

제주지방법원 2022. 12. 7 선고 2019나14691 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 제주신용보증재단

소송대리인 변호사 강창균

피고, 항소인 1. A

2. B

피고들 소송대리인 법무법인 제이케이엘파트너스

담당변호사 송제원, 이은진

피고들 소송복대리인 변호사 김승민, 권준혁

변 론 종 결 2022. 10. 26.

판 결 선 고 2022. 12. 7.

제1 심판결 제주지방법원 2019. 9. 24. 선고 2018가단56901 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들과 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 12. 20. 체결된 매매계약을 취소한다.

피고들은 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 2017. 12. 20. 접수 제129907호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정과 연대보증약정 등

1) D는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에서 ‘E’이란 상호로, C는 이 사건 부동산과 연접한 제주시 P, 1층에서 ‘Q’이란 상호로 콩나물 등 도소매업을 하고 있었는데, D와 C는 부부이고 실질적으로 위 영업을 모두 같이 하고 있었다.

2) 원고는 D와 2017. 9. 26. D가 F조합로부터 대출받을 예정인 기업정책자금 200,000,000원의 상환채무에 관하여 원고가 보증금액 170,000,000원(보증비율 85%), 보증기한 2019. 9.

24.까지로 정하여 신용보증하는 내용의 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 신용보증약정에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다.

제5조 사전구상

① 본인에 대하여 다음 각 호에서 정한 사유 중 하나라도 발생한 경우에는 원고는 사전통지나 독촉없이 사전구상할 수 있으며, 이 경우 본인과 연대보증인은 이의 없이 사전상환채무를 부담하기로 합니다.

2. 압류, 가압류, 가처분 결정 또는 경매신청이 있는 때

3. 채무자회생및파산에관한법률에 의한 회생절차, 파산절차, 개인회생절차 개시의 신청이

있거나 청산에 들어간 때

4. R위원회에 개인 신용회복지원 신청하였거나 절차가 진행 중인 때

7. S기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체정보·대위변제(대지급 포함)정보·부도정보·관련인정보, 금융질서문란정보 및 공공정보(해외이주신고확인서상 신고자 정보 제외) 등
 록사유가 발생한 때

8. 재단이 이 약정에 의한 신용보증의 채권자와 다른 신용보증의 채권자 중 어느 하나의
 채권자로부터 신용보증계약에 의한 신용보증사고통지 또는 보증채무이행청구를 받은
 때

9. 법인기업의 대표자(실제경영자 포함), 개인기업의 공동경영자(실제경영자 포함)에 대하
 여 위 제2호 내지 제4호, 제6호 및 제7호의 사유가 발생하여 이로 인해 본인의 신용상
 태가 악화된 때

10. 전 각호 외에 신용상태가 크게 악화된 것이 객관적으로 확인된 때

③ 제1항 및 제2항의 경우 본인 및 연대보증인은 재단이 신용보증한 주채무 또는 재단에 대
 한 상환채무와 관련한 담보유무에 불구하고 재단이 보증채무이행 전에 구상권을 행사하
 여도 이의를 제기하지 아니하며, 재단에 대하여 담보의 제공을 요구하거나 주채무의 면
 책을 청구하지 아니하기로 합니다.

제10조 상환범위

① 원고가 보증채무를 이행한 때에는 본인과 연대보증인은 아래 각 호에 해당하는 금액을
 곧 갚기로 합니다.

1. 보증채무이행금액

2. 제1호의 금액에 대하여 이행일로부터 상환일까지 원고가 정하는 율과 계산방법에 의하
 여 산출한 손해금

3. 보증채무 이행에 든 비용

4. 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 든 비용

5. 미납한 보증료, 연체보증료, 추가보증료

3) 원고는 2017. 9. 26. F조합 앞으로 위와 같은 내용의 신용보증서를 발급하였고, D는 같은 날 이

사건 신용보증약정에 따라 발급받은 신용보증서를 이용하여 F조합부터 기업정책자금 200,000,000원을 이자 연 1.7%, 변제기 2019. 9. 24.로 정하여 대출받았다.

