

서울중앙지방법원 2021. 6. 1 선고 2019가단5207939 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 파산채무자 주식회사 A의 파산관재인 예금보험공사

소송대리인 법무법인 효민

담당변호사 정주혜, 최대원, 최설아

피 고 1. B

소송대리인 변호사 강민국, 김계항

2. C

3. D

4. E

변 론 종 결 2021. 1. 26.

판 결 선 고 2021. 6. 1.

주 문

1. 별지 제2목록 기재 부동산에 관하여,

가. 소외 F와 피고 C, D, E 사이에 2017. 8. 3. 체결된 증여계약을 취소하고,

나. 피고 C, D, E는 F에게 인천지방법원 등기국 2017. 8. 3. 접수 제283997호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C, D, E 사이에 생긴

부분은 위 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고 B와 F 사이에 별지 제1목록 기재 부동산에 관하여 2016. 3. 4. 체결된 매매계약을 145,353,099원의 한도 내에서 취소하고, 피고 B은 원고에게 145,353,099원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구

가. 기초사실

1) 원고의 F에 대한 채권

가) G지구 토지구획정리사업조합(이하 ‘G조합’이라 한다)은 인천 중구 H 일대 토지 484,620㎡의 구획정리사업(이하 ‘이 사건 구획정리사업’이라 한다)의 시행을 위하여 설립된 조합이다.

나) 인천광역시장은 1998. 7. 3. 인천광역시 고시 I로 이 사건 구획정리사업에 관하여 도시계획결정 및 상세계획구역결정을 고시하였고, G조합은 2002. 7. 13. 인천광역시 공고 J로 구 토지구획정리사업법(2000. 1. 28. 법률 제6252호 폐지되기 전의 것, 이하 같다) 제16조에 의하여 조합설립인가 및 이 사건 구획정리사업에 관한 사업시행인가를 받아 이 사건 구획정리사업을 추진하였다.

다) G조합은 2011. 10. 24. 구 토지구획정리사업법 제61조에 따라 이 사건 구획정리사업에 관하여 환지처분을 공고하였다.

라) 원고는 2013. 8. 21. F 등을 상대로 하여 인천지방법원 2013가합33849, 2016가합58023(참가)로 F 등은 G조합의 조합원들이고, G조합은 조합원인 F 등에 대하여 증환지

청산금채권을 보유하고 있으며, 원고는 G조합으로부터 G조합의 조합원인 F 등에 대한 증환지 청산금채권을 양도받았으므로, F는 원고에게 증환지 청산금을 지급할 의무가 있다는 취지로 양수금 156,460,000원을 구하는 소를 제기하였으나, 위 법원은 2017. 2. 14. 원고의 청구를 기각하는 원고 전부 패소판결을 선고하였다.

마) 이에 원고가 위 판결에 불복하여 항소한 서울고등법원 2017나2019010, 2017나2019027(참가) 사건에서 위 법원은 2019. 5. 1. 'F는 원고에게 145,353,099원 및 이에 대하여 2012. 4. 24.부터 2019. 5. 1.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라'는 취지의 원고 일부 승소 판결을 선고하였고, 이에 F가 대법원 2019다244980호, 2019다244997(참가)로 상고하였으나, 2021. 4. 15. 상고기각 판결이 선고되어 위 판결이 그대로 확정되었다(이하 위 소송을 '이 사건 관련소송'이라 하고, 확정된 위 판결을 '이 사건 관련판결'이라 한다).

2) F의 부동산 처분행위

가) F는 별지 제1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고 B에게 2016. 3. 4. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 하여 인천지방법원 등기국 2016. 4. 12. 접수 제74938호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나) 이 사건 부동산에 관하여 2014. 7. 2. 채권최고액 325,000,000원, 근저당권자 K조합의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었는데, 2016. 4.

12. 같은 날 해지를 원인으로 하여 위 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.

다) 피고 B은 2016. 4. 12. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 504,400,000원, 채무자 피고 B, 근저당권자 L조합의 근저당권을 설정하였다.

