

부산지방법원 2024. 11. 27 선고 2022가합45940 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 석률 담당변호사 이충원

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 신익철

변론 종결2024. 10. 16.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구취지] 피고와 C 주식회사 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 11. 16. 체결된 매매계약을 716,161,840원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 716,161,840원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[예비적 청구취지] 피고는 C 주식회사에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 지위

- 1) 원고는 C 주식회사(이하 'C'이라 한다)에 돈을 대여한 채권자이고 피고는 C로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 위 목록 제1항 기재 부동산은 '이 사건 토지', 위 목록 제2항 기재 부동산은 '이 사건 건물'이라고 하고, 위 토지와 건물을 통칭할 때에는 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 매수한 회사이다.
- 2) D은 이 사건 부동산에 대한 가등기권자 겸 근저당권자이다.

나. 원고의 C에 대한 사업자금 대여

- 1) 원고는 2021. 4. 1. C과 사업자금으로 10억 원을 이자 연 12%, 지연손해금율 연 24%, 변제기 2021. 6. 2.로 정하여 대여하기로 약정하고, 2021. 4. 2. 위 대여약정에 따라 C에 2개월분의 선이자 2,000만 원을 사전 공제한 9억 8,000만 원을 지급하였다.
- 2) C은 2021. 6. 17. 원고에게 대여원금 중 8,000만 원을 변제하였다.

다. 피고와 C의 매매계약 체결 등

- 1) D은 2021. 10. 25. 이 사건 부동산에 관하여 2021. 10. 22.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳤다.
- 2) 피고와 C은 2021. 11. 16. 피고가 C로부터 이 사건 부동산을 매매대금 42억 원에 매수하기로 하여 다음과 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

제2조(목적)

이 사건 부동산의 매매에 관하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

- 매매대금: 42억 원
- 계약금: 11억 원(계약 시 지불하고 영수함)
- 보증금 1억 9,500만 원을 승계하기로 한다.
- 잔금: 29억 500만 원, 2022년 2월 10.일 지불

제10조(특약사항)

상기 계약 일반사항 이외에 아래 내용을 특약사항으로 정하며, 일반사항과 특약사항이 상충되는 경우에는 특약사항을 우선하여 적용하도록 한다.

특약사항

1. 위 계약과 동시에 소유권이전청구권가등기(가등기권자 D)는 피고 명의로 이전해주기로 한다.
 2. 가등기권자 D 및 C은 근저당권설정(건물등기부 순위번호 34, 35, 37번, 토지등기부 순위번호 27, 28, 30번) 말소와 가압류(채권자 E, F 주식회사 해방공탁)도 위 계약과 동시에 말소를 진행한다.
 5. 현재 임차인 등은 잔금지급일 이전에 명도 완료하여야 하며, 명도비용 및 명도는 C의 부담 및 책임으로 한다.
 6. 건물분 부가세는 별도로 하며, 잔금 시 피고가 C에 지급하기로 한다.
 7. 잔금 시 상기부동산에 압류된 국세 및 지방세 등 체납금은 잔금에서 공제하고, 은행 채무금은 잔금과 동시에 소유자가 말소하기로 한다.
 - 3) 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2021. 11. 16. 이 사건 매매계약을 원인으로 한 이 사건 가등기 이전의 부가등기를 마친 후 2022. 2. 10. 위 가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 마쳤다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 13, 14, 23호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

1) 주위적 청구(사해행위 취소 및 원상회복청구) C은 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산을 처분하였으므로 위 매매계약은 사해행위로 취소되어야 한다. 다만 이 사건 매매계약이 체결된 후 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기가 마쳐졌으므로, 피고는 가액반환에 의한 원상회복으로서 원고에게 위 매매계약 체결 당시 위 부동산의 가치 중 일반채권자들에게 공동담보로 제공된 부분에 해당하는 716,161,840원(= 이 사건 부동산의 감정평가액 합계 4,324,079,280원 - 근저당권자 주식회사 G의 피담보채권액 24억 원 - 근저당권자 D의 피담보채권액 846,938,000원 - 국민건강보험공단의 압류채권액 201,979,440원 - 전세권자의

