

의정부지방법원 2023. 6. 1 선고 2020가단104941 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 한흥모

소송복대리인 변호사 정환영

피 고 B

소송대리인 변호사 박리나

소송복대리인 변호사 안정은

변 론 종 결 2023. 5. 4.

판 결 선 고 2023. 6. 1.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이의 별지 1목록 기재 부동산에 관하여 2017. 4. 4. 체결된 매매계약을 106,452,991원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 106,452,991원 및 그 중 84,000,000원에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고와 소외 C 사이의 별지 1목록 기재 부동산에 관하여 2017. 4. 4. 체결된 매매계약을

109,193,096원의 범위 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 109,193,096원 및 위 금원 중 84,000,000원에 대하여 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. C는 공사업자 D에 도급을 주어 김포시 E 외 4필지 지상에 28세대 규모의 집합건물(F)을 신축하여 2015. 2. 5. 그 명의로 소유권보존등기를 한 후 바로 G주식회사에 신탁을 원인으로

소유권이전등기를 했다. 이후 위 집합건물은 여러 사람에게 분양되어 소유권이전등기가 이루어졌다.

나. 원고는 위 신축공사 중 일부를 순차 하도급받아 수행했다. 의정부지방법원은 2016가단34434

사건에서 2017. 10. 18. 판결을 선고했는데, 그 내용은 C와 H은 연대하여 원고에게 공사대금

8,400만 원 및 이에 대한 2017. 1. 5.부터 2017. 10. 18.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라는 것이다. C 측이 항소했으나 항소기각 판결이 내려져 확정되었다.

다. 서울고등법원은 2017나2042850 사건에서 2018. 4. 5. 판결을 선고했는데, 그 내용은 C는

D에게 공사대금 등으로 295,209,086원 및 이 중 20,000,000원에 대하여는 2015. 5. 13.부터

2017. 6. 30.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을,

238,709,086원에 대하여는 2015. 5. 13.부터 2018. 4. 5.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을, 36,500,000원에 대하여는 2017. 2. 10.부터 2017.

6. 30.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 각

지급하라는 것이다. 위 판결은 그대로 확정되었다.

라. C는 2012. 4. 5. 별지 1목록 및 2목록 기재 각 토지를 그 소유자(일부는 I, 일부는 J)로부터

매수하는 계약을 체결하면서 매매대금의 일부 지급에 갈음하여 위 각 토지에 관해 공동담보로 설정된

근저당권(채무자 K, 근저당권자 L주식회사, 채권최고액 4억 2,000만 원)의 피담보채무(2017. 4. 4. 현재 3억 5,000만 원)를 인수하기로 하였다.

마. C는 2017. 5. 25. 별지 1목록 및 2목록 기재 각 토지에 관해 소유권이전등기를 받고, 그날 별지 1목록 토지에 관해 피고에게 2017. 4. 4.자 매매(매매대금 2억 6,500만 원, 이하 ‘이 사건 매매’라 함)를 원인으로 소유권이전등기를 해 주었다.

바. C는 2017. 6. 2. 별지 1목록 및 2목록 기재 각 토지에 관해 M조합에 채권최고액 5억 7200만 원의 근저당권 및 지상권을 설정해 주고 대출을 받아 위 L주식회사에 대한 피담보채무를 변제하고 근저당권을 말소하였는데, 절차상 종전 근저당권의 말소와 새로운 근저당권의 설정 및 지상권의 설정이 순차적으로 이루어졌다. 위 근저당권과 지상권은 2017. 7. 28. 해지를 원인으로 말소되었다.

사. N는 2017. 7. 20. C로부터 별지 2목록 기재 토지를 3억 2,000만 원(그 중 잔금 2억 1,700만 원의 지급에 갈음해 부동산에 담보되어 있는 융자금을 승계하는 조건임)에 매수하여 2018. 6. 20. 소유권이전등기를 마쳤다.

아. 피고는 2018. 5. 18. 별지 1목록 기재 토지에 신축된 16세대 규모의 집합건물(O건물)에 관해 소유권보존등기를 하면서 위 토지에 관해 대지권 등기를 마쳤다.