3) F의 채무초과상태

이 사건 매매계약 당시 F의 적극재산은 이 사건 부동산 외에 시가 약 17,614,400원 상당의 별지 제2목록 기재 부동산이 있었고, 소극재산은 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무 325,000,000원 및 원고에 대한 이 사건 관련판결금 채무 145,353,099원 등 도합 약 4억 7,000만 원 정도로 채무초과상태였다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을가 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판 단

1) 위 인정사실에 의하면, F는 채무초과 상태에서 이 사건 부동산을 피고 B에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 F의 사해의사 역시 인정되며, 수익자인 피고 B의 악의는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고 B은 F로부터 이 사건 부동산을 시세인 4억 8,600만 원에 매수한 것으로, F가 채무초과 상태인지 여부에 대해서는 전혀 모르는 상태에서 선의로 취득하였다는 취지로 주장하므로 살피건대, 을가 제4 내지 19호증의 각 기재에 변론의 전취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 제1심 판결이 선고된 2017. 2. 14.로부터 약 11개월 전인 2016. 3. 4. 이 사건 매매계약이 체결되었고, 이 사건 관련소송의 1심에서는 원고패소판결이 선고된 점, ② 이 사건 매매계약이 시세에

부합하는 가격으로 이루어진 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 매매계약은 피고 B이 공인중개사인 M를 통해 이 사건 부동산을 소개받고 매수인측 공인중개사인 M와 매도인인 F측 공인중개사인 N의 공동중개로 체결된 점, ④ 피고 B과 F 사이에 이 사건 매매계약 외에 경제적 거래관계나 이해관계가 있음을 확인할 아무런 자료도 없는 점, ⑤ 피고 B은 2016. 3. 4. 계약금 1,000만 원을 F 명의 계좌로 송금하고 2016. 3. 9. 나머지 계약금 3,000만 원을 공인중개사인 M 명의 계좌로 송금하였으며, 2016. 4. 12. 387,840,000원을 수표로 지급하고 2016. 4. 12. F 명의 계좌로 나머지 58,160,000원을 송금하여 매매대금 합계 486,000,000원을 모두 지급한 점 등을 종합하면, 피고 B은 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 매수한 선의의 수익자로 봄이 상당하다고 할 것인바, 피고 B의 위 항변은 이유 있다.

2. 피고 C, D, E에 대한 청구

가. 청구의 표시

별지 '청구원인' 기재 중 피고 C, D, E에 대한 부분과 같다.

나. 적용법조

1) 피고 C에 대한 청구 : 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호) 2) 피고 D, E에 대한 청구 : 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 C, D, E에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박연주

(별지 1)

(부동산의 표시)

인천 중구 ○ 대 315.3㎡

- 이상 관할등기소 인천지방법원 등기국 -

(별지 2)

(부동산의 표시)

인천 중구 P 도로 218㎡

- 이상 관할등기소 인천지방법원 등기국 -

청 구 원 인

1. 당사자들에 대하여

가. 원고에 대하여

파산채무자 (주)A(이하에서 'A'이라고 합니다)은 1972. 10. 30. 서민과 중소기업의 금융편의를 도모하고, 거래자를 보호하며, 신용질서를 유지함으로써 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로, 신용부금업무, 예금 및 적금의 수입업무 등과 자금의 대출, 어음의 할인업무 등을 영위하기 위하여 설립된 금융기관으로서,

동일인 대출한도 초과 대출 취급, 대출 부당 취급 등으로 부실여신이 증가하고, 이에 따른 손실이 누증됨에 따라 재무상태가 급격히 악화되어 2011. 9. 18. 금융위원회의 영업정지결정이 있었으며, 2012. 9. 26. 인천지방법원으로부터 파산선고가 있었는바, 같은 날, 원고는 A의 파산관재인으로 선임되었으며, 사해행위채무자인 소외 F에 대하여 2019. 8. 31. 기준 원리금 포함 203,673,540원 상당의 약정금사건 판결금채권을 가지고 있는 채권자입니다.

나. 피고들에 대하여

소외 G지구토지구획정리사업조합(이하에서 'G조합'이라고 합니다)은 소외 F 등 조합원들에 대한 징수청산금채권을 양도담보로 제공하고 A로부터 대출을 받았는바,

피고 B 및 피고 C, 피고 D, 피고 E는 무자력상태에 놓여 있던 소외 F로부터 소외 F 소유의 별지목록(1), (2) 기재 부동산을 매매 혹은 증여계약을 통하여 양도받

은 사해행위수익자이며, 소외 F의 자녀들로 추정됩니다.

