

광주지방법원 2021. 10. 21 선고 2020가합60838 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 최상현

피고유한회사 B

변론 종결 2021. 8. 19.

판결 선고 2021. 10. 21.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 3. 체결된 매매계약을 12,530,911원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 272,418,008원 및 그 중 259,887,097원에 대하여는 2020. 11. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의, 12,530,911원에 대하여는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항 중 259,887,097원 및 이에 대하여 2020. 11. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) D은 별지 목록 기재 제2항 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 지하 1, 2층 및 지상 2층에 관하여 임대인 C와 임대차계약을 체결한 임차인이고, 원고는 D으로부터 D의 C에 대한 임대차보증금반환채권 등을 양수받은 양수인이다.
- 2) 원고는 광주지방법원에 C를 상대로, 위와 같이 양수받은 이 사건 임대차보증금반환채권 등의 지급을 구하는 소를 제기하였다(광주지방법원 2019가합60818, 이하 '이 사건 관련사건'이라 한다).
광주지방법원은 2020. 9. 10. 'C는 원고에게 272,163,097원[=① 나머지 임대차보증금 259,887,097원(이하 '이 사건 임대차보증금반환채권'이라 한다)+② 폐수열회수기 수리비 630만원+③ 목욕권 1,494장 상당의 대금 5,976,000원] 및 그 중 12,276,000원(=위 ②+③)에 대하여 2020. 1. 4.부터 2020. 9. 10까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였다(이하 위 판결에 의해 인정된 채권을 '이 사건 판결금 채권'이라 한다).
- 3) C는 위 판결에 항소하였으나(광주고등법원 2020나23843), 2021. 5. 8. 항소취하 간주로 위 판결이 그대로 확정되었다.

나. 피고의 별지 목록 기재 부동산 매수 및 근저당권 설정

- 1) C는 이 사건 관련사건 계속 중인 2020. 6. 3. 피고와 사이에, 피고가 C 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 및 광주 남구 ㄹ 대 8㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 12억 5,000만 원에 매수하기로 하는 내용의 부동산 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 이 사건 매매계약에서는, 다음과 같은 이 사건 건물의 임차인들에 대한 임대차보증금

반환채무(계약서상에는 '전세금'이라고 기재되어 있다)와, C가 이 사건 부동산을 담보로 하여 F조합(이하 'F'이라 한다)으로부터 대출받은 대출금 합계 12억 5,000만 원을 매수인이 승계하기로 특약하였다.

1층 PC방	70,000,000
2층 여탕, 남탕1) 이 사건 임대차보증금반환채권에 해당한다.	270,000,000
2층 여탕 매점	50,000,000
임대차보증금(전세금)	2층 여탕 경락실
2층 여탕 때밀이	15,000,000
3층 탁구장	30,000,000
4층 주택	15,000,000
대출금	F
합계	1,250,000,000

3) 피고는 2020. 6. 5. 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 광주지방법원 등기국 접수 제104602호로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 2020. 6. 4.자 근저당권설정계약을 원인으로 하여 같은 등기국 접수 제104603호로 채권최고액 1,200만 원, 채무자 피고, 근저당권자 G로 된 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

1) 채권자대위권 행사에 의한 임대차보증금반환채권 청구 가) 피고는 이 사건 매매계약에서 C의 이 사건 건물의 임차인들에 대한 임대차보증금 반환채무 등을 인수하되, 위 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정하였다. 위 약정은 일종의 이행인수 계약으로서, 채권자인 원고는 무자력 상태에 있는 채무자인 C를 대위하여 인수인인 피고에게 이 사건 관련사건에서 인정된 이 사건 임대차보증금반환채권 259,887,097원의 지급을 구한다.

2) 손해행위취소 및 원상회복 청구 가) 채무초과상태에 있던 C가 이 사건 매매계약을 체결하고

자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매각한 행위는 사해행위에 해당한다.

나) 원고는 이 사건 매매계약일인 2020. 6. 3.을 기준으로 C에 대한 272,418,008원의 이 사건 판결금 채권을 가진 채권자로서, 위 제2의 가의 1)항과 같이 대위행사하는 259,887,097원을 제외한 나머지 12,530,911원(=272,418,008원-259,887,097원)을 피보전채권으로 하여 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복을 구한다.

