

광주지방법원 2022. 2. 11 선고 2021나52890 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 이광원, 조선희

피고, 항소인 C

소송대리인 법무법인 에스애포트너스

담당변호사 고석원, 손진홍

변 론 종 결 2022. 1. 14.

판 결 선 고 2022. 2. 11.

제1 심판결 광주지방법원 2020. 12. 30. 선고 2020가단500698 판결

주 문

1. 피고의 원고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고와 E 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 20. 체결된 매매계약을

50,000,000원의 범위에서 취소한다. 피고는 원고 A에게 45,450,000원, 원고 B에게 4,550,000원

및 위 각 돈에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라[제1심판결 중 제1심 공동피고 D(이하 ‘D’이라 한다)에 대한 부분은 D이 항소하지 않아 분리확정되었다].

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고들의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 E에 대한 채권

- 1) 원고 A는 2017. 11. 15.경 F에게 20,000,000원을 이자 월 400,000원(매월 15일 지급), 변제기 2018. 1. 15.로 정하여 대여하였고, E는 F의 원고 A에 대한 위 채무에 대하여 연대보증을 하였다.
- 2) 원고 A는 2018. 10. 15. E와 사이에 30,000,000원을 변제기 2018. 12. 31., 지연손해금 연 24%로 정하여 대여하는 금전소비대차계약을 체결하고, 2018. 10. 16. 공증인 K합동법률사무소 증서 2018년 제128호로 위 금전소비대차계약에 대한 공정증서를 작성하였다.
- 3) 원고 A의 딸인 원고 B은 2019. 2. 15. E에게 5,000,000원을 대여하였고, E를 상대로 광주지방법원 2019가소577917호로 위 대여금의 지급을 구하는 소를 제기하여, 2020. 1. 14. 위 법원으로부터 ‘E는 원고 B에게 5,000,000원과 이에 대하여 2019. 12. 5.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 받았다.

나. E의 재산처분행위

- 1) E는 2019. 6. 20. 피고와 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 130,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고,

2019. 7. 8. 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트에는 채무자 E, 근저당권자를 G조합로 한 2014. 9. 17.자 채권최고액 65,000,000원의 근저당권설정등기 및 2016. 12. 16.자 채권최고액 39,000,000원의 근저당권설정등기(이하 위 각 근저당권설정등기를 'G조합 근저당권설정등기'라 한다)가 되어 있었는데, 2019. 7. 8. 이 사건 아파트에 관한 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 뒤 G조합 근저당권설정등기는 모두 말소되었고, 이 사건 아파트에 관하여 채무자 피고, 채권최고액 77,000,000원, 근저당권자 주식회사 L인 근저당권설정등기(이하 'L은행 근저당권설정등기'라 한다)가 마쳐졌다.

3) 한편 E는 2019. 6. 28. 자신의 딸인 D에게 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 임야'라 한다)을 증여하였고, D은 2019. 7. 1. 이 사건 임야에 관하여 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 9, 10호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고들은 피고에 대하여 대여금채권, 연대보증채권 및 위 각 채권에 대한 지연손해금채권을 가지고 있고, 원고들의 위 각 채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) E의 무자력

앞서 든 증거들, 갑 제3, 7호증, 을가 제2, 8호증의 각 기재, 제1심법원의 J에 대한 감정축탁결과, 제1심법원의 G조합에 대한 금융거래정보회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약

체결 당시 E는 시가 130,000,000원 상당의 이 사건 아파트, 시가 82,302,000원 상당의 이 사건 임야를 소유하고 있어 합계 약 212,302,000원 상당의 적극재산이 있었던 사실, 반면 E는 당시 ① 원고 A에 대한 33,373,150원 상당의 차용금채무1), ② 원고 B에 대한 5,000,000원 상당의 차용금채무, ③ 피고에 대한 23,000,000원 상당의 차용금채무, ④ 원고 A에 대한 27,651,506원 상당의 연대보증채무2), ⑤ I, H에 대한 25,000,000원 상당의 차용금채무, ⑥ G조합에 대한 105,997,128원 상당의 차용금채무(담보대출금 80,000,000원, 신용대출금 25,997,128원)를 부담하고 있어 적어도 합계 220,021,784원 이상의 소극재산이 있었던 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 E는 소극재산이 적극재산보다 많은 채무초과상태에 있었다고 할 것이다.