4) C는 2017. 9. 26. 원고에게 ‘본인은 E의 실제경영자임을 확인하며, 실제경영자로서 보증해주시까지 신용보증재산에서 정한 연대보증인 입보자격요건을 유지할 것을 약속합니다’라는 내용의 실제경영자 확인서를 작성해 주었고, D가 이 사건 신용보증약정에 따라 원고에게 부담하는 모든 채무를 연대보증하였다.

나. C의 재산처분행위

1) C는 2017. 12. 20. 피고들에게 이 사건 부동산을 매매대금 3억 9,200만 원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 피고들 앞으로 위 매매를 원인으로 한 청구취지 기재의 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 C의 G조합에 대한 270,000,000원의 대출금채무를 담보하기 위하여 채권최고액 351,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 G조합인 근저당권이 설정되어 있었다.

3) 이 사건 매매계약에 의하면, 피고들은 계약체결일인 2017. 12. 20. 매매대금을 일시에 지급하되, 그 중 275,607,500원(= 대출원금 270,000,000원 + 이자 621,369원 + 조기상환수수료 4,986,131원)은 피고들이 위 근저당권의 피담보채무를 인수하는 것 등으로 갈음하기로 정하였다. 피고들은 2017. 12. 20. C에게 이 사건 매매계약 대금 중 110,785,000원을 지급하였다.

다. 신용보증사고의 발생과 원고의 대위변제 등

1) F조합은 2018. 1. 11. 원고에게 ‘이 사건 신용보증약정과 관련하여 2018. 1. 11. 타기관 채권 연체로 인해 보증사고가 발생하였다’고 통지하였다.

2) 원고는 이 사건 신용보증약정에 따른 보증채무의 이행으로 2018. 1. 17. F조합에 170,174,190원(= 보증원금 170,000,000원 + 이자 174,190원)을 대위변제하였다.

라. C의 파산 및 면책신청

C는 2018. 1. 12. 파산 및 면책신청을 하였으나(제주지방법원 2018하단7, 2018하면7 사건) 2019. 1. 16. 파산폐지 및 면책불허가결정을 받았고, 면책불허가결정에 대하여 항고하였으나 기각되었다(제주지방법원 2019라1015 사건).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8, 10 내지 12, 14호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제30호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결, 대법원 2014. 12. 24. 선고 2013다68368 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 앞서 인정한 기초사실에 의하면, C는 원고에게 대위변제금 170,174,190원 및 이에 대한 지연손해금을 구상하여 줄 의무가 있다. 원고가 이 사건 신용보증약정에 따라 C에게 갚는 위 구상금 채권은 이 사건 매매계약이 체결된 2017. 12. 20. 후인 2018. 1. 17.에야 발생하였으나, 이 사건 매매계약이 체결될 당시 원고의 C에 대한 위 구상금 채권의 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 체결되어 있었고, C가 이 사건 매매계약이 체결된 직후이자 이 사건 신용보증약정일로부터 약 5개월이 채 지나지 아니한 2018. 1. 12. 파산을 신청하여 대출금의 기한의 이익을 상실하는 등 가까운 장래에 원고의 구상금 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었으며, 실제로