다) 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2020. 6. 5. G에게 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기를 마쳐주었는바, 가액배상의 방법으로 원상회복이 이루어져야 한다.

나. 피고 주장의 요지

원고는 C가 무자력이라고 주장하나, C는 이 사건 부동산을 처분한 후에도 이 사건 판결금 채권을 변제할 자력이 있었다(위 피고의 주장은 채권자대위권 행사에 의한 임대차보증금반환채권 청구와 관련해서는 본안전항변에, 사해행위취소 및 원상회복청구와 관련해서는 본안에 관한 주장에 해당하는 것으로 보고 판단한다).

3. 판단

가. 채권자대위권 행사에 의한 매매대금 청구에 관한 판단

1) 본안전항변에 관한 판단 채권자가 채무자를 대위함에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 금전채권인 경우에는 원칙적으로 그 보전의 필요성 즉, 채무자가 무자력인 때에만 채권자가 채무자를 대위하여 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 수 있다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2008다76556 판결 참조).

C는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 및 이 사건 토지를 소유하고 있었으나, 2020. 6. 3. 피고에게 위 각 부동산을 12억 5,000만 원에 매도하되 매매대금은 피고가 C의 임차인들에 대한 임대차보증금반환채무 등 합계 12억 5,000만 원을 승계하여 지급하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 변론종결일 무렵에는 C의 적극재산은 존재하지 않는 것으로 보인다.

한편 갑 제4 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, C의 소극재산은 아래 표와 같이 합계 1,890,677,568원임을 인정할 수 있으므로, 결국 C는 무자력 상태에 있다고 보는 것이

상당하다.

1	광주광역시 남구	528,128,840
2	H	55,000,000
3	I	16,500,000
4	J	60,500,000
5	K	115,000,000
6	L	63,212,720
7	M 주식회사	4,018,000
8	N조합 O	6,000,000
9	P조합 Q	5,000,000
10	F	745,000,000
11	R조합	20,000,000
12	원고(이 사건 판결금)	272,318,008
합계	1,890,677,568	

따라서 원고가 C를 대위하여 채권자대위권을 행사하기 위한 보전의 필요성이 인정되므로, C가 무자력이 아니어서 보전의 필요성이 없다는 취지의 피고의 본안전항변은 받아들이지 아니한다.

2) 본안에 관한 판단 이행인수는 인수인이 채무자에 대하여 그 채무를 이행할 것을 약정하는 채무자와 인수인 간의 계약으로서, 인수인은 채무자와 사이에 채권자에게 채무를 이행할 의무를 부담하는 데 그치고 직접 채권자에 대하여 채무를 부담하는 것이 아니므로 채권자는 직접 인수인에게 채무를 이행할 것을 청구할 수 없으나, 채무자는 인수인이 그 채무를 이행하지 아니하는 경우 인수인에 대하여 채권자에게 이행할 것을 청구할 수 있고, 그에 관한 승소의 판결을 받은 때에는 금전채권의 집행에 관한 규정을 준용하여 강제집행을 할 수도 있다. 이러한 채무자의 인수인에 대한 청구권은 그 성질상 재산권의 일종으로서 일신전속적 권리라고 할 수는 없으므로, 채권자는 채권자대위권에 의하여 채무자의 인수인에 대한 청구권을 대위행사 할 수 있다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2008다75072 판결 참조)

앞서 본 바와 같이, 피고는 이 사건 매매계약에서 C의 이 사건 건물의 임차인들에 대한

임대차보증금반환채무 등을 인수하기로 약정하였고, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금은 12억 5,000만 원이며, 피고가 인수하기로 한 임대차보증금반환채무 등도 12억 5,000만 원이다. 위와 같은 사실에 비추어 보면, 피고는 매매대금에서 위 임대차보증금반환채무 등 채무액을 공제하기로 약정한 것으로 보이고, 원고가 C를 면책시키기로 승낙한 사정은 보이지 않으므로 결국 위 약정은 이행인수 약정에 해당하는 것으로 봄이 타당하다(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다39663 판결 참조).

