

서울남부지방법원 2024. 11. 28 선고 2023가단288417 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김재문(소송구조)

피고1. B(개명 전 성명: C)

2. D

피고들 소송대리인 법무법인 경연

담당변호사 박동수

변론 종결2024. 9. 5.

판결 선고2024. 11. 28.

주 문

1. 피고들과 E 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2021. 4. 12. 체결된 매매계약을 각 30,906,706원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고들은 원고에게 각 30,906,706원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고들과 E 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 12. 체결된 매매계약을 취소한다.

2. 피고들은 E에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2021. 5. 7. 접수 제105467호 마친 지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 E의 채권채무관계

- 1) 원고는 2017. 5. 16. E에게 58,000,000원을 빌려주면서 이자 5,800,000원을 30일에 지급받기로 하였고, 2017. 5. 19. E로부터 10,000,000원을 변제받았다.
- 2) E이 나머지 대여금을 변제하지 않자 원고는 E로부터 공증인가 법무법인 F 2018. 10. 1. 작성 2018년 증서 제420호로 48,300,000원의 약속어음 공정증서를 교부받았다.
- 3) 원고는 2021. 12. 29. E을 상대로 대여금의 반환을 구하는 소를 제기하여 2022. 7. 13. 서울남부지방법원으로부터 "피고는 원고에게 48,300,000원 및 이에 대하여 2022. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라."는 판결을 선고받았고(서울남부지방법원 2021가단15486호, 이하 '이 사건 판결'이라 한다), 이 사건 판결은 2022. 8. 3. 그대로 확정되었다.

나. E 소유 부동산에 관한 담보신탁

- 1) E은 2017. 3. 23. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하고 2017. 3. 29. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 같은 날 주식회사 G(이하 'G'이라 한다)과 이 사건 부동산에 관하여 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였으며, 이 사건 부동산에 관하여 G에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등기'라 한다)를 마쳐주었다.
- 2) 이 사건 신탁계약에 의한 우선수익자는 H 주식회사(이하 'H'이라 한다)이고, 수익자 및 채무자는 E이며, 우선수익자의 수익권증서금액은 170,300,000원이다. 이 사건 신탁계약에 따른 신탁기간은 2017. 3. 29.부터 신탁계약 해지일까지이고, 신탁기간 종료 전에 우선수익자의 요청 등에 의하여

신탁부동산을 처분한 경우에는 매수인에게 소유권이전등기를 마친 때에 신탁계약이 종료되는 것으로 약정하였다. E은 우선수익자에 대한 채무를 변제하기 위하여 G 및 H의 동의를 얻어 신탁부동산을 수시로 처분할 수 있고, 매수자에 대한 소유권이전을 위해서는 우선수익자의 서면동의가 있어야 한다.

3) E은 2019. 6. 4. H에 대한 채무의 기한의 이익을 상실하였고, H은 2021. 3. 31. E에 대한 채권 합계 124,956,724원을 I자산관리회사에 양도하였다. 한편 이 사건 부동산의 담보가치 평가를 위해 실시한 감정평가에서 2021. 3. 22. 기준 감정평가액은 200,000,000원으로 산정되었다.

다. E의 재산처분행위

1) E은 2021. 4. 12. 피고들에게 각 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 매도하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 부동산에 관하여는 2021. 5. 7. 신탁재산의 귀속을 원인으로 이 사건 신탁등기가 말소되고 E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 같은 날 매매를 원인으로 피고들 앞으로 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 이 사건 부동산에 관하여 2021. 5. 7. 근저당권자 주식회사 J, 채무자 피고 D, 채권최고액 144,000,000원인 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

라. E과 피고들의 관계

1) E은 K(이하 '이 사건 사무소'라 한다)를 운영하는 사람인데, 이 사건 부동산은 E의 사업장 소재지이고, 피고 B은 이 사건 사무소에서 행정실장으로 일하고 있는 사람이다.