그 후 원고가 이 사건 신용보증약정에 기하여 D의 F조합에 대한 대출금을 대위변제함으로써 구상금 채권이 발생하였으므로, 원고의 C에 대한 위 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나) 피고들은, 파산신청을 한 것은 D가 아닌 C이고 C가 파산신청을 하였다고 하여 D의 신용상태가 악화된 것도 아니므로 신용보증사고가 발생하지 않았거나 D는 F조합에 2017. 12.까지의 이자를 납입하였는데 원고는 C의 의사를 묻지 않고 2018. 1. 17.경 보증채무를 이행하였을 뿐 원고의 구상금 채권이 발생할 고도의 개연성이 없었다고 주장하나, ① 이 사건 신용보증약정 제5조 제1항 제8호는 원고가 이 사건 신용보증에 의한 신용보증의 채권자로부터 신용보증사고통지를 받으면 사전통지나 독촉 없이 사전구상할 수 있다고 규정하고 있는 점, ② 원고는 2018. 1. 11. 채권자인 F조합로부터 신용보증사고통지를 받았으므로 그로써 사전구상금 채권이 발생하였으며, 원고가 2018. 1. 17. 보증채무를 이행함으로써 구상금 채권이 발생한 점(C는 원고로부터 보증사고발생통지, 대위변제 사실 통지를 받고도 아무런 대응을 하지 않은 것으로 보인다), ③ C는 2018. 1. 12. 파산 및 면책신청을 하였는데(제주지방법원 2018하단7, 2018하면7 사건), C와 D는 부부로서 실질적으로 함께 사업을 영위하고 있었으므로, C의 파산신청으로 D의 신용상태도 악화되었다고 봄이 자연스러운 점, ④ D는 2017. 12.까지의 이자를 납입하기는 하였으나, C는 자신이 'E'의 실제경영자이며 보증해주시까지 연대보증인으로서 입보하겠다는 확인서를 작성하였음에도 이 사건 신용보증약정을 체결한 뒤 5개월 만에 파산신청을 한 점 등에 비추어 보면, 피고들의 이 부분 주장은 모두 받아들일 수 없다.

나. C의 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

사해행위 취소소송에서 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다. 그리고 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지를 판단할 때 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없어 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는

피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 하고(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조), 채무자가 부담하는 채무의 경우에도 채권자에게 물적 담보 등으로 우선변제가 확보되는 범위 내에서는 그 채무는 소극재산에서 공제되어야 할 것이다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2007다84055 판결 등 참조).

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).

2) 구체적 판단

가) C의 적극재산은 다음과 같다.

(1) 갑 제1, 5, 14호증의 각 기재, 제1심법원의 제주세무서에 대한 과세정보제출명령 결과, 이 법원의 감정인 T, U에 대한 각 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, C는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산과 제주시 H 과수원 1929㎡ 및 그 지상 건물을 소유하고 있었는데, 이 사건 부동산의 가액은 461,476,500원이고(원고가 2022. 10. 25.자 준비서면에서 주장하는 416,156,100원은 이 사건 부동산 중 건물의 가액이 빠진 것이다), 제주시 H 과수원 1929㎡ 및 그 지상 건물의 가액은 426,380,000원인 사실을 인정할 수 있다.

그런데 앞서 든 증거에 의하면, 이 사건 부동산에는 2017. 9. 27. 채권최고액 351,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 G조합인 근저당권이 설정되어 있었고, 제주시 H 과수원 1929㎡ 및 그 지상 건물에는 2017. 9. 28. 채권최고액 351,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 I조합인 근저당권이 설정되어 있었으며, 2017. 12. 20.을 기준으로 G조합에 대한 실제 채무액은 270,000,000원이고, I조합에 대한 실제 채무액은 260,000,000원인 사실을 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 부동산 및 제주시 H 과수원 1929㎡ 및 그 지상 건물의 가액에서 실제 채무액을 제외한 금액만이 C의 적극재산으로 산정되어야 하므로, 이 사건 부동산은 191,476,500원(= 461,476,500원 - 270,000,000원), 제주시 H 과수원 1929㎡ 및 그 지상 건물은 166,380,000원(= 426,380,000원

- 260,000,000원)이 적극재산으로 산정되어야 한다.

(2) 을 제24, 28호증의 각 기재에 이 법원의 V 주식회사에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, C는 2017. 5. 30. 2016년식 BMW 750Li xDrive 차량(이하 ‘이 사건 차량’이라 한다)을 구입하였는데, 위 차량에는 저당권자 V 주식회사(변경 전 상호: W 주식회사), 저당권설정자 및 채무자 C, 채권가액 38,350,000원인 저당권이 설정되어 있었으나, 2017. 12. 20.을 기준으로 V 주식회사에 대한 실제 채무액은 189,485,653원인 사실을 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 차량의 가액에서 저당권의 피담보채무액인 38,350,000원을 제외한 금액만이 C의 적극재산으로 산정되어야 한다.