2) 사해행위의 성립 및 사해의사

가) 관련 법리

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). 또한 채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과 그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 비록 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무자의 매도행위는 다른 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 할 것이다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 등 참조).

나) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, E가 이 사건 매매계약 당시 채무초과상태에 있었음은

앞서 본 바와 같고, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들, 을가 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, E가 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 아파트에 관한 소유권을 이전하여 준 행위는 E의 일반채권자들에 대한 공동담보를 해하는 행위로서 사해행위에 해당하고, E는 이 사건 매매계약으로 일반채권자들에 대한 공동담보가 감소된다는 사실을 알았다고 봄이 상당하며, 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

① 피고는 E의 조카인 M과 혼인하였다가 2010. 10. 27. 협의이혼을 하였는데, 이후 E에게 2018. 12. 2. 5,000,000원, 2019. 2. 25. 3,000,000원, 2019. 5. 31. 15,000,000원을 각 대여하여 합계 23,000,000원의 대여금채권을 가지고 있었다.

② 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 2019. 7. 8. E 명의의 G조합계좌로 36,432,074원 및 600원을 각 송금하고, 이 사건 아파트를 담보로 주식회사 L으로부터 70,0000,000원을 대출받은 뒤 그 중 69,965,000원을 E 명의의 G조합계좌로 송금하여 매매대금으로 합계 106,397,674원을 지급하였다. 위와 같이 지급한 금액을 제외한 나머지 23,602,326원(= 130,000,000원 - 106,397,674원)은 피고의 E에 대한 위 대여금채권과 상계처리하기로 하였다.

③ 한편 이 사건 매매계약에 관하여 E와 피고 사이에 2019. 6. 20.자로 작성된 매매계약서에는 매매대금 130,000,000원 중 계약금 6,000,000원은 계약시 지불하고, 잔금 124,000,000원은 2019. 7. 8. 지불한다고 기재되어 있으나, 특약사항으로 ‘이 사건 부동산 매매에 관련하여 현재 등기상 담보대출 상환금 106,397,674원정을 제외한 매매잔금은 매도인 E가 매수인 피고에게 대여해 간 금 36,432,674원을 변제하는 조건으로 차감하기로 약정한다’라고 기재되어 있다.

그런데 이 사건 매매계약일인 2019. 6. 20.을 기준으로 G조합 근저당권설정등기에 의한 E의 담보대출은 80,000,000원이고, 위 담보대출과 G조합에 대한 E의 신용대출 채무를 합한 금액은 105,997,128원이었음에도 불구하고 위 매매계약서에는 2019. 7. 8.을 기준으로 한 E의 담보대출 및 신용대출 채무의 합계액인 106,397,674원이 기재되어 있다. 또한 E의 피고에 대한 채무액은 23,000,000원이었음에도 위 매매계약서에는 피고에 대한 채무액으로 36,432,074원이 기재되어 있는데, 위 금액은 오히려 피고가 2019. 7. 8. E 명의의 G조합계좌에 입금한 36,432,074원과 600원의 합계액과 일치한다. 위와 같이 부동산에 관한 매매계약을 체결하면서 매매대금의 지급방법

및 지급할 금액 등에 관하여 구체적이고 명확한 약정을 하지 않는 것은 거래관행상 매우 이례적이고, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금에 관한 피고의 주장도 명확하지 않고 일관되지 않는다.

그리고 이 사건 매매계약 당일에는 계약금 등 아무런 금원이 지급되지 않았고, 소유권이전등기를 하는 날 일부 금원을 지급하고 나머지 매매대금은 아래에서 보는 바와 같이 상계처리 하기로 하였는데, 상계처리 하는 피고의 E에 대한 잔존 채권액 및 당시까지의 이자 등에 관하여 구체적인 계산이나 합의를 한 것으로 보이지도 않고, 위 금액에 관하여 피고는 아무런 주장을 하지 않고 있다.

