

서울중앙지방법원 2022. 4. 28 선고 2020가합522650 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 박종철, 정지은, 이유진

피 고 B

소송대리인 법무법인 코러스

담당변호사 박정현

변 론 종 결 2022. 4. 7.

판 결 선 고 2022. 4. 28.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 22. 체결된 매매계약은 215,722,892원의 범위 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 215,722,892원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 사해행위취소 청구, 원상회복에 관한 주위적 청구, 원상회복에 관한 나머지 예비적 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지 90%는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 22. 체결된 매매계약을 취소한다.
주위적으로, 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2019. 12. 16. 접수 제143437호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 264,131,505원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.1)

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 C에 대한 대여금채권

- 1) 원고는 2017. 3. 2. C에게 3억 원을 지연손해금 연 10%, 변제기 2019. 3. 2.로 정하여 대여하였다.
- 2) C은 2018. 11.경 위 차용금 중 1억 원의 변제에 갈음하여 원고에게 피고에 대한 임대차보증금 반환채권 1억 원을 양도하였다.
- 3) 이후 C이 차용금을 변제하지 않자 원고는 서울북부지방법원 2019가단6208호로 나머지 차용금 2억 원 및 이에 대한 지연손해금을 청구하는 소송(이하 ‘이 사건 대여금 소송’이라고 한다)을 제기하여 2019. 12. 18. 위 법원으로부터 승소판결을 선고받았고, C의 항소가 기각되어 위 판결은 2020. 12. 1. 그대로 확정되었다(서울북부지방법원 2020. 11. 12. 선고 2020나30161 판결).

나. C의 재산처분행위

- 1) C은 2019. 8. 30. D과 사이에 광주시 E 공장용지 1,165㎡ 및 그 지상 단층공장(이하 ‘E 토지 등’이라고 한다)을 20억 2,000만 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하고, D에게 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2019. 10. 31. 접수 제71171호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 위

매매계약 당시 E 토지 등을 공동담보로 하여 설정된 채권최고액 합계 20억 9,000만 원의 선순위 근저당권설정등기들은 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 2019. 10. 31. 모두 말소되었다.

2) C은 2019. 11. 22. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 및 그 지상 시설(이하 ‘이 사건 토지 지상 건물’이라고 한다)을 12억 원에, F 답 741㎡(이하 ‘F 토지’라고 한다)를 4억 6,000만 원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 이 사건 토지 부분에 대한 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 피고에게 의정부지방법원 남양주등기소 2019. 12. 16. 접수 제143437호, 제143438호로 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 위 매매계약 당시 이 사건 토지와 그 지상 건물 및 F 토지를 공동담보로 하여 근저당권자 G은행, 채권최고액 10억 8,000만 원의 2017. 1. 16.자 근저당권설정등기(이하 ‘제1 근저당권설정등기’라고 한다)와 근저당권자 피고, 채권최고액 9억 원의 2017. 6. 29.자 근저당권설정등기2) (이하 ‘제2 근저당권설정등기’라고 한다)가 각 마쳐져 있었는데, 제1 근저당권설정등기는 위 매매계약일인 2019. 11. 22. 잔존 피담보채무액 4억 6,190만 원이 전부 변제되어 2019. 12. 9. 말소되었고, 제2 근저당권설정등기는 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 2019. 12. 16. 말소되었다.[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 G은행에 대한 각 금융거래정보회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 대여금 및 이에 대한 지연손해금채권을 가지고 있고, 위 대여금채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 이 사건 매매계약의 사해행위 해당 여부

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해 의사는 추정되며, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과 그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 비록 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무자의 매도행위는 다른 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 참조).

이 사건의 경우, C이 이 사건 매매계약을 체결하기 전인 2019. 8. 30. 이미 D에게 E 토지 등을 매도하면서 위 토지에 설정된 근저당권설정등기들이 전부 말소된 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거, 을 5 내지 8, 10, 12호증의 각 기재, 이 법원의 남양주시장에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 C은 2019. 11. 22.경 원고에 대한 2억 원의 차용금채무 외에도 피고에 대한 총 8억 4,000만 원의 채무를 부담하고 있으면서, 이 사건 토지와 지상 건물 및 F 토지 외에는 별다른 책임재산이 없는 상태에서 피고에게 자신이 소유하고 있던 모든 부동산을 처분함으로써 무자력 상태를 초래하였는바, 이 사건 매매계약이 체결된 시기, 당시 C의 재산상태 등에 비추어 보면, 이러한 행위는 특별한 사정이 없는 한 일반채권자들에 대한 공동담보에 부족이 생기게 하여 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고 역시 이러한 사정을 알았다고 추정된다(이와 다른 전제에서 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지를 비롯하여 F 토지, E 토지 등 합계 36억 2,000만 원의 적극재산을 보유하고 있었으므로 채무초과 상태가 아니어서 이 사건 매매계약이 사해행위가 아니라는 피고의 주장은 받아들이지 아니한다).

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고는, C의 원고에 대한 채무가 모두 변제되었고 C로부터 이 사건 토지와 지상 건물 및 F 토지를 총 16억 6,000만 원에 매수하되 그 중 피고의 C에 대한 채권 8억 4,000만 원과 대등액에서 상계함으로써 이 사건 토지 등을 적법하게 매수하였으므로 이 사건 매매계약이 원고 등 C의 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

2) 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 고려하면,

피고가 제출한 증거만으로는 위 추정을 반복하여 피고가 C의 사해행위에 대해 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

① C은 원고가 제기한 이 사건 대여금 소송이 계속 중인 2019. 11. 22. 피고에게 이 사건 토지와 지상 건물 및 F 토지를 매도하고, 이 사건 대여금 소송의 제1심 판결이 선고되기 직전인 2019. 12. 16. 피고에게 이 사건 토지 등에 대한 소유권이전등기를 전부 마쳐 주었는바, 원고에 대한 채무를 충분히 인식한 상태에서 이 사건 토지 등을 피고에게 매매하였다고 보인다.