2) E은 피고 B에게 공증인가 L합동법률사무소 2018. 10. 25. 작성 2018년 증서 제1389호로 54,000,000원의 채권에 관한 금전소비대차계약 공정증서 및 공증인가 L합동법률사무소 2018. 10. 25. 작성 2018년 증서 제1390호로 80,000,000원의 채권에 관한 금전소비대차계약 공정증서를 각 작성하여 주었다.

3) 피고 B은 2020. 4. 2. 서울남부지방법원 2020타채3263호로 E이 G에 대하여 가지는 수익금반환채권(이하 '이 사건 수익금채권'이라 한다) 등을 압류하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다) 및 을 제1 내지 5, 20호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

E은 채무초과 상태에 있었음에도 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고들에게 대물변제 또는 매도함으로써 일반채권자들의 공동담보인 책임재산의 감소를 초래하였다. 피고 B은 E이 운영하는 이 사건 사무소의 직원으로서 E이 채무초과 상태에 있다는 사실을 잘 알면서도 자신의 채권을 우선변제 받기 위해 이 사건 부동산을 매수하였으므로, 이 사건 매매계약은 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 피고들 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

3. 사해행위취소권의 성립 여부

가. 피보전채권의 존부

위 인정 사실에 의하면, 원고는 E에 대하여 이 사건 판결에 기한 채권을 가진 채권자이므로, 채권자취소권 행사의 기초가 되는 피보전채권이 존재한다.

나. 사해행위 인정 여부

1) 인정 사실 가) M, 서울신용보증재단, N, 피고 O은 다음 <표>기재와 같이 E에 대하여 가지는 각 채권에 기하여 2019. 5. 29.부터 2020. 5. 11.까지 E의 G에 대한 이 사건 수익금채권 또는 소유권이전등기청구권을 압류 또는 가압류하였다.

M	2019. 5. 29.	서울남부지방법원 2019타채5585	47,663,013원	소유권이전등기청구 권 이 사건 수익금채권	압류 및 전부명령
2019. 7. 4.	서울남부지방법 원 2019타채6791	48,156,164원	소유권이전등기청구권	압류명령	
서울신용보증재단	2020. 2. 5.	서울서부지방법원 2020카단50161	6,874,000원	이 사건 수익금채권	가압류
N	2020. 3. 31.	서울남부지방법원 2020타채10555 7	24,746,524원	소유권이전등기청구 권	압류명령
피고 B	2020. 5. 11.	서울남부지방법원 2020타채3263	174,424,918원	소유권이전등기청구 권 이 사건 수익금채권	압류 및 추심명령
합계	301,864,619원				

나) M는 2021. 1. 28. 피고 B에게 서울남부지방법원 2019타채5585호 채권압류 및 전부명령에

기한 전부금 채권을 양도하면서 피고 B으로부터 별도로 약정한 금액을 완불받음과 동시에 E에 대한 나머지 채권을 면제하기로 하였고, 2021. 2. 8. G에 위 전부금 채권을 양도하였다는 통지를 하였다.

피고 B은 M에게 2021. 1. 29. 15,000,000원을, 2021. 2. 8. 15,000,000원을 각 지급하였다.

M는 2021. 4. 20. E에 대한 서울남부지방법원 2019타채6791호 사건에 관한 압류명령 취하 및 해제 신청을 하였고, 피고 B은 2021. 6. 4. M에게 5,000,000원을 추가로 지급하였다.

다) 피고 B은 2021. 4. 2. N에게 4,000,000원을 지급하였고, N은 같은 날 서울남부지방법원 2020타채105557호 사건에 관한 압류해제 및 취소 신청을 하였다.

라) 피고 B은 2021. 4. 22. 서울신용보증재단에 분할상환 초입금 3,000,000원을 지급하였고, 서울신용보증재단은 2021. 4. 22. 서울서부지방법원 2020카단50161호 사건에 관한 가압류신청 취하 및 집행해제신청을 하였다.

