

청주지방법원 제천지원 2024. 11. 20 선고 2023가단20231 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A중양회

소송대리인 법무법인 현암

담당변호사 남지혜

소송복대리인 변호사 송인만

피 고 1. B

2. C

3. 주식회사 D

4. E

피고들의 소송대리인 법무법인 동민

담당변호사 이동준

피고들의 소송복대리인 변호사 김경일

변 론 종 결 2024. 11. 6.

판 결 선 고 2024. 11. 20.

주 문

1. 원고의 피고 C에 대한 말소등기청구의 소 및 피고 D에 대한 별지 목록 제9, 10항 기재 각 부동산에

관한 소유권이전청구권이전등기의 말소등기청구의 소를 각 각하한다.

2. 가. 소외 F(주민등록번호 1 생략)와 피고 B 사이에 체결된 별지 목록 제1항 내지 제8항 기재 각 부동산에 관한 2021. 8. 4.자 근저당권설정계약을 각 취소한다.

나. 피고 B은 소외 F에게 별지 목록 제1항 내지 제8항 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 제천지원 등기계 2021. 8. 4. 접수 제20204호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소외 F(주민등록번호 1 생략)와 피고 C 사이에 체결된 별지 목록 제9, 10항 기재 각 부동산에 관한 2022. 6. 10.자 매매예약을 각 취소한다.

4. 가. 소외 F(주민등록번호 1 생략)와 피고 주식회사 D 사이에 체결된 별지 목록 제13항 기재 부동산에 관한 2022. 11. 4.자 매매예약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 D는 소외 F에게 별지 목록 제13항 기재 부동산에 관하여 청주지방법원 제천지원 등기계 2022. 12. 15. 접수 제27468호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

5. 가. 소외 F(주민등록번호 1 생략)와 피고 E 사이에 체결된 별지 목록 제11, 12항 기재 각 부동산에 관한 2021. 11. 18.자 매매예약을 각 취소한다.

나. 피고 E은 소외 F에게 별지 목록 제11, 12항 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2021. 11. 30. 접수 제168083호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

6. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고가, 나머지는 피고 C이 부담하고, 원고와 피고 주식회사 D 사이에 생긴 부분의 1/4은 원고가, 나머지는 피고 주식회사 D가 부담하며, 원고와 피고 B, 피고 E 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제2 내지 5항 및 소외 F에게 별지 목록 제9, 10항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 주식회사 D는

청주지방법원 제천지원 등기계 2022. 12. 6. 접수 제26671호로 마친 소유권이전청구권이전등기의,
피고 C은 청주지방법원 제천지원 등기계 2022. 6. 13. 접수 제12165호로 마친
소유권이전청구권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 F에 대한 채권

- 1) F는 원고와 2014. 9. 18. 보증원금 66,300,000원, 보증기한 대출일로부터 3년(이후 2022. 3. 19.로 변경되었다)로 정하여 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증계약'이라 한다)을 체결하고, 원고로부터 신용보증서를 발급받아 G은행으로부터 78,000,000원을 대출받았다.
- 2) F의 남편인 H이 2021. 4. 7. 사망하였고, F 외의 나머지 상속인은 상속포기신청을, F는 한정승인을 신청하여 2021. 7. 26. 상속포기 및 한정승인신고를 수리하는 심판이 내려졌다.
- 3) 이 사건 신용보증계약에서 정한 신용보증사고가 발생하여 원고는 2023. 1. 11. G은행에 F가 연체한 대출원리금 52,215,235원을 대위변제하였다. 이후 그 중 일부가 변제되어 대위변제금 잔액은 35,154,851원이다.