④ 피고는 이 사건 매매대금 중 23,602,326원 상당을 지급하지 않았고, 위 금액은 피고의 E에 대한 대여금채권과 상계처리 하였는데, 위와 같은 상계합의로 인하여 피고는 E의 일반채권자들보다 우선하여 자신의 대여금채권을 변제받게 되었다. 그런데 이 사건 매매계약 체결 당시 피고는 이 사건 아파트에 관하여 우선변제권을 가지고 있는 채권자가 아니었고, E에 대한 피고의 위 채권이 다른 일반채권자들보다 우선하여 변제받아야 하는 점에 대한 피고의 주장입증이 없는바, 결국 이 사건 매매계약으로 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태가 심화되었다고 할 것이다.

⑤ 피고는 이 사건 매매계약으로 피고 및 G조합에 대한 E의 일부 채무가 변제되었으므로 이 사건 매매계약은 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건에서 사해행위 여부가 문제되는 것은 이 사건 매매계약 체결 행위로서, G조합 근저당권설정등기로 담보되는 채무 이외의 E의 신용대출 채무를 변제한 것은 이 사건 매매계약 체결 이후의 사정이고, 이 사건 매매계약의 체결로 E의 위 신용대출 채무 변제의 효력이 발생하였다고 볼 수도 없다. 또한 E는 이 사건 매매계약 체결로 이 사건 아파트를 매각하여 이를 금전으로 바꾼 뒤 특정채권자에게 우선 변제를 받을 수 있도록 하여 일반채권자를 해하게 되었다는 점은 위에서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 피고의 선의 항변에 관한 판단

가) 피고의 주장

피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 E에게 매매대금으로 106,397,674원을 지급하고, 나머지 매매대금은 피고의 E에 대한 대여금채권 원리금 23,602,326원과 상계함으로써 E로부터 이 사건 아파트를 적법하게 매수하였고, 이 사건 매매계약 당시 E의 채무초과상태를 알지 못하였으므로,

선의의 수익자에 해당한다.

나) 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 해당 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자가 채권자를 해함을 알았는지 아닌지는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2011다37001 판결, 대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조). 살피건대, 피고가 2019. 7. 8. E에게 이 사건 매매계약에 따라 106,397,674원을 지급하고, 나머지 23,602,326원은 자신의 E에 대한 대여금채권과 상계처리한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제3호증의 기재에 의하면, 피고가 이 사건 아파트의 이전등기비용으로 2,040,120원을 지출한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거들, 갑 제4호증, 을가 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

① 피고는 E의 조카인 M과 혼인관계에 있었던 자이고, 2010. 10. 27.경 M과 이혼하기는 하였으나 이후에도 이 사건 매매계약 체결일에 근접한 2019. 5. 31.경까지 E에게 금원을 대여하는 등 친분관계를 유지하고 있었고, E는 이 사건 매매계약 체결일에 이 사건 아파트에서 다른 주소지로 전입신고를 하였다가 2019. 8. 14. 다시 이 사건 아파트로 전입신고를 하면서 세대주 및 관계에 대하여 '피고의 친척 거주자'라고 기재하기도 하였다.

② 또한 피고는 E에게 2018. 12. 2.부터 2019. 5. 31.까지 23,000,000원 상당을 대여하였는바, 이 사건 매매계약 체결 무렵 E의 재정 상태에 관하여 어느 정도 파악할 수 있는 상황이었던 것으로 보인다.

③ 이 사건 매매계약에 관한 매매계약서는 부동산중개업자의 관여 없이 E와 피고 사이에 작성되었고, 피고가 대신 변제하기로 한 G조합 근저당권설정등기의 피담보채무액은 이 사건 매매계약 체결일의

채무액과 일치하지 않으며, 피고의 E에 대한 대여금채권의 원금 및 이자 등에 대한 구체적인 계산을 하지 않은 채 소유권이전등기일을 기준으로 한 E의 G조합에 대한 대출금 상당액을 피고가 E 명의 G조합계좌로 송금하고 나머지 금액은 상계하는 것으로 처리하기로 하여 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 보인다.

④ 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 광주 서구 N 소재 아파트를 임차하여 거주하고 있었고, 임차한 위 아파트의 임대차기간이 2020. 10. 3.까지였음에도 피고가 대출을 받으면서까지 이 사건 매매계약을 체결하여야 했던 이유나 사정을 찾기 어렵다.