마) 피고 D은 2021. 5. 7. E의 I자산관리회사에 대한 채무 합계 126,518,467원(= 119,642,434원 + 6,876,033원)을 변제하고, G에 이 사건 신탁계약에 따른 신탁보수 및 관리비용(재산세)으로 합계 1,146,500원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 을 제6, 10 내지 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2) 관련 법리 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부를 판단하기 위하여 적극재산을 산정함에 있어서는 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 특별한 사정이 없는 한 이를 제외하여야 하고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다. 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여 위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 내용의 담보신탁을 해둔 경우, 신탁이 존속하는 동안 위탁자가 언제든지 신탁계약을 종료시키고 신탁계약에서 정한 절차에 따라 위탁자 앞으로 소유권이전등기를 마칠 수 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에는 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당된다고 볼 여지가 있다. 그러나 신탁계약상 신탁부동산을 처분하는 데

수익권자의 동의를 받도록 정해진 경우에는 그 처분에 관하여 수익권자의 동의를 받거나 받을 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 위탁자가 신탁을 종료시키고 위탁자 앞으로 신탁부동산에 관한 소유권이전등기를 마치는 것은 허용되지 않는다. 따라서 이러한 경우에는 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없으므로 그 소유권이전등기청구권을 위탁자의 적극재산에 포함시킬 수는 없고, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권이 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 등 참조).

그런데 위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다면 이러한 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다. 다만 처분 당시 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권이 적극재산으로서의 가치가 없다면 위탁자가 위와 같이 신탁되어 있던 부동산을 매각하면서 신탁계약을 종료하고 부동산을 환수하여 제3자 앞으로 소유권이전등기를 넘겨주어도 이는 사해행위에 해당하지 않는다. 이때 신탁재산에 대한 후순위 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니된다(대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 등 참조).

3) E의 책임재산 이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 신탁계약상 위탁자인 E이 신탁부동산인 이 사건 부동산을 처분하기 위해서는 수탁자 및 우선수익자의 동의가 있어야 하므로, E의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권 자체가 E의 일반 채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다고 볼 수는 없고, 이 사건 신탁계약에 따라 E이 가지는 후순위 수익권이 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다.

그런데 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 무렵 이 사건 부동산의 시가는

200,000,000원 상당이었고, 2021. 5. 7. 이 사건 신탁계약 종료 시 우선수익자인 I자산관리회사에 대한 채무는 합계 126,518,467원이었으며, 신탁보수 및 소요비용은 합계 1,146,500원이었다. 그렇다면 2021. 4. 12. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 수익금 채권으로서 E의 책임재산에 해당하는 부분은 72,335,033원(= 200,000,000원 - 126,518,467원 - 1,146,500원)이라고 봄이 상당하다.

4) 채무초과 여부 E은 2021. 4. 12. 당시 G에 대한 이 사건 수익금채권 외에 다른 재산은 없었던 것으로 보인다. 그런데 위 인정 사실에 의하면, E은 이 사건 매매계약 체결 당시 G에 대하여 124,956,724원이 넘는 채무를 부담하고 있었고, 원고에 대하여도 원금 48,300,000원의 채무를 부담하고 있었으며, M, 서울신용보증재단, N,1) 피고 O에 대한 채무도 부담하고 있었다. 그렇다면 E이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 넉넉히 인정된다.

5) 사해행위 해당 여부 살피건대, 이 사건 부동산에 관한 등기사항전부증명서에는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금이 250,000,000원인 것으로 기재되어 있다. 이에 대하여 피고들은 이 사건 부동산을 200,000,000원에 매수하였으나 피고 D 명의의 대출금 한도를 높이기 위해 매매대금을 250,000,000원으로 하여 작성한 매매계약서에 기하여 소유권이전등기를 마친 것이라고 주장하나, 피고들의 주장만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 한편 위 인정 사실에 의하면, 피고들은 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 지급 대신 이 사건 매매계약을 전후하여 E의 다른 채권자들에게 합계 169,664,967원(= M 35,000,000원 + N 4,000,000원 + 서울신용보증재단 3,000,000원 + I자산관리회사 126,518,467원 + 신탁보수 등 1,146,500원)을 대위변제하였는바, 나머지 80,335,033원(= 250,000,000원 - 169,664,967원)은 E의 피고 B에 대한 채무의 변제에 충당되었다고 봄이 상당하다(피고들은 피고들이 경제적 일체임을 전제로 이 사건 부동산 매매대금에서 대위변제한 금액을 공제한 잔액이 피고 B에 대한 채무 변제에 충당되었다고 주장하고 있다).