자. C는 이 사건 매매 당시 김포시 P 도로 21㎡, Q 도로 1㎡, R 도로 4㎡, S 도로 1㎡, T 답 69㎡, BMW 자동차를 소유하고 있었다. 2017년 현재 위 도로의 공시지가는 1㎡당 113,100원이므로 그 가액은 합계 3,053,700원으로 계산되고, 위 답의 공시지가는 1㎡당 353,400원이므로 그 가액은 24,384,600원으로 계산되며, 위 자동차의 중고가격은 약 2,999만 원으로 추정된다. 그 가액의 합계는 87,428,300원이다.

차. C가 U으로부터 김포시 V아파트 W호를 임대차보증금 3억 원에 임차(전세)하는 내용의 2007. 3. 10.자 아파트전세계약서가 작성되어 있는데, 계약금 3,000만 원은 계약시에 지불하고 잔금 2억 7,000만 원은 2017. 4. 6. 지불하는 것으로 기재되어 있다. C는 2017. 4. 6. 위 아파트에 전입했다가 2017. 4. 13. 다른 곳으로 전입하였다.

카. C의 아들 H은 2019. 6. 4. 피고와 혼인신고를 하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 19호증, 을 제1, 3, 5, 13, 16호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

채권자취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년 내에 제기해야 한다. 원고는 C와의 위 소송(2018. 5. 30. 확정) 무렵 부동산등기부등본을 발급받아 보는 등으로 C의 재산을 확인하는 과정에서 이 사건 매매 사실을 알았을 것으로 보인다. 더욱이 D이 피고를 상대로 이 사건 사해행위소송과 동일한 신청원인으로 채권가압류 신청을 하여 2017. 12. 5. 가압류결정이 내려졌는데, 원고는 위 가압류 사실을 알고 있었음을 자인하고 있다. 따라서 이 사건 소송은 위 각 시점으로부터 1년이 지나 제기되어 부적법하다.

나. 판단

채권자취소권 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다고 할 것이므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것 즉, 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 그런데 피고 주장과 같은 사정만으로 원고가 '이 사건 매매가 사해행위에 해당하는 사실' 및 'C에게 사해의 의사가 있었다는 사실'을 모두 알았다고 추정되지 않고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 주장은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 이 사건 매매가 사해행위인지 여부

1) 채무초과 상태의 채무자가 부동산을 제3자에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자를 해한다는 사정을 알고서 한 사해행위에 해당한다.

2) 아래 각 사정에 비추어 보면 이 사건 매매 당시 C는 채무초과 상태에 있었던 것으로 판단되고, C는 위 매매로 원고 등 일반 채권자의 이익이 침해된다는 사정을 알았다고 보아야 하므로 위 매매는 원고를 해하는 사해행위에 해당한다.

가) 적극재산

(1) 이 사건 매매 당시 적극재산으로 별지 1목록 및 2목록 기재 각 토지 및 위 1.항 인정사실 중 자.항 기재 각 재산(가액 합계 87,428,300원)이 있었다. 위 매매 당시 위 각 토지의 가액이 얼마인지 알 수 있는 증거는 없으나, 1목록 토지는 그날 피고에게 2억 6,500만 원에, 2목록 토지는 그 직후인 2017. 7. 20. N에게 3억 2,000만 원에 각 매각된 사정에 비추어 그 합계인 5억 8,500만 원을 그 가액으로 봄이 타당하다. C는 위 각 토지를 매수할 당시 매매대금의 일부에 갈음하여 L주식회사에 대한 근저당권의 피담보채무(2017. 4. 4. 현재 3억 5,000만 원)를 인수하기로 약정하였으므로, 위 5억 8,500만 원에서 위 채무액을 뺀 2억 3,500만 원이 위 토지의 실질 가액이라 할 것이다. 적극재산의 합계는 322,428,300원(= 87,428,300원 + 2억 3,500만 원)이다.

(2) 피고는 C가 28세대의 F를 G주식회사에 신탁한 이상 위 빌라의 분양대금(약 42억 원)에서 대리사무보수를 공제한 나머지 분양수입금을 위 회사로부터 지급받을 수 있었으므로 이를 적극재산에 포함시켜야 한다고 주장한다. 그러나, 위와 같은 신탁 사실만으로 C가 실제 위 회사로부터 지급받을 분양수입금이 있었다고 추정되지 않고 달리 이를 인정할 증거는 없으므로 피고의 주장은 이유 없다.

