

서울중앙지방법원 2022. 4. 7 선고 2020가합608660 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 명석

담당변호사 임윤정

피고B

소송대리인 법무법인 흥인

담당변호사 정양원

변론 종결2022. 3. 3.

판결 선고2022. 4. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록1) 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 12. 체결된 매매계약을 273,200,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 273,200,000원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 구상금채권의 발생 경위

1) C은 2017. 10. 2. 자신 소유였던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 D과 보증금 270,000,000원, 기간 2017. 10. 26.부터 2019. 10. 25.까지로 정한 전세계약을 체결하였다. D은 2017. 10. 12. 위 전세계약에 기한 확정일자를 받았고, E 주식회사(이하 'E은행'이라 한다)로부터 216,000,000원을 대출받았다. E은행은 2017. 10. 26. 원고와 위 대출계약에 관하여 보험가입금액 237,600,000원으로 정한 전월세자금대출용 권리보험계약을 체결하였다(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다).

2) D은 2017. 10. 26. 이 사건 부동산에 전입신고를 하였다가 며칠 후 퇴거하였다. C은 2017. 10. 31. 이 사건 부동산에 전입신고를 하고, 2017. 11. 16. F 주식회사(이하 'F'이라 한다)로부터 232,000,000원을 차용하였으며, 이를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 F, 채무자 C, 채권최고액 266,800,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다. 이로써 D의 주택임대차보호법상 대항력 및 우선변제권이 상실되자, E은행은 원고에 이 사건 보험계약에 따른 보험금을 청구하였고, 원고는 2018. 4. 11. E은행에 보험금으로 대출원리금 상당의 219,762,741원을 지급하였다.

3) 그 후 원고는 'C, D이 공모하여 허위 전세계약을 체결하는 등으로 E은행을 기망한 후 대출금을 편취하였으므로 C, D은 공동하여 E은행에 불법행위로 인한 손해배상의무가 있고, 이 사건 보험계약에 따라 E은행에 보험금을 지급한 원고에게 구상금을 지급할 의무가 있다'고 주장하며 C, D을 상대로 구상금청구의 소를 제기하였고(서울중앙지방법원 2018가단5092413 사건), 2019. 9. 27. 위 법원으로부터 'C과 D은 공동하여 원고에게 219,762,741원 및 이에 대하여 2018. 4. 12.부터 2018. 8. 31.까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 받았으며, 위 판결은 2019. 10. 19. 확정되었다(이하 원고가 위 판결로 인정받은 채권을 '이 사건 구상금채권'이라 한다).

나. 이 사건 매매계약 관련 경위

1) C은 2018. 1. 17. 주식회사 G(이하 'G'라 한다)로부터 53,000,000원을 차용하였고, 이를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 H 주식회사(이하 'H'이라 한다) 앞으로 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

2) C은 I 공인중개사사무소 공인중개사 J의 중개로, 2018. 6. 12. 아래와 같이 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 298,000,000원으로 매도하는 내용으로 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 피고는 같은 날 계약금 59,500,000원을 지급하였다.

제1조(목적) 위 부동산의 매매에 있어 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 298,000,000원

계약금 59,500,000원은 계약시에 지불하고 영수함.

잔금 238,500,000원은 2018년 6월 29.일에 지불한다.

특약사항

- 현시설물상태의 매매계약이며 현장답사 및 등기사항전부증명서 확인후의 계약임.
- 등기사항전부증명서상 H주식회사 수탁자(G 원금 금 52,933,001원)으로 되어 있으며 2018년 6월 11.일 상환하였으며 잔금일까지 상환 말소하기로 한다. 근저당권 F 채권최고액 금 266,800,000원(원금 금 230,876,641원) 설정되어 있으며 잔금일에 매도자는 전액상환 및 말소조건임.
- 거실샷시수리는 매수자가 수리한다.
- 계약금 및 중도금은 1부동산계좌로 입금하고 매도자는 매수자에게 영수증을 발행하기로 한다.
- 매수자는 매매대금과 별도로 선수관리비(182,000원)를 지급하고 승계하기로 한다.
- 잔금일 기준으로 제세공과금 및 관리비는 매도자가 정산한다.
- I부동산계좌로 잔금도 입금하기로 한다.

(일부 생략)

3) 피고는 2018. 6. 20. 주식회사 K(이하 'K은행'이라 한다)으로부터 181,600,000원 상당의 주택담보대출을 받아 그 대출금 등으로 C에게 이 사건 매매계약 잔금을 지급하였다. 같은 날, 이 사건

부동산에 경료되어 있던 F의 근저당권설정등기가 해지를 원인으로 말소되었고, 이 사건 부동산은 신탁재산 귀속을 원인으로 C에게 다시 소유권이전등기가 마쳐졌으며, C은 피고에게 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2018. 6. 20. 자 근저당권설정계약을 원인으로 근저당권자 K은행, 채무자 피고, 채권최고액 199,760,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제2, 8호증, 을 제1, 2, 3, 5, 6, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함하며, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구 요지

