 다른 부동산을 소유하지 않았고, 원고에 대한 대출원리금채무 외에도 주식회사 G, H 주식회사, 한국주택금융공사 등에 대하여 다수의 금융 관련 채무¹⁾를 부담하고 있었다.

2. 피고 B에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 합계 24,913,359원(= 잔여 원금 13,528,207원 + 2020. 9. 4.까지 발생한 확정이자 또는 지연손해금 11,385,152원) 및 그중 잔여 원금 13,528,207원에 대하여 2020. 9. 5.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구

가. 피고 C의 본안 전 주장에 관한 판단

1) 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고

하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은
사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다79320 판결 참조). 그리고
사해행위가 있는 후 채권자가 취소원인을 알면서 피보전채권을 양도하고 양수인이 그 채권을
보전하기 위하여 채권자취소권을 행사하는 경우에는, 그 채권의 양도인이 취소원인을 안 날을
기준으로 제척기간 도과 여부를 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등
참조).

2) 먼저 위 법리에 의하면 이 사건에서 양도인과 양수인 중 누가 사해행위의 취소원인을 안 날을
기준으로 채권자취소권의 제척기간이 진행되는 것으로 볼 것인지 여부가 문제될 수 있다.

그런데 양도인인 E가 원고에게 피고 B에 대한 대출원리금채권을 양도하기 전에 사해행위인 이 사건
매매계약의 취소원인을 알고 있었다고 인정할만한 아무런 증거가 없으므로, 원고가 행사하는 이 사건
부동산에 관한 채권자취소권의 제척기간이 양도인인 E가 사해행위의 취소원인을 안 날을 기준으로
진행된다고 볼 수는 없다.

3) 결국 양수인인 원고가 사해행위로 주장하는 이 사건 매매계약의 객관적 사실뿐만 아니라 나아가
피고 B이 양수금채권자인 원고를 해함을 알면서 피고 C과 사이에 사해행위인 이 사건 매매계약을
체결하였다는 사실을 알게 된 날에 비로소 채권자취소권의 제척기간이 진행된다고 할 것이다.

이와 관련하여 피고 C은, 원고는 피고 B이 E에 대한 대출원리금 상환을 지체하기 시작한 이후이자
피고들 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 이후 시점에 원고로부터 피고 B에 대한 대출원리금채권을
양수받아 적어도 2018년경에는 피고 B이 피고 C에게 이 사건 부동산을 매도한 사실을 알게 되었을
것이므로, 그로부터 1년이 지난 후인 2020. 11. 16.에서야 제기된 이 사건 소는 사해행위
취소소송의 제척기간을 도과한 것으로 부적법하다고 주장한다(선해하였다).

살피건대, 원고가 피고들 사이에 2017. 8. 9. 이 사건 매매계약 체결된 후이자 피고 B이
대출원리금의 상환을 지체하기 시작한 후인 2018. 10. 26. E로부터 피고 B에 대한
대출원리금채권을 양수한 사실은 앞서 살펴본 바와 같으나, 위 인정사실만으로 또는 이에 피고 C이
제출한 증거들을 보태어 보더라도 원고가 이 사건 소를 제기하기 1년 전인 2019. 11. 16.보다 앞선
시점에 사해행위의 객관적 사실, 즉 피고들 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실뿐만 아니라

나아가 채무자인 피고 B에게 사해의사가 있었다는 사실, 즉 피고 B이 원고 등 일반채권자를 해할 목적으로 이 사건 부동산을 피고 C에게 매도한 사실까지 알고 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그렇다면 피고 C의 본안 전 주장은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

1) 사해행위의 피보전채권

위 인정사실에 의하면 피고 B이 이 사건 매매계약 체결 전에 대출원리금의 분할상환을 지체하여 기한의 이익을 상실함으로써 원고가 E로부터 양수한 위 대출원리금채권은 이 사건 매매계약 체결 전에 발생하였다고 할 것이므로 사행행위 취소의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 및 사해의사의 존재

가) 채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이요, 금전의 증여 등 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결 등 참조).

한편 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 2006. 2. 10. 선고 2005다22107 판결).