(3) 피고는 C가 이 사건 매매 당시 임대보증금 3억 원을 지급하고 임차한 V아파트 W호에 거주하고 있었으므로 위 임대보증금 전액이 적극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 이 부분 아파트전세계약서(을 제13호증)에는 위 임대차계약이 2017. 3. 10.자로 체결되어 계약금 3,000만 원은 당일 지급된 반면 잔금 2억 7,000만 원은 2017. 4. 6. 지급하는 것으로 기재되어 있는바, 이 사건 매매 당시에는 아직 잔금 2억 7,000만 원이 지급되지 않았던 것으로 보일 뿐만 아니라, 그 이후인 2017. 4. 6. 실제 잔금 2억 7,000만 원이 지급되었다고 하더라도 위 잔금이 C의 책임재산에서

마련된 것으로 추정되지 않고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 주장은 이유 없다.

(4) 피고는 C가 수급인인 D에게 공사대금을 모두 지급하였는데 D이나 그 하수급인들이 원고에게 공사대금을 지급하지 않은 것이므로 만일 C가 원고에게 공사대금을 지급한다면 다시 원수급인들에게 구상금채권을 취득하게 될 것이고 이러한 구상금 채권은 적극재산으로 볼 수 있다는 취지의 주장을 한다. 살피건대, 갑 제11호증의 1, 2의 각 기재만으로는 위 주장 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장 역시 이유 없다.

(5) 피고는 을 제15호증(납부내역증명)에 의하면 C가 2015년, 2016년 경 상당한 액수의 종합소득세를 부과받은 사실이 인정되므로 C는 이 사건 매매 당시 무자력이 아니었다는 취지로 주장하나, C가 위 시점에 종합소득세를 부과받은 다음 이를 납부하였다고 하여 바로 이 사건 매매일인 2017. 4. 4. 무자력이 아니었다고 추정하기는 어려우므로 피고의 주장은 이유 없다.

(6) 피고는 C가 2018. 5.경 D에게 3억 8,000만 원을 지급한 사정을 들어 이 사건 매매 당시 무자력이 아니었다는 취지의 주장을 하나, C가 위 시점에 D에게 위 돈을 지급하였다고 하여 이 사건 매매일인 2017. 4. 4. 무자력이 아니었다고 추정하기는 어려우므로 피고의 주장은 이유 없다.

나) 소극재산

소극재산으로는 적어도 앞서 인정한 원고 및 D에 대한 각 판결금 채무가 있었다. 이 사건 매매일인 2017. 4. 4. 현재를 기준으로 판결금(지연손해금 포함) 채무를 계산해 보면 원고의 경우는 85,242,740원이고, D의 경우는 325,004,658원이다. 소극재산의 합계는 적어도 410,247,398원이다.

다) 소극재산 410,247,398원이 적극재산 322,428,300원을 초과한다.

3) 피고의 주장에 대한 판단

가) 피고는 이 사건 매매 당시 별지 1목록 기재 토지는 아직 C에게 소유권이전등기가 이루어지 않았으므로 이는 C의 일반채권자를 위한 책임재산이 될 수 없고, 따라서 C가 위 토지를 피고에게 매도하였더라도 이는 사해행위가 아니라는 취지로 주장한다. 살피건대, 이 사건 매매 당시 C는 이미 소유자로부터 위 토지를 매수하는 계약을 체결하면서 인수하기로 한 근저당권 피담보채무 외에는 매매대금을 모두 지급함으로써 언제라도 소유자로부터 소유권이전등기를 받을 수 있는 단계에

있었던 것으로 보이므로, 위와 같은 권리 및 그 권리의 행사로 취득할 위 토지는 모두 C의 일반채권자를 위한 책임재산이라 할 것이다. 따라서 C가 위 토지를 피고에게 매도한 행위는 사해행위에 해당한다.

나) 피고는 빌라 건축을 위해 통상적인 거래에 의해 별지 1목록 기재 토지를 매입하게 된 것이고, C의 신용상태나 원고와 C 사이의 채권채무관계에 대해서는 전혀 알지도 못하였다고 주장하면서 자신은 선의라고 주장한다. 살피건대, 사해행위 상대방(수익자)의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 피고 주장과 같은 사정만으로 피고가 선의였다고 보기는 어렵고, 달리 피고의 선의를 입증할 증거는 없으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

나. 사해행위취소 및 원상회복 방법과 그 범위

1) 원고는 109,193,096원의 범위 내에서 사해행위의 취소를 구하고, 가액배상으로 109,193,096원 및 그 중 8,400만 원에 대한 소장 부분 송달일 다음날부터 연 12%의 비율로 계산한 돈의 지급을 주장한다.

