

서울중앙지방법원 2024. 5. 29 선고 2023가단24648 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 지평 담당변호사 박지훈

피고유한책임회사 B

소송대리인 변호사 이세구

변론 종결2024. 5. 8.

판결 선고2024. 5. 29.

주 문

1. 피고와 C 사이에 2023. 7. 19. [별지] 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 40,000,000원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 2023. 7. 19. [별지] 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 [별지] 목록 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 거제등기소 2023. 7. 20. 접수

제21839호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 주식회사 D(이하 '소외 회사'라 한다)와 아래와 같이 대출 약정을 체결하였고, C는 이에 대하여 연대보증하였다(이에 기한 원고의 C에 대한 채권을 '이 사건 연대보증채권'이라 한다).

(금원 단위 원, 이하 같다)

(1)	2022. 04. 29.	2022. 04. 29.568,000,000	연6.1%(연9.1%)	24개월	원금만기일시
(2)	2022. 04. 29.	2022. 04. 29.326,000,000	연6.3%(연9.3%)	24개월	원금만기일시
(3)	2022. 03. 08.	2022. 03. 08.1,140,000,000	연6.3%(연9.3%)	24개월	원금만기일시
(4)	2022. 03. 08.	2022. 03. 08.400,000,000	연6.3%(연9.3%)	24개월	원금만기일시
(5)	2022. 03. 08.	2022. 03. 08.460,000,000	연6.3%(연9.3%)	24개월	원금만기일시

나. 이후 소외 회사는 위 각 대출에 대하여 2023. 7. 1.경부터 원리금을 연체하기 시작하여 기한의 이익을 상실하였고, 2023. 7. 11. 기준 남은 원리금은 아래와 같다.

(1)	568,000,000	3,802,009	571,802,009
(2)	326,000,000	2,253,748	328,253,748
(3)	1,140,000,000	7,048,886	1,147,048,886
(4)	400,000,000	2,765,336	402,765,336
(5)	460,000,000	3,180,137	463,180,137
계	2,894,000,000	19,050,116	2,913,050,116

다. 원고는 2023. 7. 17. C 소유인 [별지] 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에

관하여 서울남부지방법원 2023카단203514호로 부동산가압류를 신청하였다.

라. C는 2023. 7. 19. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 80,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 같은 달 20. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

마. 이 사건 매매계약 당시 C는 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었다.

바. C는 2019. 7. 12. 한국토지주택공사와 사이에 이 사건 부동산을 임대차보증금 40,000,000원, 임대차기간을 2019. 7. 30.부터 2021. 7. 29.로 정하여 임대차계약¹⁾을 체결하였다. E는 2019. 7. 30.경 이 사건 부동산을 인도받아 그 무렵 전입신고를 마치고 2019. 7. 22. 확정일자를 받았으며 이후 위 임대차계약이 묵시적으로 갱신되다. 한편, 피고는 2023. 7. 20. 한국토지주택공사와 E에게 임대차보증금 40,000,000원을 반환하였다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제1, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장 요지

가. 원고의 주장

C가 채무초과의 무자력 상태에서 피고와 통모하여 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 원고와 같은 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약을 취소를 구함과 아울러 피고에게 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구한다.

나. 피고의 주장

피고는 아래와 같이 주장하며, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

- C는 이 사건 부동산에 체결되어 있던 임대차보증금 40,000,000원을 반환해야 하는 상황에 처하자, 피고에게 이 사건 부동산을 매매하기로 논의했다.
- 피고는 2023. 6. 30. C가 소외 회사에 부담하고 있는 차용금 채무 45,000,000원을 대위변제하였다.
- 피고는 2023. 7. 19. C로부터 이 사건 부동산을 매수하는 내용의 이 사건 매매계약을

체결하였는데, 매매대금을 이 사건 부동산의 시가 상당인 80,000,000원으로 정하고, 매매대금의 지급 방법은 위와 같이 피고가 2023. 6. 30. 소외 회사 지급한 45,000,000원의 대위변제금과 이 사건 부동산의 40,000,000원 상당의 임대차보증금 반환채무와 992,510원 상당의 장기수선충당금 반환채무를 인수하는 것으로 같음하기로 정하였다.

3. 채권자취소권 및 원상회복청구권의 발생

가. 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). 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족한 상태에 있는 공동담보가 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족할 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고 그러한 인식은 일반채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니며(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결, 대법원 2000. 2. 25. 선고 99다42384 판결 등 참조), 사해행위취소 소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자의 악의 여부에 관하여는 수익자가 자신의 선의를 입증할 책임이 있다(대법원 1997. 9. 26. 선고 97다26586 판결, 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 등 참조).

나. 이 사건 연대보증채권은 이 사건 매매계약일인 2023. 7. 19. 이전에 성립하였으므로, 피고에 대한 사해행위취소청구의 피보전채권이 되고, C가 채무초과상태에서 대물변제를 위하여 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 체결하고 그에 따라 소유권이전등기를 마쳐준 것은 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되는 것이며, 채무자인 C는 이로 인하여 채권자의 공동담보에 부족이 생기거나 그 부족이 심화되어 채권자인 원고를 해하게 될 것을 충분히 알았을 것으로 보이고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이에 대하여, 피고는 앞서 주장한 바와 같은 사정을 주장하면서 이 사건 매매계약 당시 사해행위에 해당함을 알지 못하여 선의라는 취지로 항변한다. 그러나 피고가 드는 사정 및 피고가 제출한 증거들만으로는 수익자인 피고의 악의 추정을 반복하여 피고가 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 항변은 받아들일 수 없다.

4. 사해행위의 취소 및 원상회복

가. 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인 또는 소액임차인이 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로 사해행위 후 수익자가 우선변제권 있는 임대차보증금 반환채무를 이행한 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결 등 참조).

이 사건 매매계약이 체결되기 전에 이미 E가 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 사실, 피고가 이 사건 매매계약 체결 후 2023. 7. 20. E 및 한국토지주택공사에 임대차보증금 40,000,000원을 반환한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건은 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하여 사해행위를 일부 취소하고 수익자에게 가액반환을 명하여야 하는 경우에 해당한다.

나. 나아가 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 시가는 80,000,000원으로서 이 사건 변론종결일의 시점에서도 비슷한 금액일 것으로 추인되고, 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약 체결 이전 우선변제권 있는 임대차보증금이 40,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으며, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 부동산의 가액에서 위 임대차보증금반환채무를 공제한 잔액은 40,000,000원(= 80,000,000원 - 40,000,000원)으로서 원고가 사해행위의 피보전채권으로 주장하고 있는 이 사건 연대보증채권의 합계금에 미치지 못하고 있음이 계산상 명백하므로, 그중 더

적은 금액에 해당하는 40,000,000원의 범위 내에서 사해행위를 취소하고, 그 가액배상을 명하여야 한다.

다. 따라서 이 사건 매매계약은 40,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 원고에게 가액배상으로 40,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 이 사건 소유권이전등기말소의 원물반환을 구하나, 이와 같은 원고의 청구취지 속에는 일부 원물반환이 불가능할 경우 그에 관하여는 가액배상을 구하는 취지도 포함되어 있다고 봄이 상당하다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 참조)].

5. 결론

원고의 피고에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사김민정

별지

1) 위 임대차계약은 주거취약계층을 위해 정부에서 지원하는 전세임대자금으로 임차하는 계약으로서 임대차보증금 40,000,000원 중 39,200,000원은 임차인인 한국토지주택공사가 부담하였고, 나머지 800,000원은 입주자인 E가 부담하였다.