

서울북부지방법원 2024. 6. 27 선고 2023가합22129 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

원고들 소송대리인 법무법인 동우

담당변호사 홍준용

피고F

소송대리인 변호사 서도희

변론 종결2024. 5. 23.

판결 선고2024. 6. 27.

주 문

1. 피고와 G 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 9. 22. 체결된 매매계약을 659,598,623원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는, 원고 A에게 415,485,046원, 원고 B에게 47,727,552원, 원고 C에게 142,431,011원, 원고 D에게 27,770,252원, 원고 E에게 26,184,760원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
3. 원고들의 피고에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 10%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 G 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 9. 22. 체결된 매매계약을 745,798,623원의 범위 내에서 취소한다. 피고는, 원고 A에게 469,782,933원, 원고 B에게 53,964,853원, 원고 C에게 161,044,684원, 원고 D에게 31,399,423원, 원고 E에게 29,606,730원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. G은 주식회사 H 등을 운영하면서 유사수신행위를 하는 I을 알게 되어 I으로부터 투자금의 8~10%를 수당으로 받기로 하고 투자자 모집행위를 하여 2015. 3. 20.경부터 2017. 7. 24.까지 총 2,696,000,000원 규모의 투자금을 유치하였다.

나. 원고들은 모두 피고로부터 'H 등에서 개발한 투자상품은 원금과 수익이 보장된다'는 취지의 투자권유를 받고, 원고 A은 2016. 7. 28.부터 2017. 7. 25.까지 1,526,436,730원을, 원고 B는 2016. 8. 1.부터 2017. 5. 31.까지 160,000,000원을, 원고 C은 2016. 10. 20.부터 2017. 6. 5.까지 516,000,000원을, 원고 D는 2017. 1. 23. 100,000,000원을, 원고 E는 2017. 7. 3. 90,000,000원을 G을 통하여 I이 운영하는 회사에서 개발한 유사금융상품에 각 투자하였다.

다. 원고들은 2017. 9. 29. G을 상대로 서울중앙지방법원에 불법유사수신행위로 인한 손해배상을 청구하는 소를 제기하였다. 제1심 법원은 2019. 9. 5. G이 I의 불법유사수신행위에 적어도 과실에 의한 방조행위를 하였으므로 공동불법행위자로서 원고들이 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 다만 G의 책임을 손해액의 50%로 제한하여, 'G은 원고 A에게 696,427,995원, 원고 B에게 80,000,000원, 원고 C에게 238,740,105원, 원고 D에게 46,547,960원, 원고 E에게 43,890,390원 및 위 각 돈에 대하여 2017. 10. 26.부터 2019. 9. 5.까지는 연 5%의, 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라'는 판결을 선고하였다(서울중앙지방법원 2017가합567714). 위 판결에 대한 G의 항소(서울고등법원 2019나2043406)와 상고(대법원 2020다280050)가 모두 기각되어 위 판결이 2021. 3. 2. 확정되었다(이하 '선행 손해배상 사건'이라 한다).

라. G은 2017. 9. 22.경 피고 F과 사이에 G 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 826,000,000원으로 하고 계약 당일 매매대금을 모두 지급하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 F에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 ① 2015. 5. 18. 설정된 주식회사 J(이하 주식회사의 명칭을 기재할 때 최초 언급되는 경우를 제외하고 '주식회사'의 기재는 생략한다) 명의의 채권최고액 558,000,000원(당시 피담보채무액 443,118,877원)인 근저당권설정등기, ② 권리자 대한민국(처분청 노원세무서)의 2015. 5. 28. 자 압류등기, ③ 권리자 국민건강보험공단의 2015. 8. 10. 자 압류등기, ④ 권리자 서울특별시 노원구의 2015. 11. 6. 자 압류등기가 각 마쳐져 있었다.

바. 위 대한민국의 압류등기에 관하여 2019. 5. 28. 압류해제를 원인으로, 위 서울특별시 노원구의 압류등기에 관하여 2018. 12. 21. 압류해제를 원인으로 한 각 말소등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제3호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 J에 대한 금융거래정보 제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

G이 원고들에게 불법유사금융상품 투자를 권유하여 원고들이 손해를 입은 사실, 선행 손해배상 사건에서 G이 원고들에게 각 불법행위에 기한 손해배상금을 지급할 의무가 있다는 판결이 선고되어 확정된 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 원고들의 G에 대한 불법행위에 기한 손해배상채권은 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권을 행사하기 위한 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) 관련 법리 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반 채권자들을 위한 공동담보의

부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반 채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다28045 판결 등 참조).