2) 사해행위 이후 별지 1목록 기재 토지에 관한 기존 L주식회사에 대한 근저당권이 말소되었으므로 원물반환은 과잉반환이 될 뿐만 아니라, 위 토지에 대지권등기가 이루어져 원물반환이 불가능해졌으므로 가액배상으로 처리하기로 한다.

3) 채권자가 채권자취소권을 행사할 수 있는 범위는 사해행위 당시 원금 및 이에 대한 사해행위취소소송의 사실심 변론종결일까지의 이자·지연손해금이다. 원고의 판결금(지연손해금 포함) 채권을 이 사건 변론종결일인 2023. 5. 4. 기준으로 계산하면 161,878,356원이다.

4) 가액배상의 경우, 부동산의 가액은 사해행위취소소송의 사실심 변론종결일 기준으로 산정한다. 별지 1목록 기재 토지의 이 사건 변론종결일 당시의 가액을 알 수 있는 증거가 없으므로, 부득이 C와 피고 사이에 약정된 매매대금 2억 6,500만 원을 기준으로 삼기로 한다.

5) 한편, 채무자가 사해행위로 양도한 부동산에 근저당권이 설정되어 있고 가액배상을 하여야 할 경우 그 부동산 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채무액을 공제한 부분이므로, 부동산 가액에서 위 피담보채무액을 공제하는 방식으로 산정한다. 별지 1목록 및 2목록

기재 각 토지에 공동으로 근저당권이 설정되어 있고 그 피담보채무가 2017. 4. 4. 현재 3억 5,000만 원이므로 이를 위 각 토지의 가액(1목록 토지는 2억 6,500만 원, 2목록 토지는 3억 2,000만 원)에 안분하여 계산해 보면 1목록 토지에 대한 금액은 158,547,009원¹⁾이다. 사해행위 취소 및 그 원상회복은 2억 6,500만 원에서 158,547,009원을 뺀 106,452,991원을 상한으로 허용된다.

6) 가액배상액의 지연손해금에 관해 본다. 사해행위취소 사건에서 원상회복의무의 이행으로서 목적물의 가액 상당을 배상하여야 할 의무는 사해행위의 취소를 명하는 판결이 확정된 때에 비로소 발생하는 것이므로, 채권자가 사해행위의 취소 청구와 함께 가액배상을 구하는 청구를 하고 법원이 사해행위의 취소와 동시에 가액배상금의 지급을 명하는 판결을 하는 경우 그 가액배상금의 지급채무에 관하여는 그 판결이 확정된 다음날부터 이행지체책임을 지게 된다.

7) 위 각 사정을 반영하여, 피고와 C 사이의 별지1 목록 기재 토지에 관하여 2017. 4. 4. 체결된 매매계약을 106,452,991원의 범위 내에서 취소한다. 그 원상회복으로 피고는 원고에게 106,452,991원 및 그 중 원고가 구하는 84,000,000원에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 일부 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 최규현

별지 1목록

부동산의 표시

- | | | |
|--------|------------------------|--------|
| 1. 김포시 | <input type="text"/> | 답 583㎡ |
| 2. | 위 <input type="text"/> | 도로 12㎡ |
| 3. | 위 <input type="text"/> | 도로 9㎡ |
| 4. | 위 <input type="text"/> | 답 148㎡ |

별지 2목록

부동산의 표시

- | | | |
|--------|------------------------|--------|
| 1. 김포시 | <input type="text"/> | 대 595㎡ |
| 2. | 위 <input type="text"/> | 대 16㎡ |
| 3. | 위 <input type="text"/> | 대 19㎡ |
| 4. | 위 <input type="text"/> | 대 79㎡ |

-끝-

$$1) = 3\text{억 } 5,000\text{만 원} \times 2\text{억 } 6,500\text{만 원} / (2\text{억 } 6,500\text{만 원} + 3\text{억 } 2,000\text{만 원})$$