나. F 소유 부동산에 관한 근저당권설정등기 및 가등기 경로

- 1) F는 그 소유 별지 목록 제1항 내지 제8항 기재 각 부동산(이하 '제1 내지 8부동산'이라 한다)에 관하여 피고 B에게 2021. 8. 4. 설정계약을 원인으로 하여 청주지방법원 제천지원 등기계 같은 날 접수 제20204호로 채권최고액 1,000,000,000원, 채무자 소외 F, 근저당권자 피고 B인 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).
- 2) F는 그 소유 별지 목록 제9, 10항 기재 각 부동산(이하 '제9, 10부동산'이라 한다)에 관하여 피고

C에게 2022. 6. 10. 매매예약(이하 '이 사건 제1매매예약'이라 한다)을 원인으로 하여 청주지방법원 제천지원 등기계 2022. 6. 13. 접수 제12165호로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제1가등기'라 한다)를 마쳐주었고, 2022. 12. 5. 매매를 원인으로 하여 같은 등기계 2022. 12. 6. 접수 제26671호로 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'라 한다) 앞으로 가등기 이전의 부기등기(이하 '이 사건 부기등기'라 한다)가 마쳐졌다.

3) F는 그 소유인 별지 목록 제13항 기재 부동산(이하 '제13부동산'이라 한다)에 관하여 피고 D에게 2022. 11. 4. 매매예약(이하 '이 사건 제2매매예약'이라 한다)을 원인으로 하여 청주지방법원 제천지원 등기계 2022. 12. 15. 접수 제27468호로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제2가등기'라 한다)를 마쳐주었다.

4) F는 2009. 4. 24. 피고 E에게 그 소유 별지 목록 제11, 12항 기재 각 부동산(이하 '제11, 12부동산'이라 한다)을 340,000,000원에 매도하였고, 피고 E은 이에 따라 F에게 계약금 50,000,000원을 지급하고, 2009. 5. 9. F에게 130,000,000원을 지급하였으며, 2009. 7. 2. 제11, 12부동산에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무 160,000,000원을 인수한 후 같은 날 계약인수를 원인으로 한 근저당권 변경등기를 마침으로써 매매대금을 지급하였다.

이후 제11, 12부동산에 관하여 E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지지 않다가 2021. 11. 18. 매매예약(이하 '이 사건 제3매매예약'이라 한다)을 원인으로 하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2021. 11. 30. 접수 제168083호로 피고 E 앞으로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제3가등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12, 14, 62 내지 64호증, 을나 제5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 F에 대하여 구상금채권을 가지고 있는데 F가 채무초과 상태에서 F 소유 부동산을 담보로 제공하거나 처분한 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 각 매매예약(이하 '이 사건 각 계약'이라 한다)은 원고를 비롯한 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이므로 원고는 피고들에 대하여 이를 각 취소하고, 원상회복으로 피고들로 하여금 F에게 이 사건 근저당권 및 이 사건 각

가등기, 이 사건 부기등기를 말소할 것을 구한다.

3. 판단

가. 이 사건 제1가등기 및 이 사건 부기등기에 대한 말소등기청구의 소의 적법 여부

1) 관련 법리

가등기의 이전에 의한 부기등기는 기존의 가등기에 의한 권리의 승계관계를 등기부상에 명시하는 것뿐으로 그 등기에 의하여 새로운 권리가 생기는 것이 아닌 만큼 가등기의 말소등기청구는 양수인만을 상대로 하면 족하고, 양도인은 그 말소등기청구에 있어서의 피고적격이 없다(대법원 1994. 10. 21. 선고 94다17109 판결 등 참조).

또한 소유권이전청구권 이전의 부기등기는 기존의 주등기인 소유권이전청구권가가등기에 종속되어 일체를 이루는 것이어서 위 소유권이전청구권가등기가 당초 원인무효인 경우 주등기인 소유권이전청구권가등기의 말소만 구하면 되고 그 부기등기는 별도로 말소를 구하지 않더라도 주등기의 말소에 따라 직권으로 말소된다(대법원 1994. 10. 21. 선고 94다17109 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 제9, 10부동산에 관하여 2022. 6. 13. 피고 C 앞으로 이 사건 제1가등기가 마쳐졌다가 2022. 12. 6. 피고 D 앞으로 이 사건 부기등기가 마쳐진 사실은 앞에서 본 바와 같다. 따라서 원고가 피고 C를 상대로 이 사건 제1가등기의 말소를 구하는 부분은 피고적격이 없는 양도인을 상대로 하는 것이어서 부적법하고, 원고가 피고 D를 상대로 이 사건 부기등기의 말소를 구하는 부분은 소의 이익이 없어 부적법하다.