채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

2) G의 무자력 앞서 든 증거들과 갑 제7, 8호증, 을가 제5 내지 8호증의 각 기재, 이 법원의 국민건강보험공단, 법원행정처에 대한 각 사실조회 결과, 이 법원의 노원구청, 양평군청에 대한 각 과세정보 제출명령 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 G의 적극재산과 소극재산 내역이 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다.

이 사건 부동산	826,000,000	J 대출채무(이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무)	443,118,877
경기도 가평군 M	448,200,000(1) G은 표에 기재된 경기도 가평군 K리 소재 각 부동산을 2018. 9. 14. L에게 일괄하여 448,200,000원에 매도하였고, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약 체결 당시에도 위 각 부동산의 가액은 동일하였을 것으로 추정할 수 있다.	2013년 종합소득세 체납액	83,293,930
경기도 가평군 N		2014년 종합소득세 체납액	2,906,070
경기도 가평군 O		2015년 종합소득세 체납액	71,468,770
경기도 가평군 P	국민건강보험공단에 대한 보험료 체납액	21,370,440	
경기도	노원구청에 대한 지방세 체납액	8,243,290	

이 사건 부동산	826,000,000	J 대출채무(이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무)	443,118,877
가평균 Q			
경기도 가평균 R	U 주식회사에 대한 채무	141,738,200	
경기도 가평균 S	주식회사 W에 대한 채무	34,715,580	
경기도 가평균 T	원고들에 대한 손해배상채무	1,105,606,4502) 원고들은 선행 손해배상 사건에서 2017. 10. 26.부터의 지연손해금만 청구하였으므로, 위 사건에서 확정된 원고들의 G에 대한 손해배상채권 원금 합계액(원고 A 696,427,995원 + 원고 B 80,000,000원 + 원고 C 238,740,105원 + 원고 D 46,547,960원 + 원고 E 43,890,390원)을 이 사건 매매계약 체결 당시 G의 소극재산에 산입한다.	
경기도 가평균 V			
경기도 가평균 X			
합계	1,274,200,000	합계	1,912,461,607

- 3) 사해행위 및 사해의사 채무초과상태에 있던 G이 자기 소유의 이 사건 부동산을 피고에게 매각한 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 원고들을 비롯한 일반채권자에 대한 관계에서 공동담보의 부족상태를 악화시키는 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하고, G의 사해의사는 추정된다.
- 4) 피고의 주장에 대한 판단 가) 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 강제경매절차가 진행 중이었는데, G은 강제경매로 매각되는 것보다 유리한 조건에 이 사건 매매계약을 체결하고 매각대금 중 일부는 피고로 하여금 U, W에 대한 채무와 체납된 조세 기타 공과금을 변제하도록 하였고, 나머지 4억 4,000만 원은 G이 이 사건 부동산의 임차인이 되는 임대차계약을 체결한 뒤 임대차보증금 지급에 갈음하기로 하여 피고에 대한 임대차보증금 반환채권으로 잔존하게 되었으므로, G에게 사해의사가 없었고, G의 책임재산이 감소한 것으로 볼 수도 없다고 주장한다.

앞서 든 증거들과 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약은 채무초과상태에 있는 G의 재산을 감소시켜 공동담보의 부족을 더욱 심화시키는 사해행위에 해당하고, G에게 사해의사도 있었다고 봄이 타당하다. 피고의 주장은 이유 없다.

① G은 원고들로부터 손해배상청구 소송을 당하기 불과 1주일 전에 공인중개사를 통하지 않고서 직접 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였는데, G의 원고들에 대한 불법금융상품 투자권유행위는 2016. 7.경부터 2017. 7.경 사이에 있었고 원고들이 G을 통하여 I이 운영하는 회사의 금융상품에 투자한 금액의 합계만 해도 약 22억 원(과실상계 50%를 하기 전 금액)에 달하는 점, 통상 손해배상청구 소송을 제기하기 전에 임의지급을 요구하는 등 소송 외의 방법으로 손해를 배상받을 방법을 강구하는 경우가 많은 점 등에 비추어 보면, G은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들에게 거액의 손해배상채무를 부담하게 될 가능성이 높다는 사정을 인식하였을 것으로 보인다.