전세금채권 1억 1,000만원 - 소액임차인의 최우선변제권이 인정되는 임대차보증금반환채권 4,900만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구(명의신탁 해지 및 소유권이전등기청구의 대위 청구) 설령 원고의 채권자취소권이 인정되지 않는다고 하더라도, 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 것은 C와 피고 사이에 체결된 명의신탁약정에 따른 것이므로, 원고는 C에 대한 대여금 채권자의 지위에서 C를 대위하여 피고에게 이 사건 소장 부분의 송달로써 위 명의신탁약정의 해지를 통보하는바, 피고는 C에 위 부동산에 관하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

- 1) 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액 및 압류채권액이 위 부동산의 가액을 초과한 상태였으므로, 위 부동산은 일반채권자들에게 공동담보로 제공된 책임재산에 해당하지 않는다.
- 2) 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자이다.
- 3) 피고는 C로부터 이 사건 부동산을 매수한 것이지 명의신탁약정을 체결한 것이 아니다.

3. 판단

가. 주위적 청구(사해행위취소 및 원상회복청구)에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재 원고가 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이미 C에 대하여 9억 원(= 대여원금 9억 8,000만 원 - 원금 변제액 8,000만 원)의 대여금 채권을 보유하고 있었던 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같으므로, 위 대여금 채권은 사해행위 취소청구의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 인정 여부 가) 관련 법리

(1) 채무자의 법률행위 등이 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 등의 존재 사실은 물론, 채무자가 법률행위 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실, 채무자의 사해의 의사 등 사해행위 성립의 요건사실을 구체적으로 주장·증명하여야 한다(대법원 2014. 10. 27. 선고 2014다41575 판결 등 참조).

(2) 채무자가 양도한 부동산에 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지

부분이다. 따라서 저당권이 설정되어 있는 재산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 그 재산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 그 재산의 가액을 초과하는 때에는 당해 재산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결, 대법원 2008. 2. 14. 선고 2006다33357 판결, 대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 등 참조). 이러한 법리는 부동산에 관하여 일반채권에 대하여 우선변제권이 있는 조세 기타 공과금 채권에 기한 압류기입등기가 마쳐져 있는 경우(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다25906 판결 등 참조) 및 우선변제권이 인정되는 임대차보증금반환채권이 존재하는 경우(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조)에도 마찬가지이다.

(3) 국민건강보험법 제81조 제3항은 국민건강보험법에 정한 보험료 기타 징수금(이하 '보험료 등'이라고 한다)을 내야하는 자가 그 납부독촉을 받았으나 납부기한까지 보험료 등을 내지 않으면 국세 체납처분의 예에 따라 이를 징수할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 제85조는 보험료 등은 국세와 지방세를 제외한 다른 채권에 우선하여 징수한다고 규정하고 있다.

(4) 공동저당권이 설정된 수 개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우 그 사해행위 이후에 변제 등에 의하여 공동저당권이 소멸한 때에는 그 부동산의 가액으로부터 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도 내에서 매매계약을 일부 취소하고 그 가격에 의한 배상을 명하여야 하고 일부 부동산 자체의 회복을 인정할 수는 없으며, 이 때 사해행위의 목적 부동산 전부가 하나의 계약으로 동일인에게 일괄 양도된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 취소에 따른 배상액의 산정은 목적 부동산 전체의 가액에서 공동저당권의 피담보채권 총액을 공제하는 방식으로 함이 그 취소 채권자의 의사에도 부합하는 상당한 방법이라 할 것이다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다67806 판결). 이러한 법리는 사해행위의 성립여부를 판단함에 있어서 일반채권자의 공동담보로 제공된 책임재산의 가액을 산정하는 경우에도 동일하게 적용된다고 봄이 타당하다.

나) 구체적 판단

기초사실, 앞서 든 증거들과 갑 제15 내지 17호증, 을 제14 내지 20호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 G에 대한 2023. 5. 8.자 금융거래정보 제출명령 회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건

매매계약 당시 이 사건 부동산이 일반채권자의 공동담보로 제공된 책임재산으로서의 가치가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 할 수 없으므로 이를 전제로 한 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

(1) 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 부동산의 가액은 4,324,079,280원(= 이 사건 토지 가액 35억 8,446,000원 + 이 사건 건물 가액 8억 15,633,280원)이다.

