

인천지방법원 2024. 6. 27 선고 2023나62970 판결 [사해행위취소]

재판경과

인천지방법원 2024. 6. 27 선고 2023나62970 판결

인천지방법원 2023. 4. 19 선고 2022가단259738 판결

전문

원고, 피항소인 인천신용보증재단

소송대리인 변호사 이근배

피고, 항소인 망 D의 소송수계인 N

소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 정강준

변론종결 2024. 5. 30.

판결선고 2024. 6. 27.

제1심판결 인천지방법원 2023. 4. 19. 선고 2022가단259738 판결

주문

- 제1심판결 중 망 D에 대한 부분을 취소한다.
- 원고의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 제1심 공동피고 B(이하 ‘B’라 한다)와 망 D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 5. 23. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고는 B에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 김천지원 2022. 5. 23. 접수 제13342호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

가. 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결 이유 중 망 D에 대한 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 인용한다.

나. 고치는 부분

○ 제1심판결 이유 중 “피고 D”을 “망 D”로, “피고 A 주식회사” 및 “피고 회사”를 “A”로, “피고 B”를 “B”로, “피고 C”을 “C”으로 일괄하여 고친다.

○ 제1심판결 4쪽 9행과 10행 사이에 다음과 같은 내용을 추가한다.

“사. 망 D은 이 사건 소송 계속 중인 2023. 9. 3. 사망하였고, 그 단독상속인인 N이 2023. 9. 21. 이

법원에 소송수계를 신청하였다.”

○ 제1심판결 9쪽 6행부터 10쪽 16행까지를 다음과 같이 고친다.

“다. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지

망 D은 B의 재정상태를 전혀 알지 못한 상태에서 매매대금으로 지급한 1억 3,300만 원의 반환을 담보하기 위하여 2020. 4. 28. 채권최고액 2억 원으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고 2020. 5. 6. 근저당권설정등기를 마쳤다. 이후 B가 O에게 이 사건 각 부동산을 매도하고 그 매도대금으로 위 1억 3,300만 원을 반환하겠다는 제안을 하였으나 2020. 5. 6.자 근저당권설정등기가 문제되어 매매계약이 진행되지 못하였다. 망 D은 2022. 2. 15. B의 부탁으로 O과의 매매계약 성사를 위하여 위 2020. 5. 6.자 근저당권설정등기를 말소해 주었다. 그런데 O과의 매매계약이 무산되자 B는 2022. 5. 23. 망 D과 사이에 다시 채권최고액 2억 원으로 하는 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주게 되었다. 이처럼 망 D은 매매대금의 반환을 담보하기 위하여 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였을 뿐 이 사건 근저당권설정행위가 B의 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하는 선의였다.

2) 인정사실

갑 제9호증, 을나 제1 내지 12, 17, 22, 23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

가) 망 D은 형 P의 소개로 B가 이 사건 각 부동산을 매도하려 한다는 사실을 알게 되어 2020. 3. 25. B로부터 이 사건 각 부동산을 매매대금 188,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다.

나) 위 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 B가 귀농농업창업 및 주택자금 지원대상자1)로 선정되어 대출받은 귀농정책자금 채무 50,000,000원을 담보하기 위하여 채권자 E조합, 채권최고액 60,000,000원의 근저당권(이하 ‘E조합 근저당권’이라 한다)이 설정되어 있었다.

다) 망 D은 위 매매계약을 체결하면서 2020. 3. 27. 별도의 합의서를 통하여 위 매매대금 중 138,000,000원은 현금으로 지급하고 나머지 50,000,000원은 B의 귀농정책자금 채무를 인수하기로 정하고, 잔금수령 및 귀농정책자금 채무 승계 이후 소유권이전등기를 하며, B는 망 D에게

소유권이전등기 완료시까지 지급된 매매대금의 반환을 담보하기 위하여 액면 188,000,000원의 약속어음을 발행하고 공증해주기로 하였다.

라) 망 D은 2020. 3. 26. B에게 위 매매계약의 계약금 및 중도금으로 83,000,000원을 지급하였다.

마) B와 망 D은 귀농정책자금 인수와 관련하여, 망 D이 귀농정책자금 지원신청을 하고 B의 귀농정책자금 채무를 변제하는 방식으로 진행하기로 하고, 망 D은 2020. 4. 17. 김천시에 귀농창업 및 주택자금지원 신청을 하였다.

바) 망 D은 위 매매계약이 무산될 경우 B에 대한 매매대금의 반환을 확보하기 위하여, 2020. 4. 28. 어음금 188,000,000원의 약속어음을 교부받고 채권최고액 2억 원의 근저당권설정계약(이하 '2020. 4. 28.자 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 2020. 5. 6. 근저당권설정등기(이하 '2020. 5. 6.자 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤으며, 2020. 5. 12. 위 약속어음을 공증받았다. 망 D은 위와 같은 조치를 확보한 뒤 2020. 5. 21. B에게 위 매매계약의 잔금 55,000,000원을 지급함으로써 합계 138,000,000원을 지급하게 되었다.