② G과 피고는 이 사건 매매계약 체결 당일에 매매대금 826,000,000원 전액을 지급하기로 합의하였는데, 이는 부동산 매매계약의 일반적인 거래 관념에 비추어 상당히 이례적일 뿐만 아니라, 매매대금 중 대부분은 피고가 G의 채무를 대신 변제하거나 임대차보증금에 갈음하기로 하여 실제로 피고가 G에게 지급한 돈은 없는 것으로 보인다(피고는 매매대금 지급에 갈음하기로 한 금액을 공제한 나머지 약 1억 원은 이 사건 부동산을 담보로 Y에게 차용한 돈으로 G에게 지급하였다고 주장하나, 을가 제1, 2호증의 각 기재만으로는 피고의 주장 사실을 인정하기에 부족하다). G은 이처럼 사실상 매매대금을 전혀 지급받지 않은 상태에서 이 사건 매매계약을 체결한 당일 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

③ 이 사건 매매계약에는 특약사항으로 '별지와 같이 등기부상 부담금액을 확인하고 이를 처리한 비용을 제외한 정산금을 지급한다'는 내용이 있고, 이 사건 매매계약서의 별지에는 '등기부상 부담금액'이라는 표제로 'Z은행 근저당금액, 노원세무서 압류금액, 강제경매 채권금, 강제경매 집행비용, 건강보험 압류금, 가압류 금액, 노원구청 압류금액'의 합계 726,443,240원이 기재되어 있다. 이 사건 매매계약 체결 이후 대한민국(처분청 노원세무서)의 2015. 5. 28.자 압류 등기, 2015. 7. 31.자 강제경매개시결정 등기(채권자 U 주식회사), 주식회사 W의 가압류 등기 등이 말소된

사실은 인정된다. 그러나 피고가 매매대금 지급에 갈음하여 변제하기로 한 J의 근저당권
피담보채무(대출 원금 4억 4,000만 원)와 관련해서는, G와 피고가 임대차계약을 추가로 체결하고 그
임대차보증금 4억 4,000만 원을 매매대금에 포함시키기로 합의하면서 J에 대한 위 채무는 그대로
유지되었다.

④ G은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 거주하고 있었는데, 이 사건 부동산을 피고에게
매각한 후 임대차계약을 체결하고서 이 사건 부동산에 주민등록을 유지하고 있다가 2018. 4. 20.
인천 부평구 AA건물, AB호에 전입신고를 하여 이 사건 부동산에 관한 대항력과 우선변제권을
상실하였는바, 임대차보증금반환 채권 4억 4,000만 원이 G의 책임재산으로 남아있다고 단정하기
어렵다.

나) 피고는 이 사건 매매계약 체결이 사해행위에 해당한다는 사정을 몰랐다고 주장한다. 그러나
사해행위취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우
수익자의 악의가 추정되므로, 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 사실은 수익자 스스로 증명할
책임이 있는데(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다44472 판결 등 참조), 피고가 주장하는 사정이나
제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 선의였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를
인정할 증거가 없다. 피고의 주장은 이유 없다.

5) 소결론 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복의 범위

1) 관련 법리 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를
취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이
설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 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 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심

변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

그리고 이러한 법리는 부동산에 관하여 일반 채권에 대하여 우선변제권이 있는 조세 기타 공과금 채권에 기한 압류기입등기가 마쳐져 있다가 사해행위가 이루어진 이후 위 채권이 변제되어 그 등기가 말소된 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다25906 판결 등 참조).

사해행위의 목적인 동일부동산에 수개의 저당권이 설정되어 있다가 사해행위 후 그 중 일부 저당권만이 말소된 경우 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수 밖에 없고, 그 경우 배상하여야 할 가액은 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조).

나) 원상회복의 방법 이 사건 매매계약이 체결되기 전에 이 사건 부동산에 관하여 대한민국, 서울특별시 노원구, 국민건강보험공단의 우선변제권 있는 각 조세 기타 공과금 채권에 기한 압류등기와 J의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실, 이 사건 매매계약 체결 이후 대한민국과 서울특별시 노원구에 대한 체납액이 변제되어 해당 압류등기가 각 말소된 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

다) 취소 및 가액배상의 범위 이 사건 변론종결일인 2024. 5. 23. 당시 이 사건 부동산의 가액에서 우선변제권이 있는 대한민국, 서울특별시 노원구, 국민건강보험공단의 각 조세 기타 공과금 채권액 및 J의 근저당권 피담보채권액을 모두 공제하여 산정된 공동담보가액과 원고들의 피보전채권액은 아래 표 기재와 같다.