이에 대하여 피고들은 이 사건 차량의 가액이 159,980,000원이라고 주장하고, 원고는 최대 102,643,000원, 최소 96,228,000원에 불과하다고 주장한다. 그런데 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 차량의 가액을 피고들 주장과 같이 159,980,000원이라고 하더라도 C의 채무초과 상태를 인정하기에 부족함이 없으므로, 이 사건 차량의 가액을 피고들 주장과 같이 159,980,000원으로 보고 계산한다. 결국 이 사건 차량에 관한 적극재산은 121,630,000원이다.

(3) 을 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, C가 2017. 12. 20.을 기준으로 예금 채권 79,180,588원을 적극재산으로 가지고 있었다는 사실을 인정할 수 있다1).

(4) 이를 정리하면 아래 표 기재와 같다.

순번	항목	가액	물적 담보	적극재산 금액
1	이 사건 부동산	461,476,500원	- G조합 채권최고액 351,000,000원 실제 채무액 270,000,000원	191,476,500원
2	제주시 H토지 및 건물	426,380,000원	- I조합 채권최고액 312,000,000원 실제 채무액 260,000,000원	166,380,000원
3	이 사건 차량	최대 159,980,000원 최소 96,228,000원	- V 주식회사 채권가액 38,350,000원 실제 채무액 172,356,225원	최대 121,630,000원
4	예금	79,180,588원		79,180,588원
합계				558,667,088원

나) C의 소극재산은 다음과 같다.

(1) 이 사건 신용보증사고로 인하여 C는 원고에 대하여 구상금 채무 170,174,190원을 부담하게 되었다.

(2) 갑 제15호증의 기재, 이 법원의 I조합, F조합, K조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 2017. 12. 20.을 기준으로 C는 I조합에 각 6,129,370원, 93,904,617원, 43,899,342원의 채무가 있었고, F조합에 44,017,750원, K조합에 293,406,200원의 채무가 있었던 사실을 인정할 수 있다[제1심법원은 F조합에 대한 44,017,750원의 채무가 기업정책자금 200,000,000원에 대한 대출원리금 중 원고가 대위변제한 금액을 제외한 나머지 금액인 것으로 보인다고 하였으나, 갑 제15호증의 기재, 이 법원의 F조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 의하면, C의 F조합에 대한 위 채무는 2016. 4. 22.과 2017. 4. 26. 각 발생하였고(마이너스 대출 통장으로 보인다), 그 계좌번호 또한 달리하므로 D의 기업정책자금 200,000,000원 채무와는 별도의 채무로 보인다].

(3) 갑 제15호증, 을 제21, 28호증의 각 기재, 이 법원의 V 주식회사에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 2017. 12. 20.을 기준으로 C의 V 주식회사에 대한 채무액은

172,356,225원[V 주식회사는 채무액이 189,485,653원(= 원금 175,177,034원 + 이자 14,308,619원)이라고 회신하였으나, 첨부된 회차별 수납내역서에 의하면, 위 원금 175,177,034원은 C가 2017. 12. 20. 원금 2,820,089원을 변제하기 전의 것으로서 이를 변제한 후에는 원금은 172,356,225원이 남게 되었고, C는 2017. 6. 20.부터 2017. 12. 20.까지의 원금과 이자를 모두 납부한 것으로 기재되어 있는바, 위 회신 결과는 착오로 보인다(갑 제15호증에도 172,356,000원으로 기재되어 있다)]인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 차량에 38,350,000원의 저당권이 설정되어 있으므로, 이를 제외한 C의 V 주식회사에 대한 소극재산은 134,006,225원이다.