원고는 C에 대해 이 사건 구상금 채권을 가지고 있는데, C은 사해행위인 이 사건 매매계약을 통해 피고에게 이 사건 부동산을 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 273,200,000원(이 사건 부동산의 2021. 7. 기준 시가 540,000,000원 - 이 사건 매매계약 체결 당시 설정되어 있던 F의 근저당권 채권최고액 266,800,000원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 273,200,000원 및 그에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 기초사실에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 구상금채권이 2018. 4. 11.에 성립한 사실을 인정할 수 있고, 이는 이 사건 매매계약 체결일인 2018. 6. 12. 이전이므로, 이 사건 구상금채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. C의 채무초과 여부

1) 이 사건 매매계약 체결인인 2018. 6. 12. 당시 C의 소극재산의 경우, 앞서 본 기초사실에 더하여 갑 제8, 15, 16, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 아래 표와 같이 그 합계가 약 458,161,927원임을 인정할 수 있다.

지방세 체납액	54,350	갑 제15호증(원고는 81,350원이라 주장하나, 갑 제15호증에 따르면 이 사건 매매계약이 체결된 2018. 6. 12. 기준 체납액은 54,350원임을 확인할 수 있다.)
국세 체납액	4,149,700	갑 제16호증
F에 대한	약	갑 제17호증(대출금 원금 232,000,000원 및 이에 대하여 2017. 12. 15.부터

지방세 체납액	54,350	갑 제15호증(원고는 81,350원이라 주장하나, 갑 제15호증에 따르면 이 사건 매매계약이 체결된 2018. 6. 12. 기준 체납액은 54,350원임을 확인할 수 있다.)
대출원리금채무	232,328,658	2018. 6. 12.까지 연 3.78%의 비율로 계산한 이자 합계액에서 2018. 6. 12.까지 일부 변제된 금액을 공제하는 방식으로 계산한 것이다(갑 제17호증 기재에 따르면, F은 각 변제금을 C과의 합의에 따라 원금, 이자에 나누어 변제충당하였던 것으로 보이나, 그 구체적인 방식을 확인할 수 없으므로, 이상과 같이 계산한다.)
이 사건 구상금채무	221,629,219	갑 제8호증
합계	약 458,161,927	

2) C의 적극재산 가액이 위 소극재산 합계액을 넘는지 본다.

갑 제13, 14호증의 각 기재에 의하면, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 목포시 L 대 94m², M 도로 99m², N 대 5m'를 소유하였던 사실, 위 토지들의 개별공시지가 합계는 25,103,600원인 사실을 인정할 수 있는바, 이에 따르면 위 토지들의 가액은 25,103,600원으로 봄이 타당하다. 피고는 위 토지들의 가액을 개별공시지가보다 높게 평가하여야 한다고 주장하나, 피고가 이 법원에 제출한 증거로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 위 주장사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다음으로 C이 이 사건 부동산에 관하여 가지고 있던 권리 내지 수익권의 가액을 살펴본다. C의 위 권리 내지 수익권의 가액은 사해행위 당시의 신탁재산 시가에서 신탁보수, 신탁재산에 담보물권 또는 이에 준하는 권리를 가지는 우선변제권자들의 피담보채권액, 신탁계약상의 우선수익권자들의 피담보채권액을 공제하는 방식으로 평가할 수 있다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2011다102059 판결, 대법원 2014. 12. 24. 선고 2014다53769 판결 등 참조). 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 시가의 경우, 원고는 332,500,000원, 피고는 298,000,000원을 주장하고 있다. 이 사건 부동산의 피담보채권액의 경우, 증인 J의 증언, 을 제13호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 부동산 신탁 해지를 위해 납입된 금액은 총 54,945,246원인바 해당 금액 상당이 바로 G의 피담보채권액 등이라고 할 것이다(한편 위 금액은 J에 의해 2018. 6. 8. 2,000,000원, 2018. 6. 11. 52,945,246원이 납입된 것으로, 이 사건 매매계약 체결일 이전에 납입이 완료되었다. 그러나 증인 J의 증언, 을 제13호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고와 C이 2018. 6. 경

이 사건 매매계약 체결을 검토하던 중, 피고가 이 사건 부동산이 신탁되어 있는 사실에 우려를 표하자 J이 이 사건 매매계약을 성사시키기 위해 매매계약 체결 이전 자신이 이를 상환하겠으니 이후 피고가 그 금액 상당의 계약금을 J에게 지급할 것을 제안하여 이상과 같이 납입한 것이고, 이후 피고는 이 사건 매매계약을 체결하여 실제로 J에게 위 금액 상당의 계약금을 지급하였고, 2018. 6. 20. 신탁 해지를 원인으로 C 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다. 이상과 같은 경위를 고려하면, 이 사건 매매계약 당시 일반채권자의 책임재산에 공하여진 적극재산의 가액을 판단하기 위해서는, 이 사건 부동산 시가에서 J이 신탁 해지를 위해 납입한 금액까지 공제하여야 함이 타당하다). 그렇다면 이 사건 부동산 시가를 어느 금액으로 보더라도 54,945,246원을 공제하면 이는 앞서 살펴본 소극재산 합계(약 458,161,927원)와 적극재산 합계(25,103,600원)의 차액을 넘지 않음이 명백하다(J에 의해 납입된 금액 52,945,246원을 공제하지 않더라도 결론은 달라지지 않는다).