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 피고 B이 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸고 사실상 채무초과 상태에 빠지게 하고 그와 같은 경위로 체결된 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 피고 C에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 것은 특별한 사정이 없는 한 원고 등 일반채권자의 공동담보에 부족이 생기게 하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 B의 사해의사도 인정된다[이와 관련하여 피고 C은, 피고들을 비롯한 형제들이 노부모가

거주하게 할 목적으로 각출하여 이 사건 부동산을 매입하면서 피고 B 명의로 소유권이전등기를 하였다가 피고 B이 직장을 그만두고 개인사업을 시작하는 데 자금이 필요하다고 하면서 피고 C에게 이 사건 부동산에 설정된 근저당채무를 인수하는 조건 아래 이 사건 부동산을 시가에 상당한 75,000,000원에 매도하였고, 실제로 피고 C이 매수 후 근저당채무를 변제하였으므로, 피고 B의 이 사건 매매계약 체결행위는 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장하나, 을 제1 내지 7호증의 각 기재만으로 피고 C이 주장하는 경위로 피고들 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 이와 달리 피고 C이 주장하는 경위로 피고들 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다고 보더라도, 피고 B이 자신의 유일한 재산을 시가보다 낮은 액수의 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 이 사건 매매계약 체결행위 자체가 피고 B의 일반채권자들에 대하여 사해행위가 되는 것이므로, 피고 I의 위 주장은 받아들일 수 없다].

3) 피고 C의 선의 주장에 관한 판단

가) 채무자인 피고 B의 이 사건 매매계약 체결행위가 사해행위로 인정되므로, 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

나) 이에 대하여 피고 C은, 자신은 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B의 재정상태를 정확하게 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

4) 사해행위의 취소와 범위 및 원상회복의 방법

가) 결국 피고들 사이에 2017. 8. 9. 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나) 그런데 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등), 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으며, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조).

감정인 J의 감정결과, 이 법원의 한국주택금융공사에 대한 사실조회결과에 의하면, 이 사건 매매계약 체결일인 2017. 8. 9. 당시 이 사건 부동산의 시가는 90,000,000원인 사실, 2017. 8. 22.을 기준으로 확인된 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무의 원금 33,508,291원, 약정이율 또는 지연손해금율은 연 3.7%, 이자계산기산일은 2017. 7. 22.인 사실을 각 인정할 수 있으므로, 이를 기초로 이 사건 매매계약 체결인 2017. 8. 9. 당시 이 사건 부동산 중 실제로 일반채권자의 공동담보에 제공되는 부분은 56,427,172원[= 이 사건 부동산의 시가 90,000,000원 - 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무 33,572,828원{= 33,508,291원 + 64,537원(= 33,508,291원 × 19/365일 × 0.037), 원 미만 버림}] 상당이 된다.

한편 감정인 J의 감정결과에 의하면 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 10. 18. 당시 이 사건 부동산의 시가는 83,000,000원인 사실을 인정할 수 있는 반면, 원고의 피고 B에 대한 위 대출원리금이 이 사건 변론종결 시까지 추가로 변제되었다는 아무런 증거가 없어 위 대출원리금에 대한 약정지연손해금이 계속 발생하고 있다고 볼 수밖에 없음에도 원고가 이 사건 변론종결 시점보다 앞선 2020. 9. 4.을 기준으로 계산한 위 대출원리금 합계 24,913,359원의 범위 내에서 이 사건 매매계약의 취소를 구하고 있으므로, 그에 따르기로 한다.

위에서 살펴본 바에 종합하면, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 10. 18.을 기준으로 하여 계산한 이 사건 부동산 중 일반채권자의 공동담보에 제공된 부분인 49,427,172원(= 83,000,000원 - 33,572,828원)이 원고가 취소를 구하는 위 대출원리금 합계 24,913,359원을 초과함은 계산상 분명하므로, 결국 피고들 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 위 24,913,359원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

다) 한편 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하며(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 참조), 사해행위를 취소하여 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 않던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 않던 부분의 가액을 뺀 나머지

금액 한도에서 가액반환을 명할 수 있다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 등 참조). 이 사건을 보건대, 앞서 든 증거들 및 이 법원의 한국주택금융공사에 대한 사실조회결과에 의하면, 비록 이 법원에 제출된 이 사건 부동산에 관한 부동산등기부에 한국주택금융사 명의의 이 사건 근저당권이 말소되지 않았으나, 실제로는 피고 C이 사해행위인 이 사건 매매계약 체결 직후인 2017. 8. 22. 이 사건 근저당권의 피담보채무 합계 33,613,589원(= 원금 33,508,291원 + 이자 105,298원)을 모두 변제한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건에서 원물반환을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 않던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 될 것이므로, 피고 C에게 원물반환 대신 가액배상을 명하기로 한다.

다. 소결론

그렇다면 이 사건 매매계약은 사해행위로서 24,913,359원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 C은 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 24,913,359원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용한다.

판사 이순형

별지

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

경기도 여주시 아파트 동

[도로명주소] 경기도 여주시

철근콘크리트조 평층래브지붕 15층 아파트

1층 305.16㎡, 2층 내지 15층 각 302.16㎡, 지하층 266.16㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 여주시 대 23917㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제11층 호 철근콘크리트조 58.74㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 23917분의 33.657 끝.

1) 이 법원의 D에 대한 사실조회 결과