나. 원고의 나머지 청구에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재

이 사건 각 계약 체결 당시 원고의 F에 대한 구상금채권이 발생하지는 않았으나, 위 구상금채권의 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 신용보증계약이 이미 체결되어 있었고, 이 사건 각 계약 체결 후 근시일 내에 원고가 F의 G은행에 대한 대출원리금을 대위변제함으로써 사후구상금 채권이 발생하였으므로, 원고의 F에 대한 구상금채권은 채권자취소권에 의하여 보호되는 피보전채권이 된다.

2) 사해행위

가) F의 채무초과 여부

(1) 채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있는 것이다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결). 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부를 판단할 때, 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라 할 수 없으므로, 그 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다. 여러 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 그 책임재산을 산정할 때, 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다(대법원 2017. 10. 12. 선고 2017다232594 판결). 살피건대, 갑 제12, 13, 21 내지 60, 62 내지 64호증, 을나 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 F의 적극재산은 별지 2. 표 기재와 같이 합계 5,072,683,075원 상당이었고, 1) 소극재산은 별지 3. 표 기재와 같이 합계 6,366,552,609원으로 적극재산이 소극재산보다 많은 상태였던 사실을 인정할 수 있다.

따라서 F는 이 사건 근저당권설정계약 및 그 이후 이 사건 각 매매예약 당시 채무초과 상태에 있었다고 봄이 타당하다.

(2) 이에 대하여 피고들은 F 소유 부동산의 가액을 경매사건에서의 감정평가액으로 산정하는 것은 실제 부동산의 가치에 비하여 저평가한 것으로서 부당하고 F는 채무초과 상태에 있지 않았다고 주장한다.

올나 제7 내지 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 F가 2022. 9. 22. M에게 제1 내지 8부동산 및 농업회사법인 N 주식회사 소유인 제천시 I 토지 등을 7,700,000,000원에 매도하는 매매계약을 체결하고 계약금 70,000,000원을 지급받았던 사실을 인정할 수 있으나 한편 앞서 든 증거 및 갑 제21, 23 내지 26, 29 내지 33, 35, 41 내지 43, 60호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 M과 F 사이의 매매대상에는 F의 소유가 아닌 부동산도 포함되어 있을 뿐만 아니라 결국 M이 그 대금을 지급하지 못하여 해지된 것으로 보이는 점, 제천시 O 토지에 관하여 2023. 9. 1. 그 시세가 평당 70~80만 원이라는 시세확인서만으로는 현재뿐만 아니라 이 사건 각 계약 당시에 위 부동산의 가액이 위와 같다고 인정하기 어려운 점, 근처 부동산의 실거래가는 인접 부동산의 가치를 산정함에 있어서 참고가 되는 것이나 그렇다고 하여 인접 부동산의 경우에도 항상 평당 단가가 동일하다고 단정할 수 없고, 이를 고려하더라도 각 부동산에 관하여 관련 경매절차에서 감정평가에 따라 산정된 금액이 부당하다고 보이지는 않는 점, 제천시 P 토지 및 건물의 경우 등기부등본의 기재에 비추어 2022. 1. 4. 매매된 적이 없는 것으로 보이는 점 등을 고려하면 적극재산에 포함된 F 소유 부동산의 가액을 관련 경매사건에서의 감정평가액으로 산정한 것이 부당하다고 할 수 없다.

따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나) 사해행위 여부

살피건대, 채무초과 상태에 있는 F가 그 소유의 제1 내지 8부동산에 관하여 채권자 중 한 사람인 피고 B에게 담보로 제공하는 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것과 및 피고 C와 이 사건 제1매매예약, 피고 D와 이 사건 제2매매예약을 체결하고 이 사건 제1, 2가등기를 마쳐준 것은 다른 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당한다고 할 것이다.