마지막으로 피고는 C이 자동차도 소유하였다고 주장하므로 살피건대, 갑 제15호증 기재에 의하면 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 자동차를 소유한 사실을 인정할 수 있으나, 그 자동차세가 91,800원인 점을 고려하면 위 자동차 가액까지 합하더라도 소극재산이 적극재산을 초과한다는 사실은 변함이 없을 것으로 보인다.

3) 따라서 이 사건 매매계약 체결 당시, C이 채무초과 상태에 있었음을 인정할 수 있다.

다. 사해행위 여부

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산을 제외한 C의 나머지 재산의 가액은 크지 않아 이 사건 부동산이 C의 사실상 유일한 재산이라 할 수 있고, C은 채무초과상태에서 이 사건 부동산을 피고에게 매도함으로써 다른 일반채권자들과의 관계에서 공동담보 부족을 더욱 심화시키는 결과를 초래하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다.

라. 피고의 선의 여부

1) 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 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 앞서 살펴본 사실에 더하여 갑 제11, 12호증, 을 제7, 8, 9호증의 각 기재, 증인 J의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 C의 일반채권자들을 해하게 된다는 사정을 알지 못했던 선의의 수익자로 봄이 타당하다.

① 이 사건 매매계약 체결 이전까지 C과 피고 사이에는 친분관계가 없었고, 별도의 채권·채무관계도 없었다.

② C은 2018. 5.경 공인중개사 J에게 이 사건 부동산매도를 의뢰하였고, 그와 별개로 피고가 2018. 6.경 J에게 저층 위주로 부동산매수를 의뢰하였다. J은 피고에게 이 사건 부동산 외 다른 부동산들도 소개해주었고, 피고는 비교 끝에 이 사건 부동산을 매수하기로 하였으며, 가족들과 이 사건 부동산을 3차례 방문하기도 하였다. 이상과 같은 경위는 일반적인 부동산 매매 과정과 다를 것이 없다.

③ 피고는 이 사건 각 부동산의 등기부에 드러난 부분 외에 C의 채무 상황을 구체적으로 파악하고 있지 못하였다.

④ 이 사건 매매계약의 매매대금은 C의 채무를 변제하여 이 사건 부동산의 근저당권을 말소시키고 신탁을 해지하는 데 사용되었다.

⑤ 이 사건 매매계약의 매매대금은 부당한 염가라고 보기 어렵다. ○ 부동산 시세표(갑 제11호증)에 따르면 2018. 6.경 이 사건 부동산이 위치한 아파트 단지의 같은 면적 호수의 하위 평균가는 320,000,000원이고 상위 평균가는 340,000,000원이었는데, 이 사건 부동산은 2층인바 그 가격이 상대적으로 낮을 것이며, 2층의 가격이 상대적으로 낮다는 것은 실거래가조회상으로도 확인이 된다. 실거래가조회(갑 제12호증)에 따르면 2017년에는 같은 단지 2층이 315,000,000원에서 325,000,000원까지 사이 금액에 거래되었다. 한편 이 사건 부동산에는 근저당권, 신탁의 문제가 있었는데, 각 피담보채무를 상환하여 이를 해지하면 문제가 없다고 하더라도 매수인의 입장에서는

이를 부담스러워 할 수밖에 없다. 실제로 C은 2018. 5.경 J에게 이 사건 부동산을 310,000,000원 정도에 매도할 것을 의뢰하였으나 매매가 잘 이루어지지 않자 가격을 300,000,000원으로 낮추게 되었고, 피고가 이 사건 부동산의 상태 등을 이유로 금액을 좀 더 깎아달라고 하면서 매매대금이 298,000,000원으로 정해졌다.

⑥ 원고는 이 사건 매매계약 잔금이 계약일자보다 일찍 지급된 점, 이 사건 매매계약 체결 전 J이 C의 채무를 일부 변제한 점, 매매대금이 J 계좌로 지급된 점 등을 문제삼으나, 이는 일반적인 부동산 거래에 비추어 이례적이라 보기 어렵거나, 전반적인 경위를 보건대 납득하기 어렵지 아니하다.

⑦ 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 과거 임차인이었던 D이 재전입해서 공실이 아니었다고도 주장하나, 이에 부합하는 듯한 손해사정보고서(갑 제6호증)의 일부 기재 외에는 별다른 증거가 없고, J이 여러 차례 이 사건 부동산을 방문할 당시 공실이었던 점, 피고에 대한 K은행의 주택담보대출이 실행된 점 등을 비추어 보건대 이는 신빙하기 어렵다.

마. 소결

따라서 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 채 이 사건 부동산을 매수한 선의의 수익자에 해당한다고 할 것이므로, 피고가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사한정석

판사강석규

판사김소연

별지

1) 원고는 2021. 7. 23. 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하면서 별지 목록을 누락하였으나, 소장 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 위 별지 목록은 소장 별지 목록과 같음이 분명한바, 소장

별지 목록을 기재한다.