그런데 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그 의 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 마찬가지인바(대법원 2022. 1. 14. 선고 2018다295103 판결 등 참조), E이 이 사건 부동산을 피고들에게 매도하면서 이 사건 수익금채권을 소멸하게 하고 특정 채권자인 피고 B에 대한 채무를 대물변제한 것은 다른 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다.

다. 사해의사 및 수익자의 악의 인정 여부

채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조). 또한 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

위 인정 사실 및 앞서 든 각 증거들을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 매매계약 당시 E은 채무초과 상태였던 점, 피고 B은 E이 운영하는 이 사건 사무소의 직원인 점, 피고들은 이 사건 부동산을 취득하는 과정에서 이 사건 수익금채권 등에 관하여 다른 채권자들에 의하여 압류 등이 이루어진 사실을 알고 그중 일부를 대위변제하였는바, E의 재산 상태에 대하여 충분히 알고 있었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, E의 사해의사는 인정되고, 피고들의 악의도 추정된다.

4. 원상회복의 방법 및 범위

가. 원상회복의 방법

위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 한 행위가 사해행위에 해당하는 경우, 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법으로 제3자 앞으로 마쳐진 소유권이전등기를 단순히 말소하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니한 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다. 이때는 부동산에 대하여 위탁자가 가지고

있던 담보신탁계약상 수익권의 평가금액 한도 내에서 위탁자의 법률행위를 취소하고 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 등 참조). 한편 사해행위인 계약 전부의 취소와 부동산 자체의 반환을 구하는 청구취지 속에는 위와 같이 일부취소를 하여야 할 경우 그 일부취소와 가액배상을 구하는 취지도 포함되어 있다고 볼 수 있으므로 청구취지의 변경이 없더라도 바로 가액반환을 명할 수 있다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약은 이 사건 신탁계약에 의한 신탁부동산을 제3자에게 처분한 것이므로, 그 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

나. 가액배상의 범위

채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으므로, 사해행위를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상의 범위는 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 이 때 채권자의 피보전채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 사해행위의 목적물인 이 사건 부동산 가액 중 E의 책임재산에 해당하는 부분은 앞서 본 바와 같이 72,335,033원이고, 사실심 변론종결일인 2024. 9. 5. 기준 원고의 E에 대한 피보전채권은 61,813,413원(= 원금 48,300,000원 + 이자 13,513,413원2))이므로, 이 사건 사해행위 취소 및 원고에 대한 가액배상의 범위는 원고의 피보전채권액인 61,813,413원으로 제한된다.

다. 소결

따라서 피고들과 E 사이의 이 사건 매매계약은 각 30,906,706원(= 61,813,413원 × 1/2 지분)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 원고에게 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 각 30,906,706원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이소진

별지

1) 피고 B이 이 사건 매매계약 체결 전 E의 M, N에 대한 채무를 일부 대위변제하였고, 위 채권자들이 E에 대한 압류집행 등을 해제하기는 하였으나, M가 압류명령 취하 및 해제 신청을 한 이후에도 피고 B이 M에게 금원을 지급한 점에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이로써 E의 M, N에 대한 위 채무가 모두 변제 또는 면제되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 48,300,000원에 대한 2022. 5. 8.부터 2024. 9. 5.까지 연 12%의 비율로 계산한 이자[= $48,300,000\text{원} \times 12\% \times (2 + 121/365\text{일})$](원 미만 버림, 이하 같다)