사) 한편, 망 D은 2020. 7.경 김천시로부터 만 65세 이상이라는 이유 등으로 귀농창업 및 주택자금지원 신청이 거부되었다.

아) B는 망 D이 김천시의 귀농창업 및 주택자금지원 신청 거부로 매매계약 이행이 좌절되어 기지급된 매매대금 138,000,000원의 반환을 요구하자, 제3자에게 이 사건 각 부동산을 매도하여 그 매매대금으로 망 D로부터 지급받은 매매대금을 반환하기로 하고, 2022. 1. 14.경 O에게 이 사건 각 부동산을 140,000,000원에 매도하면서 채권최고액 60,000,000원의 E조합 근저당권은 매수인이 인수하기로 하였다.

자) 망 D은 2022. 2. 15.에 근저당권설정계약의 해지를 원인으로 2020. 5. 6.자 근저당권설정등기를 말소하였다.

차) 망 D은 2022. 5. 23. 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 200,000,000원의 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 같은 날 이 사건 근저당권설정등기를 다시 마쳤다.

3) 판단

가) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의

선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결, 대법원 2020. 9. 3. 선고 2019다247996 판결 등 참조). 또한 사해행위 취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 묻지 않는다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다38632 판결 등 참조).

나) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 망 D은 이 사건 근저당권설정계약 당시 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 타당하다.

① 망 D은 이 사건 각 부동산을 매수하여 실제로 거주할 의사에서 이를 매수한 것으로 보인다. 즉, 망 D은 이 사건 매매계약 이행을 위한 귀농정책자금 인수를 위하여 2020. 4. 17. 이 사건 각 부동산에 대한 2020. 3. 25.자 매매계약서를 첨부하여 농업창업을 목적으로 하는 귀농창업 및 주택자금지원 신청을 하였고, 2021. 3.경 대구에서 김천시로 거주지를 이전하기도 하였다. 또한 망 D은 매도인 B와 특별한 인적관계가 없고 당시 시세(약 2억 원)의 범위에서 벗어나지 않는 매매가액으로 매매계약이 체결되었다.

② 망 D과 B 사이의 매매계약은 정상적으로 체결되었고 그 매매대금이 실제로 지급되었다. 즉, 2020. 3. 25.자 매매계약서에는 매매대금이 138,000,000원으로 기재되어 있고 E조합 근저당권 채무의 처리에 관하여 명확히 기재되어 있지 않으며, 2020. 3. 26.자 합의서에서는 총 매매대금 188,000,000원 중 138,000,000원은 현금으로 지급하고 나머지 50,000,000원은 E조합 근저당권 채무를 인수하는 방식으로 지급하기로 정하고 있으며, 매매대금의 반환을 담보하기 위하여 발행된 약속어음은 액면금이 188,000,000원이고 2020. 5. 6.자 근저당권 및 2022. 5. 23.자 이 사건 근저당권의 채권최고액은 200,000,000원으로서 외견상 매매대금이 불일치하는 것처럼 보일 수도 있다. 그러나 ㉠ 매매계약 당시 등기사항증명서상 E조합의 근저당권설정 사실은 현저하므로 그에 관하여 논의가 있었을 것으로 보이는 점, ㉡ 2020. 3. 25.자 매매계약서에 “매도인은 잔금

수수일까지 그 권리의 하자 및 부담을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다”(제4조)고 정하여 매수인이 E조합 근저당권 채무를 승계하는 것을 전제로 하고 있는 점, ㉔ 2020. 3. 26.자 합의서에서 매매대금은 188,000,000원이고 매매계약서에 적은 138,000,000원은 현금으로 지급되는 부분이며 나머지 50,000,000원은 E조합의 근저당채무를 인수하는 방식으로 재차 확인하고 있으며 그 담보를 위하여 188,000,000원의 약속어음을 발행하고 공증해주기로 한 점, ㉕ 망 D은 B에게 2020. 3. 26. 및 2020. 5. 21. 합계 138,000,000원을 지급하였고 2020. 5. 12. 액면 188,000,000원으로 하는 약속어음 공정증서가 작성되었는바 이에 부합하는 내용의 2020. 3. 25.자 매매계약서나 2020. 3. 26.자 확인서가 사후에 소급적으로 작성된 것으로 보이지 않는 점, ㉖ 약속어음의 액면가액이나 근저당권 채권최고액은 채무를 담보하기 위한 것이므로 반드시 반환되어야 할 매매대금 지급액과 일치할 필요는 없으며, 망 D이 50,000,000원의 E조합 근저당권 채무를 인수하기로 약정하였는바 이를 계산에 포함할 경우 약속어음 액면가액이나 근저당권 채권최고액 2억 원이 비정상적으로 과도하다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 망 D과 B 사이의 매매계약은 정상적으로 체결된 것으로 보인다.