(4) 갑 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 2017. 12. 20.을 기준으로 C는 Y카드, Z카드, AA카드 등에서 카드론 40,000,000원을 사용하여 위 금액 상당의 채무를 지고 있는 사실을 인정할 수 있다.

(5) 이를 정리하면 아래 표 기재와 같다(한편 갑 제10호증의 기재에 의하면, C는 파산신청을 하면서 아래 표 기재보다 더 많은 채무를 신고한 것으로 보인다).

순번	채권자	금액	비고
1	원고	170,174,190원	이 사건 구상금 채권
2	I조합	6,129,370원	
		93,904,617원	
		43,899,342원	
3	F조합	44,017,750원	
4	K조합	293,406,200원	
5	V 주식회사	134,006,225원	실제 채무액 172,356,225원에서 담보가액 38,350,000원을 뺀 금

			액
6	카드론	Y카드	15,000,000원
		Z카드	20,000,000원
		AA카드	5,000,000원
합계			825,537,694원

다) 결국 C는 이 사건 매매계약 체결 무렵 채무초과상태에 있었으므로, C가 이 사건 부동산을 피고들에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반 채권자에 대한 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당한다고 할 것이고, C는 이 사건 부동산을 매도함으로써 자신의 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다고 인식하였을 것으로 보이는바, 사해의사도 인정할 수 있다(특히 제1심법원의 X은행에 대한 금융거래제출명령 결과에 의하면, C는 피고들로부터 110,785,000원을 송금받은 날 약 124,710,000원을 현금으로 인출한 것으로 보인다).

다. 피고들의 선의수익자 항변에 관한 판단

1) 피고들의 주장 요지

피고들은 2017. 11. 초순경 L의 소개로 이 사건 부동산이 매물로 나온 것을 알고, 기존 건물을 철거하고 4~5층 건물을 신축할 생각을 가지고 C로부터 시가보다 약간 낮은 가격으로 매수하였을 뿐이며, 이 사건 매매계약이 원고 등 채권자에 대한 사해행위라는 것을 알지 못하였다고 항변한다.

2) 구체적 판단

가) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

나) 그런데 갑 제6, 7호증, 을 제4, 9호증의 각 기재 내지 영상, 당시 증인 L의 증언, 이 법원의 감정인 U에 대한 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉

① 이 사건 부동산은 D와 C가 'E'이라는 상호로 콩나물과 숙주나물을 재배생산하고 있는 사업장 소재지와 그 시설로 사업에 필수적인 시설로 보이는 점, ② 피고들은 C가 새로 매수한 제주시 H 토지로 사업을 확장한다고 하여 이 사건 부동산을 구매하였다고 주장하면서도, D와 C에게 시설을 옮길만한 여유 시간은 전혀 부여하지 않고 계약 당일 매매대금을 전부 지급하고 이 사건 부동산을 인도받은 점(D와 C는 이 사건 신용보증약정 체결시 이 사건 부동산에서 사업을 영위하고 있었고, C가 매수한 제주시 H 토지로 사업체를 이전하였다는 사정은 보이지 않는다), ③ 이 사건 부동산 중 토지의 면적은 371.9㎡, 건물의 면적은 181.13㎡이고, 나머지 토지에는 면적 합계 약 116㎡의 무허가 창고 6동이 세워져 있었는데, 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 이와 관련된 언급이 없었던 것으로 보이는 점, ④ 피고들은 이 사건 매매계약 후인 2018. 1. 20. 친구의 아들인 N에게 이 사건 부동산을 보증금 1,000만 원, 차임 월 100만 원, 기간 60개월로 정하여 임대하였고, 차임은 N가 피고 A이 근무하던 M조합에서 현금으로 지급하였다고 주장하나, 위와 같은 주장은 쉽게 믿기 어려운 점, ⑤ 피고들은 제1심에서는 이 사건 부동산 중 토지만을 시세보다 약간 높은 평당 350만 원에 매입하였고 C가 이 사건 부동산에 설정된 근저당권채무의 이자 500만 원을 미납하고 있던 상태였다고 주장하였다가, 이 법원에 이르러서는 이 사건 부동산 중 토지의 시세가 평당 350~400만 원이므로 350만 원에 구입하였고 C는 아무런 채무 연체가 없었다고 주장하는 등 이 사건 부동산의 시가 또는 C의 채무 연체 여부에 대한 주장이 일관되지 않는 점, ⑥ 피고들은 이 사건 매매계약 체결 당일 C에게 매매대금을 전액 지급하기로 약정하였을 뿐만 아니라, 중개인을 통하지 아니하고 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이는 부동산 거래관행상 이례적인 점, ⑦ 피고 A은 이 사건 매매계약 체결 당시 금융계에서 오랫동안 근무한 사람으로서 D, C 부부가 사업체를 운영하는 과정에서 다른 금융기관 등에 대출금채무를 지고 있을 것을 충분히 예상할 수 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들과 주장하는 사정들만으로는 피고들이 선의임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