(2) 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 부동산에는 다음과 같은 4개의 공동근저당권, 즉 ① 근저당권자 주식회사 G(이하 'G'이라 한다), 채무자 C, 채권최고액 26억 4,000만 원으로 하는 공동근저당권(이하 '제1 공동근저당권'이라 한다), ② 근저당권자 D,1) 채무자 C, 채권최고액 6억 2,000만 원으로 하는 공동근저당권(이하 '제2 공동근저당권'이라 한다), ③ 근저당권자 D,2) 채무자 H, 채권최고액 2억 6,000만 원으로 하는 공동근저당권(이하 '제3 공동근저당권'이라 한다), ④ 근저당권자 I, 채무자 H, 채권최고액 10억 원으로 하는 공동근저당권(이하 '제4 공동근저당권'이라 한다)이 각 설정되어 있었다.

(3) 이 사건 매매계약이 체결될 무렵 제1 공동근저당권의 실제 피담보채권액은 24억 원이었다.

(4) D이 2021. 11. 16. 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 피고로부터 8억 46,938,000원을 지급받고 같은 날 제2, 3 공동근저당권을 각 말소한 것에 비추어 보면, 위 매매계약이 체결될 당시 위 각 공동근저당권의 실제 피담보채권액은 합계 8억 46,938,000원인 것으로 보인다.

(5) 원고는 제4 공동근저당권은 피담보채권이 존재하지 않는 허위의 공동근저당권이라고 주장한다.

이 사건 매매계약이 체결될 당시 제4 공동근저당권의 실제 피담보채권액을 알 수 있는 아무런 자료가 존재하지 않으나 ① 이 사건 부동산에 제4 공동근저당권 외에도 개인 채권자를 근저당권자로 하는 근저당권이 다수 설정되었던 것에 비추어 보면, C은 개인 채권자들과 금전거래를 하면서 위 부동산을 담보로 제공하여 왔던 것으로 보이는 점, ② 제4 공동근저당권은 매도인인 C이 이를 말소하여야 하는 것이 원칙이고 위 매매계약의 특약사항 제2항의 내용도 그와 같이 해석되므로 C 또는 근저당채무자인 H가 I에게 피담보채무를 변제하고 위 공동근저당권을 말소하였을 가능성이 있는 점, ③ 제4 공동근저당권은 2019. 10.경 등기되어 이 사건 매매계약이 체결된 2021. 11.경까지 존속하였는바, 부동산의 시장가치 및 담보가치 등을 고려할 때 피담보채권이 존재하지 않음에도 채권최고액이 10억

원에 달하는 공동근저당권을 2년 이상 유지한다는 것은 경험칙상 이례적인 점 등을 종합하여 볼 때, 제4 공동근저당권에 관하여 액수 불상의 피담보채권이 존재하고 있었던 것으로 보인다. 따라서 제4 공동근저당권이 허위라는 원고의 위 주장은 이유 없다.

(6) 한편, 국민건강보험공단은 2020. 3. 25. C의 체납 보험료 등 합계 201,979,440원에 대한 징수절차로써 이 사건 토지를 압류하여 위 토지에 압류기입등기가 마쳐졌고, 위 압류기입등기는 이 사건 매매계약이 체결될 당시에도 존속하고 있었다.

(7) 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 건물에 관하여 존속 중이던 우선변제권 있는 각 전세권의 전세금 또는 각 임차권의 임대차보증금의 합계액은 1억 9,500만 원이다(위 각 전세권 및 임대차보증금반환채권은 제1 내지 4 공동근저당권보다 먼저 성립하였다).