2. A이 소외 F에 대하여 가지는 양수금채권

- (1) '인천 중구 H 일대 토지 484,620㎡'의 구획정리사업을 추진하고 있던 G조합은 2010. 6. 7. A에 징수청산금 채권을 담보로 제공하고 대출을 받기로 의결하고, G조합이 조합원인 소외 F 등에 대하여 가지는 징수청산금 채권을 A에 양도하는 내용의 채권양도계약을 체결하고 A으로부터 소외 ㉠Q 명의로 30억원을 대출받았습니다.

이때에 G조합은 채권양도통지 권한을 A에게 위임하였는바, A은 확정일자있는 증서로 채권양도통지를 하였고, 소외 F는 2010. 7. 7.경 채권양도통지를 수령하였습니다.

- (2) 이 후, 소외 ㉠Q 명의의 G조합 대출에 대한 기한의 이익이 상실됨에 따라, A은 2013. 8. 21. 소외 F 등을 상대로 양수금청구소송(사건번호 : 1심 - 인천지방법원 2013가합33849호, 항소심 - 서울고등법원 2017나2019010호, 현재 상고심 - 2019다244980호 진행 중입니다)을 제기하였는바, 2019. 5. 1. 선고된 양수금사건 항소심 판결에서 소외 F는 A에 대하여 "145,353,099원 및 이에 대하여 2012. 4. 24.부터 2019. 5. 1.까지는 연 5%의, 2019. 5. 2.부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율에 의한 지연손해금"을 지급할 의무가 있다는 판결이 내려졌습니다.

- (3) 위와 같이, **A이 소외 F에 대하여 가지는 양수금채권은 145,353,099원 및 이에 대한 지연손해금**이며, 2019. 8. 31. 기준 원리금 포함 203,673,540원 상당에 이릅니다.

3. 소외 F의 사해행위

가. 소외 F의 재산상태

(1) 2016. 3. 4.경 소외 F의 적극재산은 ①인천 중구 O 대 315.3㎡ : **360,072,600원** (=315.3㎡ X 1,142,000원/㎡), ②인천 중구 P 도로 218㎡ : **17,614,400원**(=218㎡ X 80,800원/㎡) 등 합계 377,687,000원인 것으로 보입니다.

(2) 이에 반해 소외 F의 '인천 중구 O 부동산'에는 채권자 K조합, 채무자 R, 채권최고액 325,000,000원으로 한 근저당권이 2014. 7. 2. 접수 제27978호로 설정되어 있고, 소외 F가 A에 부담하는 판결금 채무도 145,353,099원 및 이에 대한 지연손해금에 달한다는 점을 감안할 때, 소외 F의 소극재산은 470,353,099원 [=325,000,000원(대출채무) + 145,353,099원(양수금채무)]을 초과하고 있습니다.

(3) 따라서, 소외 F는 2016. 4. 12.경 자신의 적극재산의 가액인 377,687,000원을 초과하는 약 470,353,099원에 이르는 채무를 부담하고 있는 상태로서, 채무초과 상태에 놓여 있었던 것입니다.

나. 소외 F의 사해행위

위와 같이, 소외 F는 채무초과상태에 놓여 있었는데 마땅히 채권자들의 채권추심 내지 강제집행에 공하여야 할 적극재산인 자신 소유 부동산을 피고들에게 양도하는 사해행위를 하였습니다.

(1) '인천 중구 O 대 315.3㎡'에 대한 소유권 이전

소외 F는 '인천 중구 O 대 315.3㎡'[별지목록(1) 기재 부동산]에 관하여 피고 B와 사이에 2016. 3. 4. 매매계약을 체결하고, 2016. 4. 12. 인천지방법원 등기국 접수 제74938호로 소유권이전등기절차를 경료하였습니다.

(2) '인천 중구 P 도로 218㎡'에 대한 소유권 이전

소외 F는 '인천 중구 P 도로 218㎡'[별지목록(2) 기재 부동산]에 관하여 2017. 8. 3. 피고 C, 피고 D, 피고 E를 공유자로 하여 증여하고, 같은 날, 위 증여를 원인으로 하여, 인천지방법원 등기국 접수 제284997호로 소유권이전등기절차를 경료하였습니다.

