

대구지방법원 2024. 12. 12 선고 2023나326894 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2024. 12. 12 선고 2023나326894 판결

대구지방법원 2023. 11. 9 선고 2022가단152095 판결

전문

원고, 피항소인중소벤처기업진흥공단

피고, 항소인A

소송대리인 법무법인 천선

담당변호사 이강욱

변론 종결 2024. 11. 14.

판결 선고 2024. 12. 12.

제1심판결 대구지방법원 2023. 11. 9. 선고 2022가단152095 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 당심에서의 청구 감축에 따라 제1심판결의 주문 제1, 2항을 다음과 같이 변경한다.
 - 가. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 20. 체결된 매매계약을 79,598,357원의 범위 내에서 취소한다.
 - 나. 피고는 원고에게 79,598,357원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지

연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제2의 가. 나.항 기재와 같다(원고는 이 법원에서 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 대하여 설시할 이유는 아래와 같이 고치거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 중 해당부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제3면 4행의 '2억 86,683,355원'을 '286,683,355원'으로 고친다.

○ 제1심판결 제3면 7행 내지 아래에서 3행을 다음과 같이 고친다.

『다. B는 2022. 8. 3. E와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 3억 4,000만 원, 계약금 1,700만 원은 계약시, 잔금 3억 2,300만 원은 2022. 8. 31.에 지급, 임대차기간 2022. 8. 31.부터 2024. 8. 30.까지 2년으로 하는 내용의 부동산전세계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, E는 2022. 8. 4. 이 사건

부동산에 주민등록을 이전하고 확정일자를 받아 현재까지 거주하고 있다.

라. B은 피고에 대한 채무를 변제하기 위해 이 사건 부동산에 관하여 2022. 8. 20.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 2022. 9. 1. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다. E는 2020. 9. 1. 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 임대차계약 상 임대인의 지위를 승계한 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2022. 8. 3.자로 잔금만 2022. 9. 1. 지급, 임대차기간 2022. 9. 1.부터 2024. 8. 30.까지로 하고 나머지 내용은 이 사건 임대차계약과 동일한 내용의 부동산전세계약을 체결하였고, E는 2022. 10. 6. 다시 임대인을 피고로 하는 확정일자를 받았다.』

○ 제1심판결 제4면 1행의 '1/2지분'을 '1/2 지분'으로 고친다.

○ 제1심판결 제4면 1, 2행의 '소극재산으로 로는 원고에게 3억 2,552,760원'을 '소극재산으로 원고에게 302,552,760원'으로 고친다.

○ 제1심판결 제4면 6행의 '2022. 8. 31.자'를 '2022. 8. 31. 자'로 고친다.

○ 제1심판결 제4면 8행의 'I주식회사'를 'I 주식회사'로 고친다.

○ 제1심판결 제4면 9행의 '2022. 8. 26.자'를 '2022. 8. 26. 자'로 고친다.

○ 제1심판결 제4면 11행 내지 14행을 다음과 같이 고친다.

『[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7 내지 10호증, 을 제6 내지 8, 11 내지 17, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 제1심법원의 법원행정처장에 대한 사실조회회신 결과, 이 법원의 경산시 K읍장에 대한 각 문서제출명령 결과, 변론 전체의 취지』

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약일인 2022. 8. 20. 이전에 원고가 B에 대하여 이 사건 채권을 가지고 있었으므로, 원고의 이 사건 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) B의 무자력 위 인정사실에 의하면 B은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태{=적극재산 4억 6,500만 원(= 4억 5,000만 원 + 1,500만 원), 소극재산 742,552,760원(= 30 2,552,760원 +

3억 4,000만 원 + 1억 원))에 있었음이 인정된다.

2) 사해행위의 성립과 사해의사 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 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결, 대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었던 B이 피고에 대한 채무 변제를 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 B의 일반채권자들에 대한 공동담보를 해하는 사해행위에 해당하고, B은 이 사건 매매계약으로 일반채권자들에 대한 공동담보가 감소된다는 사실을 알았다고 보는 것이 타당하며, 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

3) 선의의 항변 이에 대하여 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 주장을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 원상회복의 방법과 사해행위 취소의 범위

1) 관련 법리 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어

있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 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 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

저당권이 설정된 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우 부동산의 가액에서 그 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 사해행위가 성립하므로, 사실심 변론종결 시 기준의 부동산 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있고(대법원 2023. 6. 29. 선고 2022다244928 판결 참조), 그 가액의 배상은 사실심 변론종결 당시를 기준으로 사해행위의 목적물이 가지는 일반채권자들의 공동담보가액과 취소채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결 참조).