(8) 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 부동산의 가액에서 상론한 제1 내지 3 공동근저당권의 피담보채권액, 국민건강보험공단의 압류채권액, 전세금 및 임대차보증금액을 공제하면 680,161,840원(= 4,324,079,280원 - 24억 원 - 846,938,000원 - 201,979,440원 - 1억 9,500만 원)이나, 채권최고액이 10억 원에 달하는 제4 공동근저당권에 관하여 액수불상의 피담보채권이 존재하는 점을 고려하면 원고가 제출한 증거들만으로는 위 부동산의 가액 중 일반채권자들의 공동담보로 제공된 책임재산의 존재 및 범위를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 피고가 선의의 수익자인지 여부 설령, 원고의 주장과 같이 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도, 기초사실, 앞서 든 증거들, 을 제2 내지 13, 21 내지 46호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 피고는 위 매매계약이 C의 일반채권자들을 해하는 행위라는 점을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 주위적 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

가) 피고는 피고와 피고의 관계사들(피고의 대표이사인 L의 남편 M과 친인척들이 대표자 내지 대주주로 있는 회사)의 사옥으로 사용할 목적으로 이 사건 부동산을 N 부동산중개사무소의 O로부터 소개를 받아 매수하였고, C로부터 이 사건 부동산을 인도받아 기존의 입점업체들을 모두 퇴거시킨 후 피고 및 관계사들이 이 사건 건물에 입점하여 현재까지 사옥으로 사용하고 있다.

나) 이 사건 매매계약이 체결되기 전까지 피고와 C 사이에 인적관계나 거래관계는 없었던 것으로 보인다.

다) 이 사건 부동산의 시가 감정액이 2021. 11. 16. 기준 4,324,079,280원이고, 2022. 1. 16. 기준 4,225,575,000원임을 고려하면, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 4,319,854,438원(= 매매대금 42억 원 + 건물 부가가치세 119,854,438원)이 정상적인 부동산 거래로 볼 수 없을 정도로 이례적으로 낮거나 높은 금액이라 보이지 않는다.

라) 피고는 이 사건 매매계약에 따라 ① 2021. 11. 16. 이 사건 부동산에 관한 가등기권자 겸 근저당권자인 D에게 846,938,000원을 송금하고 부산지방법원 공탁소에 위 부동산에 관한 가압류 해방공탁금으로 54,930,000원 및 198,132,000원을 송금하는 방법으로 계약금 11억 원을 지급하였고, ② 이 사건 건물에 관한 전세금 및 임대차보증금 합계 1억 9,500만 원의 반환채무를 승계하였으며, ③ 2022. 2. 10. 이 사건 부동산에 압류등기가 마쳐진 C의 각종 제세공과금 등 278,128,400원을 대납하고 C의 위 부동산에 대한 담보대출금 2,443,540,997원을 대위변제하였으며, 이 사건 건물에 대한 부가가치세 119,854,438원 및 나머지 잔금 183,330,603원 상당의 자기앞수표를 발행하여 C에 지급하는 방법으로 잔금을 지급함으로써 매매대금 4,319,854,438원(건물 부가가치세 포함)을 모두 지급하였다.

마) 피고는 피고의 관계사들로부터 지급받은 임대보증금 합계 8억 5,000만 원과 피고가 G으로부터 대출받은 35억 원으로 이 사건 부동산의 매매대금 및 취득등록세 등을 지급하였는바, 피고의 매매대금 조달 경위에서도 이례적이거나 일반적인 거래로 보기 어려운 정황은 발견되지 않는다.

나. 예비적 청구(명의신탁약정 해지에 따른 소유권이전등기의 대위청구)에 관한 판단

원고는 피고가 C와 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁약정을 체결하였다고 주장하나 피고가 C에 매매대금 4,319,854,438원을 지급하고 위 부동산을 매수하여 사옥으로 사용하고 있는 점은 앞서 살핀 바와 같으므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 존재에도 불구하고 피고와 C 사이에 위 부동산에 관하여 명의신탁약정을 체결하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 예비적 청구도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로, 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이호철

판사김부성

판사김수빈

별지

- 1) D은 2021. 9. 6. J으로부터 확정채권양도를 원인으로 위 공동근저당권을 이전받았다.
- 2) D은 2021. 9. 6. K으로부터 확정채권양도를 원인으로 위 공동근저당권을 이전받았다.