② 피고가 처남인 C에게 2003년경부터 수시로 사업자금을 빌려주고, C이 원고에게 차용금 변제에 갈음하여 피고에 대한 임대차보증금 반환채권을 양도하기도 하였는바, 피고는 이 사건 매매계약이 체결될 무렵 C의 원고에 대한 채무를 비롯하여 C의 재정 상태에 관하여 대략 알고 있었다고 보이고, 자신이 이 사건 토지의 소유권을 취득함으로써 C의 일반채권자들에 대한 책임재산의 부족상태가 유발 또는 심화되리라는 점을 알고 있었다고 봄이 상당하다.

라. 원상회복의 방법

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액 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 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조).

사해행위를 취소하고 가액배상을 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 이때 채권자의 위 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나

자연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조). 또한 가액배상의 방법에 의한 원상회복의 경우 그 부동산에 대한 가액은 변론종결 당시 기준으로 가액에서, 사해행위 당시의 피담보채무액을 공제하는 방법에 의하여 가액반환의 범위를 확정하여야 하는바(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 참조), 만약 변제로 근저당권이 소멸한 경우라면 그 변제금액이 피담보채무액이 되고, 실제로 변제한 금액이 입증되지 않는다면 채권최고액을 공제해야 한다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 이후 이 사건 토지에 관하여 제1, 2 근저당권설정등기가 모두 말소되었으므로, 이 사건 토지의 가액에서 변제 금액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다.

2) 다음으로 가액배상의 범위에 관하여 본다.

2016. 8.경 G은행의 이 사건 토지에 대한 평가금액은 10억 1,500만 원, 그 지상 건물에 대한 평가금액은 1억 9,800만 원이고, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지와 그 지상 건물의 매매대금이 12억 원임도 앞서 본 바와 같은바, 그렇다면 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 토지와 지상 건물의 시가도 위와 같은 금액일 것으로 추인되는바, 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 토지의 가액은 최소 10억 원(이 사건 토지와 지상 건물의 시가 12억 원 × 그 중 G은행의 평가금액 중 이 사건 토지 가액의 비율 $10\text{억 } 1,500\text{만 원} / 12\text{억 } 1,300\text{만 원} = 1,004,122,011\text{원}$, 원 이하 버림, 이하 같다)을 상회한다고 추산된다. 한편 을 6 내지 8, 12호증의 각 기재, 이 법원의 G은행에 대한 각 금융거래정보회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약일인 2019. 11. 22. C이 피고로부터 5억 원을 지급받은 이후 제1 근저당권설정등기의 잔존 피담보채무 4억 6,190만 원이 전부 변제되었으므로 위 매매계약일 당시 제1 근저당권설정등기의 피담보채무액은 4억 6,190만 원, 제2 근저당권설정등기의 피담보채무액은 8억 4,000만 원으로 인정할 수 있다(원고는, 피고와 C 사이에 체결된 근저당권설정계약이 통정허위표시로서 무효에 해당한다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다).

따라서 이 사건 토지의 이 사건 변론종결일 기준 공동담보가액은 이 사건 토지의 가액에서 제1 근저당권설정등기의 피담보채무를 이 사건 토지와 그 지상 건물 및 F 토지의 각 가액에 비례하여

안분한 금액 278,253,012원(= 4억 6,190만 원 × 이 사건 토지 가액 추산액 10억 원/이 사건 토지와 그 지상 건물 및 F 토지 가액 합계 16억 6,000만 원)과 제2 근저당권설정등기의 피담보채무를 이 사건 토지와 그 지상 건물 및 F 토지의 각 가액에 비례하여 안분한 금액 506,024,096원(= 8억 4,000만 원 × 이 사건 토지 가액 추산액 10억 원/이 사건 토지와 그 지상 건물 및 F 토지 가액 합계 16억 6,000만 원)을 제외한 215,722,892원(= 이 사건 토지 가액 추산액 10억 원 - 278,253,012원 - 506,024,096원)인데, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 변론종결일 이전인 2021. 11. 4.까지의 원고의 피보전채권액인 264,131,505원³⁾ 보다 적으므로, 사해행위취소 및 가액배상 범위의 한도는 위 215,722,892원으로 인정함이 타당하다.

라. 소결론

따라서 피고와 C 사이의 이 사건 토지에 대한 매매계약은 위 215,722,892원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 215,722,892원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 사해행위취소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 원상회복에 관한 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정봉기, 판사 김성준, 판사 이진희

별지

부동산의 표시

1. 경기도 남양주시 H 목장용지 2,000㎡. 끝.

1) 원고의 2021. 11. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 변경된 청구취지에는 이 부분 지연손해금의 종기가 누락되어 있으나, 청구원인 기재에 비추어 ‘다 갚는 날까지’ 구하는 것으로 선택한다.

2) 제2 근저당권설정등기는 당초 채권최고액이 6억 원이었다가 이후 2018. 11. 6. 접수 제120636호로 마친 근저당권변경등기에 의하여 채권최고액이 9억 원으로 변경되었다.

3) 이 사건 대여금 소송에서 인정된 원금 2억 원 및 이에 대하여 2019. 3. 3.부터 2019. 4. 29.까지는 연 10%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 2021. 11. 4.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈이다.