또한 앞서 인정한 사실 및 갑 제47호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고 E이 제11, 12부동산을 매수하였던 것으로 보이기는 하나 매매대금 지급이 완료된 2009. 7. 2.로부터 10년이 경과할 때까지 소유권이전등기청구권을 행사하지 않았을 뿐만 아니라 제11, 12부동산에 거주하지도 아니하였던 것으로 보이므로 피고 E의 F에 대한 소유권이전등기청구권은 이 사건 제3매매예약 이전에 시효로 소멸한 것으로 보이는 점, 따라서 제11,

12부동산에 관하여 더 이상 소유권이전등기청구권이 없는 피고 E과 새롭게 이 사건 제3매매예약을 체결하고 이 사건 제3가등기를 마쳐준 것은 F의 채권자들의 공동담보를 부족하게 하는 행위로 볼 수 있는 점 등을 고려하면 이 사건 제3매매예약 역시 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다.

3) 수익자, 전득자의 악의

가) 피고들은 이 사건 근저당권설정계약, 이 사건 제1, 3매매예약은 정상적으로 체결된 것으로서 피고들은 위 각 계약이 사해행위라는 점을 전혀 인식하지 못하였다고 주장한다.

나) 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 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 참조).

그런데 피고들이 제출한 증거만으로는 피고들이 악의의 수익자라는 점에 관한 추정이 반복된다고 보기 부족하고 달리 위 추정을 반복할 만한 증거가 없다. 오히려 갑 제12호증, 을나 제1 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고 B은 F의 오빠의 배우자로서 F와 지속적으로 금전거래를 해왔는데 2012. 6. 1. 이후 대여금을 변제받은 적이 없었음에도 별다른 변제 독촉을 하지 않다가 갑자기 채권최고액 1,000,000,000원 상당의 이 사건 근저당권을 설정한 것인바 이 사건 근저당권 설정 당시 제1 내지 8부동산에 가압류 등이 마쳐져 있었던 사정이나 피고 B과 F의 관계, 이 사건 근저당권의 설정경위 등을 고려하면 피고 B은 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당한다는 사정을 충분히 인식하였을 것으로 보이는 점, 피고 C은 2018년 및 2019년도에 발생한 F에 대한 채권에 관하여 F로부터 계속 변제를 받지 못하였던 것으로 보이고 2022. 6. 13.에서야 비로소 이 사건 제1가등기를 경료하였는데 당시 제9, 10부동산에는 다수의 금융기관으로부터 가압류가 마쳐져 있었던 점, 피고 D는 채권매입 및 매입자산관리를 목적으로 하는 회사로서 이 사건 부기등기를 마칠 당시에도 제9, 10부동산에 가압류가 마쳐져 있었던 점, 피고 E이 제11, 12부동산에 관하여 이 사건 제3가등기를 경료할 당시 위 부동산에는 가압류가

마쳐져 있었을 뿐만 아니라 강제경매개시결정으로 인한 등기가 마쳐졌다가 말소되어 있었던 점 등을 고려하면 피고들이 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 제1, 3매매예약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 보기 어렵다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4) 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 피고들과 F 사이의 이 사건 각 계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 채권자취소에 따른 원상회복으로 F에게 피고 B은 이 사건 근저당권설정등기의, 피고 D는 이 사건 제2가등기의, 피고 E은 이 사건 제3가등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 이 사건 제1가등기의 말소등기청구의 소 및 피고 D에 대한 이 사건 부가등기의 말소등기청구의 소는 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신세희

별지

1) 물상보증채무의 경우 공동담보가 모두 F 소유인 순번 17 내지 19 부동산에 관해서는 전액인 160,000,000원을 공제하였고, 공동담보가 일부 F의 소유 부동산이 아닌 순번 5 내지 12 부동산에 관해서는 공동담보 부동산 전체 가액 4,555,997,400원(을나제6호층 기재 5,246,580,570원 중 제시외 건물 및 I, J, K, L을 제외한 금액) 중 순번 5 내지 12 부동산의 가액 합계액인 3,638,745,000원의 비율로 안분한 1,870,533,723원(= 2,342,056,610원 × 3,638,745,000원/4,555,997,400원), 순번 21 부동산에관해서도 공동담보 부동산 전체 가액 중 순번 21 부동산의 가액 비율(1/6)로 안분한 31,666,666원(= 190,000,000원 × 1/6)을공제하였음