다. 소외 F의 행위가 사해행위에 해당된다는 점에 대하여

(1) 소외 F는 채무초과 상태에 놓여 있었으면서 자신이 소유하고 있던 부동산인 '인천 중구 O 대 315.3㎡'에 관해서는 2016. 3. 4.경 피고 B와 매매계약을 체결하고 2016. 4. 12. 소유권이전등기절차를 경료하였으며, '인천 중구 P 도로 218㎡'에 관해서도 2017. 8. 3.경 피고 C, 피고 D, 피고 E에게 증여를 원인으로 하는 소유권 이전등기절차를 경료한바 있습니다.

(2) 민법 제406조에서 규정하고 있는 채권자취소권의 대상인 '사해행위'는 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말하는 것인바,

소외 F가 자신 소유 부동산에 대하여 매매계약을 체결하거나, 증여할 당시 소외 F는 이미 채무초과 상태에 있었고, 자신 소유 부동산을 피고들에게 양도함으

로써 적극재산이 더욱 감소하였다는 점을 감안할 때, 소외 F의 재산처분행위는 일반 채권자를 해하는 사해행위가 되는 것이며, 이에 따라, 채무자인 소외 F의 사해의사는 추정된다 할 것입니다.

- (3) 나아가, 사해행위수익자인 피고들은 모두 채무자인 소외 F의 자녀들로 추정되는 바, 피고들의 사해의사 역시 추정된다 할 것입니다.

4. 사해행위의 취소 및 원상회복의무

가. '인천 중구 O 대 315.3㎡' 관련 가액배상

- 명시적 일부 청구 : 145,353,099원 (피고 B 관련)

- (1) 우리 대법원은 '사해행위취소에 따른 원상회복은 원물반환이 원칙이나, 근저당권이 설정되어 있던 부동산에 관하여는 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 이후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우에는 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다'는 입장을 취하고 있습니다[참조 판례 : 대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결].
- (2) 소외 F가 처분한 부동산 중 '인천 중구 O 대 315.3㎡'의 경우 사해행위 당시에 '채권자를 K조합, 채무자를 R, 채권최고액을 325,000,000원으로 한 근저당권이 2014. 7. 2. 인천지방법원 등기국 접수 제27978호로 이미 설정되어 있고, 사해행위 이후 2016. 4. 12.에 저당권설정등기가 말소되었는바, 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권이 말소된 경우 원상회복

으로서 가액배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하므로,

우선, ‘인천 중구 O 대 315.3㎡’의 부동산 가액은 2019년 개별공시지가 1,381,000원/㎡을 적용하여 산출할 경우 435,429,300원이 되며, 근저당권 채권최고액 325,000,000원은 250,000,000원의 130% 해당액이므로 부동산의 가액 435,429,300원에서 250,000,000원을 공제하면, 그 잔액은 185,429,300원이 되나, 부동산 가액은 사실심 변론 종결시점에 이르러서야 확정되는 것이고, 근저당권의 피담보채무액 역시 실제 변제 금액을 확인하여야 특정할 수 있다 할 것인바,

A은 명시적 일부 청구로서, A이 가지는 양수금사건 판결금채권의 원금 145,353,099원 한도 내에서 매매계약의 취소를 구하고 피고 B으로 하여금 A에게 145,353,099원을 지급할 것을 청구하며, 변론과정에서 가액배상액이 구체적으로 확정될 경우 청구취지를 확장하거나 감축하도록 하겠습니다.

나. ‘인천 중구 P 도로 218㎡’ 관련 원상회복

- 소유권이전등기 말소 (피고 C, 피고 D, 피고 E 관련)

‘인천 중구 P 도로 218㎡’에 관한 원상회복과 관련하여 사해행위수익자인 피고 C, 피고 D, 피고 E는 채무자인 소외 F에게 ‘인천 중구 P 도로 218㎡’에 관하여 2017. 8. 3. 인천지방법원 등기국 접수 제283997호로 마친 소유권이전등기의 말소 등기절차를 이행하여야 할 의무를 부담한다 할 것입니다.

5. 결 어

따라서, 원고는 채권자취소권에 기하여, 별지목록(1) 기재 부동산에 관한 소외 F와 피고 B 사이에 체결된 매매계약에 대하여 145,353,099원 한도 내에서 취소를 구하고 B으로 하여금 원고에게 145,353,099원을 지급할 것을, 별지목록(2) 기재 부동산에 관한 소외 F와 피고 C, 피고 D, 피고 E 사이의 증여계약을 취소하고 원상회복으로서 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하기 위하여 이 사건 청구에 이른 것입니다.