라. 소결

C와 피고들 사이의 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 C의 채권자들을 해하는 사해행위로서 취소되어야 한다.

3. 원상회복에 관한 판단

가. 당사자의 주장

원고는 이 사건 부동산에 저당권이 그대로 존속하고 있어 피고들의 소유권이전등기가 말소된다고 하더라도 공동담보에 아무런 영향을 미치지 아니하므로, 피고들이 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하는 원물반환의 방법으로 원상회복이 이루어져야 한다고 주장한다.

나. 판단

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우 원상회복은 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 원물반환이 불가능하거나 현저하게 곤란한 경우에는 예외적으로 가액배상에 의한 원상회복이 허용된다 할 것이다. 사해행위 후에 근저당권의 피담보채무가 변제된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 반환을 명하게 되면 당초에 일반 채권자의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 결과가 되어 공평에 반한다 할 것이므로 이 사건 부동산 가액에서 말소된 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위의 취소와 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없다.

2) 갑 제14호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고 A이 2017. 12. 29. 이 사건 부동산에 설정된 근저당권설정등기의 채무자를 C에서 A으로 변경하는 등기를 마친 사실은 인정할 수 있다. 그러나 갑 제14호증, 을 제23호증의 각 기재에 의하더라도 피고들은 피담보채무의 이자만을 상환해온 것으로 보이고 달리 이 사건 근저당권의 피담보채무액이 감소하여 확정되거나 채권최고액이 변경된 것으로 보이지 않는바, 사해행위를 취소하고 이 사건 부동산 자체의 반환을 명하게 되더라도 당초 일반채권자의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시킨다고 볼 수 없다.

따라서 원상회복으로서 피고들은 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고 피고들의 항소는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 결정한다.

재판장 판사 강 건, 판사 정가원, 판사 이선희

별지 목록

1. 제주특별자치도 제주시 대 371.9 m²
2. 제주특별자치도 제주시
[도로영주소] 제주특별자치도 제주시
경량철골조 및 블럭조 판넬지붕 단층
주택, 제조업소
181.13m²

1) 피고들이 제출한 을 제7호증의 1 내지 6은 예금주명이 C로 되어 있기는 하나, 나머지 정보들이 모두 가려져 있고, 예금거래내역이 한 장만 제출되어 있거나 한 장의 일부분만 제출되어 있어 그 진위를 파악하기 어렵다. 특히 을 제7호증의 1은 제1심법원의 X은행에 대한 금융거래제출명령 결과에 의한 거래내역과 동일한 것으로 보이는데, 을 제7호증의 1은 2017. 12. 20. 15:56:15까지의 거래내역만 제출되어 있는 반면 위 제출명령 결과에 의한 거래내역은 2017. 12. 20. 15:56:15 이후 약 30건 이상의 거래내역이 더 존재한다. 그러나 C의 예금 채권 79,180,588원을 적극재산으로 산정하는데 원고가 특별히 다투지 않는 것으로 보인다.