① 이 사건 부동산의 가액	1,290,000,000) 갑 제9호증의 기재에 의하면 이 사건 변론종결일과 가까운 2023. 5.경 이 사건 부동산의 시세가 1,290,000,000원인 사실을 인정할 수 있고, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 변론종결일에도 이와 같을 것으로 추인할 수 있다.	원고 A	1,077,040,203
② 대한민국의 조세 기타 공과금 채권	157,668,770) 2013년 종합소득세 체납액 83,293,930원 + 2014년 종합소득세 체납액 2,906,070원 + 2015년 종합소득세 체납액 71,468,770원	원고 B	123,721,643
③ 서울특별시 노원구의 조세 기타 공과금 채권	8,243,290	원고 C	369,216,477
④ 국민건강보험공단의 조세 기타 공과금 채권	21,370,440	원고 D	71,987,376

① 이 사건 부동산의 가액	1,290,000,000) 갑 제9호증의 기재에 의하면 이 사건 변론종결일과 가까운 2023. 5.경 이 사건 부동산의 시세가 1,290,000,000원인 사실을 인정할 수 있고, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 변론종결일에도 이와 같을 것으로 추인할 수 있다.	원고 A	1,077,040,203
⑤ J의 근저당권 피담보채무액	443,118,877) 피담보채무액을 공제함에 있어 사실심 변론종결 당시의 피담보채무액이 사해행위 당시의 그것보다 현실적으로 증대되어 남아있는 경우에는 근저당권의 채권최고액의 범위 내에서 이를 모두 공제하여야 하나(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조), 이 사건 매매계약 체결일 이후 J의 근저당권의 피담보채무액이 증가하였다고 인정할 증거가 없으므로 이 사건 매매계약 체결 당시의 피담보채무액을 공제한다.	원고 E	67,877,389
계[①-②+③+4+5)]	659,598,623	합계	1,709,843,088

공동담보가액이 원고들의 피보전채권액 합계보다 적으므로 이 사건 매매계약은 공동담보가액 659,598,623원의 범위에서 취소되어야 하고, 원고들은 위 사해행위취소의 범위 안에서 원고들의 각 피보전채권액의 비율로 가액배상을 청구하고 있으므로, 결국 피고는 가액배상금으로 원고 A에게 415,485,046원($659,598,623 \times 1,077,040,203 / 1,709,843,088$), 원고 B에게 47,727,552원($659,598,623 \times 123,721,643 / 1,709,843,088$), 원고 C에게 142,431,011원($659,598,623 \times 369,216,477 / 1,709,843,088$), 원고 D에게 27,770,252원($659,598,623 \times 71,987,376 / 1,709,843,088$), 원고 E에게 26,184,760원($659,598,623 \times 67,877,389 / 1,709,843,088$)을 각 지급할 의무가 있다.

라) 소결론 이 사건 매매계약을 659,598,623원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고 A에게 415,485,046원, 원고 B에게 47,727,552원, 원고 C에게 142,431,011원, 원고 D에게 27,770,252원, 원고 E에게 26,184,760원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 각 기각한다.

재판장판사남선미

판사강상우

판사김윤서

별지

- 1) G은 표에 기재된 경기도 가평균 K리 소재 각 부동산을 2018. 9. 14. L에게 일괄하여 448,200,000원에 매도하였고, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약 체결 당시에도 위 각 부동산의 가액은 동일하였을 것으로 추정할 수 있다.
- 2) 원고들은 선행 손해배상 사건에서 2017. 10. 26.부터의 지연손해금만 청구하였으므로, 위 사건에서 확정된 원고들의 G에 대한 손해배상채권 원금 합계액(원고 A 696,427,995원 + 원고 B 80,000,000원 + 원고 C 238,740,105원 + 원고 D 46,547,960원 + 원고 E 43,890,390원)을 이 사건 매매계약 체결 당시 G의 소극재산에 산입한다.
- 3) 선행 손해배상 사건에서 확정된 원고들의 각 손해배상채권 원금과 원고들이 구하는 바에 따라 2023. 6. 15.까지의 지연손해금의 합계액[해당 원고의 손해배상채권 원금 + (원금 × 680일 × 0.05/365일) + (원금 × 1,379일 × 0.12/365일)(원 미만 버림, 이하 같다)]
- 4) 갑 제9호증의 기재에 의하면 이 사건 변론종결일과 가까운 2023. 5.경 이 사건 부동산의 시세가 1,290,000,000원인 사실을 인정할 수 있고, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 변론종결일에도 이와 같을 것으로 추인할 수 있다.
- 5) 2013년 종합소득세 체납액 83,293,930원 + 2014년 종합소득세 체납액 2,906,070원 + 2015년 종합소득세 체납액 71,468,770원
- 6) 피담보채무액을 공제함에 있어 사실심 변론종결 당시의 피담보채무액이 사해행위 당시의 그것보다 현실적으로 증대되어 남아있는 경우에는 근저당권의 채권최고액의 범위 내에서 이를 모두 공제하여야 하나(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조), 이 사건 매매계약 체결일 이후 J의 근저당권의 피담보채무액이 증가하였다고 인정할 증거가 없으므로 이 사건 매매계약 체결 당시의 피담보채무액을 공제한다.