또한 이 사건 매매계약 체결 이후에도 이 사건 아파트에는 E가 계속하여 거주하였다. 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 E와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 월세를 500,000원으로 정한 임대차계약을 체결하였다고 주장한다. 살피건대 을가 제6호증의 기재에 의하면, 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 근저당권을 설정하고 대출받은 대출금에 대한 이자를 납부하는 피고 명의의 L은행 계좌로 E가 2019. 8. 12. 500,000원, 2019. 9. 10. 300,000원을 각 입금한 사실이 인정되나, 이 사건 매매계약 당시 임대차계약에 관한 합의는 없었던 것으로 보이고, 피고와 E 사이에 별도의 임대차계약서가 작성되지도 않은 점 등에 비추어 볼 때, 위 인정사실만으로는 피고와 E 사이에 이 사건 아파트에 관한 임대차계약이 체결되었다고 보기는 어렵고, 을가 제7호증만으로는 이를 인정하기 부족하다.

다. 사해행위취소 및 원상회복

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 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고
2001다33734 판결 등 참조).

2) 원상회복의 방법 및 가액배상의 범위 관한 판단

먼저 원상회복의 방법에 관하여 보건대, 이 사건 아파트에 설정되어 있던 G조합 근저당권설정등기가
이 사건 매매계약 체결 이후 말소되었으므로, 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복은 가액배상의
방법으로 이루어져야 한다.

다음으로 가액배상의 범위에 관하여 본다. 앞서 든 증거들 및 갑 제11호증, 을 제9호증의 각 기재,
변론 전체의 취지에 의하면, 2019. 6. 20. 체결된 이 사건 매매계약에서 매매대금을
130,000,000원으로 정하였고, 그 무렵 이 사건 아파트의 시가는 130,000,000원 상당이었던 사실,
이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 12.경 이 사건 아파트의 시가도 130,000,000원 상당인 사실을
인정할 수 있는바, 이 법원의 변론종결일 무렵 이 사건 아파트의 가액도 130,000,000원일 것으로
추인된다. 한편 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트에 설정되어 있던 G조합 근저당권설정등기의
피담보채무액이 80,000,000원인 사실은 앞서 살핀 바와 같다. 따라서 이 사건 아파트의 이 사건
변론종결일 기준 공동담보가액은 50,000,000원(= 130,000,000원 - 80,000,000원)이라고 할
것이다.

그런데 위 공동담보가액 50,000,000원이 이 사건 변론종결일 기준 원고들의 피보전채권액에 미치지
못함은 계산상 명백하므로3), 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도는 위 50,000,000원으로
인정함이 타당하다.

따라서 피고와 E 사이의 이 사건 매매계약은 위 50,000,000원 범위 내에서 취소되어야 하고,
원상회복으로 피고는 원고들이 구하는 바에 따라 원고 A에게 45,450,000원, 원고 B에게
4,550,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연
5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을

같이하여 정당하므로 피고의 항소는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김효진, 판사 이지영, 판사 김윤선

[백지]

부동산의 표시

1. [1동의 건물의 표시]

광주광역시 동구 동[도로명주소] 광주광역시 동구 철근 콘크리트조 슬래브지붕 9층아파트 동

1층 759.03㎡,

2층 759.03㎡,

3층 759.03㎡,

4층 759.03㎡,

5층 759.03㎡,

6층 759.03㎡,

7층 759.03㎡,

8층 759.03㎡,

9층 759.03㎡,

지하층 503.58㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

토지의 표시 : 광주광역시 동구 대 2782㎡

대지권의 종류 : 1 소유권대지권

대지권의 비율 : 278200분의 2708

[전유부분의 건물의 표시]

건물번호 :

건물내역 : 철근 콘크리트조 59.76㎡

2. 전라남도 장성군 임야 19140㎡, 끝.

1) 원금 30,000,000원 + 지연손해금 3,373,150원(= 30,000,000원 × 24% × 171/365, 원 미만 버림, 이하 같다)

2) 원금 20,000,000원 + 이자 800,000원 + 지연손해금 6,851,506원[= 20,000,000원 × 24% × (1 + 156/365)]

3) 이 사건 매매계약 체결 당시 기준 원고들의 피보전채권액만으로도 위 50,000,000원을 초과하므로, 이 사건 변론종결일 기준 원고들의 피보전채권액이 위 50,000,000원을 초과함은 계산상 명백하다.