㉗ 2020. 4. 28.자 근저당권설정계약 당시 망 D은 그 행위가 B의 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 보인다. 즉, ㉘ 매매대금의 조달은 통상은 매수인의 책임영역이나 귀농정책자금 대출의 특성상 매도인의 설명에 의존할 수밖에 없었을 것으로 보이며 달리 계약서나 합의서에 매수인의 책임으로 명시되어 있지 않은바 귀농정책자금 대출 여부가 확실하지 않은 상태에서 나머지 매매대금을 모두 지급하려는 망 D의 입장에서는 그 반환을 담보하기 위한 목적으로 매매목적물인 이 사건 각 부동산에 근저당권을 설정하게 된 것으로 보이는 점, ㉙ 앞서 본 바와 같이 근저당권 채권최고액 2억 원은 매매대금 등에 비추어 과도하다고 보이지 않는 점, ㉚ B나 A의 재정상태는 2022년경 급격히 나빠진 것으로 보이는바 위 근저당권설정 당시에는 망 D이 매매목적물인 이 사건 각 부동산에 관하여 귀농정책자금 대출 여부가 불확실한 상태에서 지급할 매매대금에 상응하는 근저당권을 설정하면서 원고 등 B의 채권자를 해하는 행위가 됨을 예상하기는 어려웠을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 최초 근저당권 설정 당시 망 D은 채무자에 대한 다른 채권자들을 해하는

사해행위가 될 수도 있다는 점을 알지 못한 채) 이 사건 각 부동산의 객관적인 담보가치를 신뢰하여 통상적이고 정상적인 방법으로 근저당권을 설정하였다고 보인다.

④ 2022. 5. 23.자로 다시 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 2020. 4. 28.자 근저당권설정계약과 동일한 목적을 달성하려는 의도로 이루어진 것일 뿐 새로운 목적이나 의사에 기하여 이루어진 것이라고 볼 수 없다. 즉, ㉠ 매매계약에서 E조합 근저당권 채무를 망 D이 인수하기로 약정하였으나 2020. 7.경 김천시로부터 귀농창업 및 주택자금지원 신청이 거부되었으므로 망 D과 B는 매매계약을 존속시킬 수 없었던 점, ㉡ 앞서 본 바와 같이 귀농정책자금 대출의 특성상 매도인의 설명에 의존할 수밖에 없었을 것으로 보이며 달리 계약서나 합의서에 귀농정책자금 대출이 매수인의 책임으로 명시되어 있지 않은 점, ㉢ B는 2020. 4. 28.자 근저당권설정계약에 따른 2020. 5. 6.자 근저당권설정등기를 그대로 둔 상태에서 2022. 1. 14.경 O에게 이 사건 각 부동산을 매도하였던 점, ㉣ 망 D은 아무런 대가 없이 2022. 2. 15.에 근저당권설정계약의 해지를 원인으로 2020. 5. 6.자 근저당권설정등기를 말소하여 주었다가 그로부터 3개월 정도 지난 2022. 5. 23.자로 이 사건 근저당권설정등기를 다시 마치게 되었는바 O에게 매도하기 위하여 일시적으로 근저당권설정등기를 말소하였다가 O과의 매매계약이 진척되지 않자 채권최고액을 동일하게 하여 다시 등기를 마치게 된 것으로 보이는 점, ㉤ 최초 근저당권 설정 당시와 이 사건 근저당권설정 당시 이 사건 각 부동산의 권리관계가 동일한 상태에서(추가 가압류 · 가처분이나 근저당권설정 등 권리제한이 이루어진 바 없다) 망 D로서는 B의 재정상태가 급속도로 악화된 것을 알기 어려웠을 것으로 보이는 점, ㉥ 매도인이 매수인으로부터 지급받은 매매대금을 반환하지 못하고 있다는 사정만으로 매도인의 채무초과를 알았다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 망 D이 2020. 4. 28.자 근저당권설정계약에 따른 2020. 5. 6.자 근저당권설정등기를 말소하여 줌으로써 그 근저당권에 기한 권리를 포기한 것으로 볼 수 있다 하더라도, 망 D은 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 ‘이 사건 근저당권설정계약이 B의 채권자를 해하는 사해행위’임을 알 수 없었다고 보아야 한다.

4) 소결론

따라서 망 D은 이 사건 근저당권설정계약 당시 그 행위가 사해행위임을 모르는 선의였다고 판단되므로, 피고의 주장은 이유 있고, 원고의 피고에 대한 사해행위취소 및 원상회복청구는 이유

없다.“

2. 결론

원고의 피고에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심판결 중 망 D에 대한 부분은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

재판장 판사 권성우, 판사 이민영, 판사 박정운

별지

1) 귀농 주택구입지원사업으로 대출금을 지원받은 사업대상자는 대출금 수령 후 상환기간 동안 사업장소에 거주하며 농업에 종사하여야 하고, 시군구의 사전승인 없이 사업장(농지·주택 등)을 매각할 경우 대출금 회수, 연체이자 부과, 제재가산금 부과, 형사고발, 농림사업자금 지원제한 등이 이루어질 수 있다.

2) 2020. 4. 28.자 근저당권 설정계약이 사해행위의 요건을 갖추어 사해행위가 성립하는지 별론으로 하고, 사해행위가 성립한다고 하더라도 수익자인 망 D은 사해행위가 될 수도 있음을 몰랐다(선의)고 보아야 한다.