따라서 C는 피고에 대하여, C와 피고 사이의 위 이행인수 약정에 따라 미지급

임대차보증금반환채무의 이행을 청구할 수 있으므로, C의 채권자인 원고는 무자력인 C의 위와 같은 권리를 대위행사하여 피고에게 이 사건 임대차보증금반환채권 259,887,097원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구할 수 있다.

3) 소결론 따라서 피고는 원고에게 259,887,097원 및 이에 대하여 원고의 2020. 11. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 송달된 날의 다음날인 2020. 11. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 사해행위취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

1) 사해행위취소 청구에 관한 판단 가) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 참조).

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가(공시지가와 일치하는 것은 아니다)에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바, 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이라고 할 것이다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 참조). 그리고 이러한 법리는 해당 부동산에 전세권이 설정되어 있는 경우 우선변제권이

인정되어 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산에서 제외되는 '등기부 기재 전세금'에 대하여도 마찬가지로 적용된다고 봄이 타당하다.

나) 구체적인 판단

원고가 이 사건 매매계약 당시 C에 대해 이 사건 판결금 채권 272,418,008원[=원금 272,163,097원+이자 254,911원($=12,276,000\text{원} \times 0.05 \times 152/366$)]이 있는 사실은 계산상 명백하고, C가 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산 및 이 사건 토지를 피고에게 12억 5,000만 원에 매도한 사실은 앞서 본 바와 같다.

한편, 갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지(광주광역시 남구의 2020. 6. 9. 부동산실명법위반 조사 결과 보고)에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 가액은

1,158,893,420원인 사실, 이 사건 매매계약이 체결되기 이전인 2015. 8. 18. 이 사건 부동산에 설정된 근저당권자 F조합의 근저당권설정등기의 피담보채무액이 7억 4,500만 원(채권최고액 8억 9,400만 원)인 사실, 이 사건 임대차보증금반환채권과 관련하여 이 사건 건물에는 원고 명의로 전세금 2억 5,000만 원의 전세권설정 및 전세권이전등기가 마쳐진 사실을 각 인정할 수 있는바, 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액 및 전세금의 합계액은 9억 9,500만 원으로 이 사건 부동산의 가액 1,158,893,420원을 초과하지 않는 것으로 보인다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시 C는 1,890,677,568원의 채무를 부담하고 있는 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산 및 이 사건 토지를 피고에게 매도함으로써 무자력 상태가 심화되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 추정된다.

따라서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 매매계약은 12,530,911원(=이 사건 매매계약 당시 이 사건 판결금 채권 272,418,008원-이 사건 임대차보증금반환채권 259,887,097원)의 한도 내에서 취소되어야 한다.

2) 원상회복의 방법과 범위 가) 원상회복의 방법

사해행위 후 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채권자는 원상회복 방법으로 수익자를 상대로 가액 상당의 배상을 구할 수도 있다(대법원 2006.

12. 7. 선고 2004다54978 판결 참조).

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 1,200만원, 채무자 피고, 근저당권자 G로 된 근저당권설정등기를 마친 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 원상회복 방법으로 수익자인 피고를 상대로 가액 상당의 배상을 구할 수 있다.

나) 원상회복의 범위

사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액,

목적물의 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하는바, 원고의 피보전채권액은

12,530,911원, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 이 사건 부동산의 매매대금

1,158,893,420원에서 F의 근저당권 피담보채무 7억 4,500만 원과, 이 사건

임대차보증금반환채권과 관련한 원고 명의의 전세권 2억 5,000만 원을 뺀

158,893,420원(=1,158,893,420원-750,000,000원-250,000,000원)이므로, 결국 원고의

사해행위취소 및 가액배상 청구는 위 두 금액 중 더 적은 금액인 원고의 피보전채권액의 범위 내에서

이루어져야 한다.

3) 소결론

따라서 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 위 12,530,911원의 한도

내에서 취소되어야 하고, 피고는 사해행위의 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 12,530,911원 및

이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한

지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로, 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사송인경

판사차유나

판사오정민

별지

1) 이 사건 임대차보증금반환채권에 해당한다.