

서울중앙지방법원 2022. 6. 14 선고 2021가단5068335 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 변호사 조경원

소송복대리인 변호사 공지연, 김제헌

변 론 종 결 2022. 5. 17.

판 결 선 고 2022. 6. 14.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 3. 8. 체결된 매매계약을 18,925,087원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 18,925,087원과 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 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. 원고의 D에 대한 채권

- 1) 주식회사 E(이하 'E은행'이라 한다)은 2017. 4. 4. D에게 대출만기를 2019. 4. 4., 이자를 연 24.9%, 연체이율을 최고 연 27.9%로 정하여 1,000만 원을 대여(이하 '이 사건 대여금채권'이라 한다)하였다.
- 2) E은행은 2018. 6. 27. 이 사건 대여금채권을 F 주식회사(이하 'F'라 한다)에게 양도하고, 이러한 사실을 2018. 7. 9. D에게 내용증명 우편으로 통지하였다.
- 3) 원고는 2020. 12. 23. 이 사건 대여금채권을 F로부터 양도받고, 이러한 사실을 2021. 1. 12. F로부터 위임받아 D에게 내용증명 우편으로 통지하였다.
- 4) 이 사건 대여금채권의 2021. 3. 31. 기준 미변제 원리금은 합계 18,925,087원(원금 9,998,942원 + 이자 및 연체이자 8,923,145원)이다.

나. 피고와 D의 매매계약 및 D의 무자력

- 1) D은 2018. 3. 8. 피고와 사이에 자신의 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용으로 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 이를 원인으로 하여 같은 날 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

○ 매매대금 1억 1,500만 원

○ 1순위 근저당권(채권자 G조합, 채권최고액 5,850만 원)은 피고가 승계하고, 2순위 근저당권(채권자 주식회사 H, 채권최고액 3,000만 원)은 잔금시 상환하기로 한다.

- 2) 이 사건 매매계약에 따라, 위 2순위 근저당권설정등기는 2018. 3. 8. 말소되었고, 위 1순위

근저당권은, 피고가 2018. 3. 16. 채무를 인수하여 피고 명의로 채무자 변경등기가 마쳐졌다. 그 후 위 1순위 근저당권설정등기도 2020. 8. 31. 말소되었다.

3) D은 이 사건 매매계약 체결 약 한달 보름 전인 2018. 1. 31. 채무초과를 이유로 의정부지방법원 2018개회3392호로 개인회생신청(이하 '이 사건 개인회생절차'라 한다)을 하는 등 이 사건 매매계약 당시 채무초과상태였다.

4) D은 2018. 11. 22. 이 사건 개인회생절차에서 변제계획인가결정을 받았으나, 2019. 3. 14. 분할 변제금을 장기간 납부하지 않아 이 사건 개인회생절차가 폐지되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제2, 8호증의 각 기재, 변론 전체 취지

2. 판단

가. 제척기간 도과 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장요지

D이 이 사건 개인회생을 신청하면서 이 사건 대여금채권의 양도인 E은행을 채권자목록에 기재하였고, 재산목록에도 이 사건 부동산을 유일한 재산으로 기재하였으며, 이 사건 개인회생절차에서 이 사건 매매계약서, 부동산등기부등본 등이 모두 제출되었으므로, E은행은 그 당시 이미 D이 채무초과상태에서 이 사건 부동산을 처분하였음을 알고 있었고, 이 사건 대출금채권의 중간 양수인 F 또한 채권양도 당시 D의 재산상황을 확인하여 위와 같은 사실을 알았을 것이다. 그런데 이 사건 소는 위와 같이 E은행이나 F가 취소원인을 안 날로부터 1년이 도과한 2021. 3. 31. 제기되었으므로 부적법하다.

2) 판단

을 제4호증의 1 내지 3, 제8호증의 각 기재에 의하면, D이 2018. 1. 31. 이 사건 개인회생신청을 하면서 이 사건 부동산을 자신의 유일한 부동산으로 재산목록에 기재하고, 개인회생채권자 목록에 이 사건 대여금채권자인 E은행도 포함시킨 사실, D이 위 목록에 이 사건 부동산의 1, 2순위 근저당권자도 별제권자로 기재한 사실, 그 후 D이 법원의 보정권고에 따라 2018. 6. 8. 이 사건 매매계약서 및 부동산등기부등본 등을 제출하고, 위 근저당권자를 제외하는 채권자목록을 다시

제출한 사실, D에 대한 변제계획인가결정 후 이 사건 개인회생절차 기록이 전자기록화 된 사실은 인정된다.