부동산에 대한 매매계약이 사해행위임을 이유로 이를 취소함과 아울러 원상회복으로 가액배상을 명하는 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었으나 그전에 이미 선순위 근저당권이 마쳐져 있어 부동산이 경락되는 경우 소멸할 운명에 놓인 임차권의 임차보증금반환채권은, 임대차계약서에서 확정일자를 받아 우선변제권을 가지고 있다가거나 주택임대차보호법상의 소액임차인에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 수익자가 배상할 부동산의 가액에서 공제할 것은 아니다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결 등 참조).

2) 원상회복의 방법 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 이미 마쳐져 있던 이 사건 제1, 2근저당권이 모두 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

3) 취소 및 원상회복의 범위 가) 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거, 을 제18호증의 기재에

변론 전체의 취지를 종합하면, 2024. 6.경 기준 이 사건 부동산의 시가가 4억 500만 원인 사실, 이 사건 매매계약이 체결된 후 이 사건 제1, 2근저당권설정등기가 말소되었고, 말소된 이 사건 제1, 2근저당권설정등기 상의 피담보채권액이 274,840,191원 및 50,561,452원¹⁾인 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가도 2024. 6.경과 같은 가액일 것으로 추정된다.

나) 피고는, 피고가 승계한 이 사건 부동산의 임차인 E에 대한 임대차보증금이 피고가 배상할 가액에서 공제되어야 한다고 주장한다.

그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 부동산의 임차인인 E는 2022. 8. 3. B와 임대차계약을 체결하였으나, 당시 선순위인 이 사건 제1, 2근저당권이 있어 이 사건 부동산이 경락되는 경우 선순위의 근저당권보다 뒤에 대항력을 갖춘 것으로 소멸한 운명에 처하여 이 사건 부동산에 대한 B와 피고의 매매계약 당시 E의 임대보증금에 해당하는 부분도 특별한 사정이 없는 이 사건에서 일반채권자들의 공동담보로 될 수 있었으므로 우선변제권을 가지고 있지 못하였을 뿐 아니라 주택임대차보호법상 소액임차인에도 해당하지도 않아 이를 사해행위 취소로 인한 가액의 배상을 명함에 있어 피고가 배상할 가액에서 공제할 것이 아닌 점, ②을 제7호증의 기재에 의하면, B이 이 사건 임대차계약 당시 특약사항 제7항으로 이 사건 제1, 2근저당권을 잔금일에 각 상환 말소하기로 하였고, 실제 이 사건 제1근저당권은 2022. 9. 1., 이 사건 제2근저당권은 2022. 8. 29. 각 말소되어 위 임대차보증금 잔금으로 소멸된 것으로 보이는 점 등에 의하면, E의 임대차보증금은 사해행위 취소에 따라 피고가 배상할 부동산의 가액에서 공제할 것이라고 보기 어렵다.

따라서 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

다) 피고는 또한, 자신의 아들인 J으로부터 B에 대한 채권 6,210만 원을 양도받았으므로, 위 채권도 일반채권자들의 공동담보가액에서 공제되어야 한다고 주장한다.

그러나 사해행위취소의 소에서 수익자가 원상회복으로서 채권자취소권을 행사하는 채권자에게 가액배상을 할 경우, 수익자 자신이 사해행위취소소송의 채무자에 대한 채권자라는 이유로 채무자에 대하여 가지는 자기의 채권과 상계하거나 채무자에게 가액배상금 명목의 돈을 지급하였다는 점을

들어 채권자취소권을 행사하는 채권자에 대해 이를 가액배상에서 공제할 것을 주장할 수 없다(대법원 2001. 2. 27. 선고 2000다44348 판결, 대법원 2001. 6. 1. 선고 99다63183 판결, 대법원 2017. 8. 21. 자 2017마499 결정 등 참조).

피고 주장과 같이 피고 아들 J이 B에 대해 6,210만 원에 이르는 대여금채권이 있고, 피고가 위 채권을 양도받았다고 하여도 위 금액 상당의 채권을 취득하게 될 뿐인데, 이를 공제하는 것은 취소채권자의 수익자에 대한 가액배상 청구에 대하여 수익자의 채무자에 대한 채권으로 상계를 허용하는 결과가 된다. 따라서 피고 주장은 받아들일 수 없다.

라. 소결론

그렇다면, 피고와 B 사이의 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 사실심 변론종결일 당시의 가액인 4억 500만 원에서 이 사건 제1, 2근저당권의 피담보채권액 합계 325,401,643원(= 274,840,191원 + 50,561,452원)을 공제한 79,598,357원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 79,598,357원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 한다. 당심에서의 청구감축에 의하여 결과적으로 이와 결론을 같이한 제1심판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 원고가 당심에서 감축한 청구에 따라 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정진우

판사김정일

판사손윤경

별지

1) 각 중도상환수수료는 제외한 금액임(을 제12, 16호증)