그러나 한편, 을 제4호증의 4, 5, 제8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D은 이 사건 개인회생절차에서 2018. 7. 13.자 개인회생채권자 목록 및 변제계획안을 제출하였는데, 여기에는 이 사건 부동산의 처분내역 등에 대한 기재가 없었고, 이를 알 수 있는 기재도 없었던 사실, 이 사건 개인회생절차에서 2018. 8. 17. D에게 개인회생절차개시결정이 내려졌는데, E은행에게는 2018. 8. 21. 개시결정통지서, 위 2018. 7. 13.자 개인회생채권자목록 및 변제계획안, 계좌신고서만 송달된 사실, 이 사건 개인회생절차 진행 중 E은행으로부터 이 사건 대여금채권을 양수한 F는 2018. 10. 29. 채권자 명의변경 및 계좌신고서를 제출하였고, D은 2018. 11. 1.자로 수정된 채권자목록 및 변제계획수정안을 제출하였는데, 여기에도 이 사건 부동산의 처분내역 등에 대한 기재가 없었던 사실, 법원은 2018. 11. 14. 채권자집회를 연 후 2018. 11. 22. 변제계획인가결정을 하고, 다음 날 이를 공고한 사실, 그 후 D이 장기간 변제를 이행하지 아니하자 2019. 3. 14. 이 사건 개인회생절차가 폐지된 사실을 인정할 수 있을 뿐이고, 달리 E은행이나 F가 이 사건 개인회생절차 기록 열람 등을 통하여 이 사건 부동산의 처분을 확인하였다고 볼 증거가 없으며, D이 이 사건 개인회생절차를 신청한 상태였고, E은행과 F가 금전 대여 및 이에 대한 추심을 업으로 하는 대부업체라는 사정만으로 그 당시 위 은행 등이 D의 재산상태를 조사하거나 이 사건 개인회생절차 기록 열람 등을 통하여 이 사건 매매계약이 체결되었음을 알았다고 봄이 경험칙에 부합하다고도 보기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 앞서 본 바와 같이 D이 이 사건 개인회생개시결정 전에 이 사건 부동산의 처분내역 등을 제출하였다는 등의 사정만으로는 E은행이나 F가 그 당시나 이 사건 소송 제기 1년 전에 이 사건 매매계약의 존재를 알았다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 사해행위취소 주장에 대한 판단

1) 사해행위여부

원고는 이 사건 매매계약이 사해행위라고 주장하고 있고, 피고는 D에 대한 8,480만 원의 대여금

채권자로서 이 사건 부동산을 시가에 상당한 금액인 1억 1,500만 원으로 평가하여 1순위 근저당권 피담보채권액 4,500만 원을 인수하고, 2순위 근저당권 피담보채권액 2,000만 원을 자신이 변제하며, 나머지 5,000만 원은 기존 대여금채권 중 일부의 변제에 갈음하는 것으로 하여 이 사건 매매계약을 D와 체결하였으므로, 이 사건 매매계약이 사해행위가 아니라고 다룬다.

살피건대, 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것인바(대법원 2022. 1. 14. 선고 2018다295103 판결 등 참조), 설령, 피고 주장과 같은 경위로 기존 대여금채권에 갈음하여 이 사건 매매계약이 체결되었다고 하더라도, 위 인정사실에 의하면, D은 이 사건 매매계약 체결 약 한달 보름 전에 채무초과상태에서 이 사건 개인회생신청을 하였고, 을 제4호증의 1 내지 3의 각 기재에 의하면, D은 이 사건 개인회생신청을 하면서 채권자목록에 I에 대한 차용금 7,000만 원을 기재하였는데, D과 피고 모두 위 대여금 채권의 실질적 채권자가 피고임을 인정하고 있는바, 이러한 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 대여금채권을 양수한 E은행과 같은 D의 일반채권자를 해하는 대물변제로서 사해행위라고 봄이 상당하고, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

2) 피고의 선의항변

피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 선의의 항변을 한다.

살피건대, 채무자의 재산처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있는 것인데, 위와 같이 채무자의 제3자에 대한 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하는바(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조), 설령 피고가 이 사건 매매계약 당시 진정한 채권으로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 하더라도 이러한 점만으로 피고의 위 선의 주장을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 이 사건 개인회생신청 약

한달 보름 후에 체결되었고, 피고도 개인회생채권자목록에 채권자로 기재되어 있었다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 사해행위의 취소 및 가액배상

가) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 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 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고, 그 부동산의 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하며(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조), 근저당권 말소 등으로 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 하여야 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 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

나) 이러한 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 날과 그 후에 이 사건 매매계약 이전에 있었던 2건의 근저당권설정등기가 말소되었고, 이 사건 변론종결 당시 이 사건 부동산의 가액이 1억 1,500만 원인 사실, 이 사건 부동산에 설정되어 있다가 말소된 1순위 근저당권의 피담보채무액이 4,500만 원, 2순위 근저당권의 피담보채무액이 2,000만 원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제5, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 변론종결 당시의 이 사건 부동산의 가액에서 위 2건의 근저당권의 피담보채무액을 공제한 금액 5,000만 원(1억 1,500만 원 - 4,500만 원 - 2,000만 원)과 원고의 채권액 18,925,087원 중 적은 금액인 18,925,087원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 취소 금액을 가액배상금으로 지급하여야 한다.

다. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 18,925,087원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그 가액배상으로 피고는 원고에게 위 돈과 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이문세

별지