

서울중앙지방법원 2021. 6. 23 선고 2018가단5211504 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 가람

담당변호사 양석표, 유현송

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 조재우, 박태언, 이루다

변 론 종 결 2021. 5. 12.

판 결 선 고 2021. 6. 23.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 192,150,509원과 이 돈 중 20,833,319원에 대하여는 2018. 9. 27.부터 2018. 10. 31.까지는 연 7.54%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 79,999,996원에 대하여는 2018. 8. 27.부터 2018. 10. 31.까지는 연 7.37%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 88,000,000원에 대하여는 2018. 9. 27.부터 2018. 10. 31.까지는 연 7.86%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 B와 피고 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 11. 27. 체결한 매매예약과 2017. 12. 23. 체결한 매매계약을 226,852,469원의 범위에서 각 취소한다.
3. 피고 C는 원고에게 226,852,469원과 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 B에게 별지 기재 표 기재와 같은 내용을 주요 내용으로 한 여신한도금액란 금액을 대출해주었는데, 피고 B은 2018. 9.경 기한이익을 상실하였고, 2018. 9. 26.을 기준으로 한 대출원리금 총액은 192,150,509원인데, 구체적으로 2016. 8. 2.자 대출채무 원금 20,833,319원, 지연손해금 381,642원, 2016. 12. 5.자 대출채무 원금 79,999,996원, 지연손해금 1,418,672원, 2017. 1. 25.자 대출채무 원금 88,000,000원, 지연손해금 1,516,880원이고, 2021. 4. 5.을 기준으로 한 총액은 대출원리금 총액은 226,852,469원이다.

나. 피고 B은 2017. 11. 27. 이모인 피고 C에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다.)을 양도하기로 하는 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다.)을 체결한 다음, 이 사건 부동산에 관하여 피고 C 명의로 2017. 11. 27. 소유권이전청구권 가등기와 2017. 12. 28.

소유권이전등기(가등기에 기한 본등기)를 차례로 마쳐주었다.

다. 피고 C는 2017. 12. 23. D에게 이 사건 부동산을 양도하기로 하는 매매계약을 체결한 다음 2018. 1. 10. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

원고는 피고 B에 대하여 대출원리금 채권 192,150,509원 및 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있다. 피고 B은 채무초과상태에서 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 피고 C(수익자)와 2017. 11. 27. 이 사건 매매예약을 체결한 다음 2017. 12. 28. (매매예약에 따라 성립된 매매계약에 기하여) 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 이는 사해행위로서 취소되어야 한다. 취소에 따른 원상회복으로 피고 C는 원고에게 2021. 4. 5. 기준으로 한 대출원리금 총액 226,852,469원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들 주장의 요지

이 사건 매매예약 당시 원고의 채권은 이행기가 도래하지 않아 사해행위취소권의 피보전채권이 될 수 없다.

피고들은 이 사건 매매예약이 사해행위임을 알지 못하였다.

이 사건 매매예약은 피고 B이 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하기 위한 신규자금을 융통하기 위하여 부득이 체결하게 된 것으로 사해행위가 아니다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 주문 제1항 기재 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

이 사건 매매예약 당시 이미 원고와 피고 B 사이에 여신거래약정이 체결되어 피보존채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 형성되어 있었고, 피고 B은 이 사건 매매예약 무렵 이미 다수의 금융기관 및 개인에 대해 대출금채무 등을 부담하고 있었고 일부 채권자들에 대한 대출원리금 변제를 지체하는 등으로 원고에 대해 기한의 이익을 상실하여 대출금을 반환하여야 할 의무가 발생하게 되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 할 것이고, 실제로 약 9개월 후 대출원리금 상환을 지체함으로써 그 개연성이 현실화되었다. 따라서 원고의 피고 B에 대한 대출금채권은 사해행위취소권의 피보존채권이 된다.

나. 사해행위 및 채무자의 사해의사

1) 채권자취소권의 대상이 되는 채권자를 해하는 행위라 함은 재산권을 목적으로 한 법률행위로서 그로 인하여 채무자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 하는 행위를 뜻한다(대법원 2002. 8. 27. 선고 2002다27903 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 피고 B이 채무초과상태에서 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결함으로써 일반채권자들에 대한 공동담보를 더욱 부족, 심화시킨 결과가 되었으므로, 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하고, 피고 C의 주장에 의하더라도, 이 사건 매매예약 당시 채무자인 B은 다수의 금융기관 및 개인에 대하여 채무를 부담하고 있음을 알고 있었던 것으로 보이므로, 채무자인 B의 사해의사 역시 인정되고, 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다. 따라서 이 사건 매매예약은 특별한 사정이 없는 한 사행행위로 취소되어야 한다.

2) 이에 대해, 피고 C는 피고 B이 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위해 부득이 이 사건 부동산을 피고 C에게 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받은 경우이므로 사해행위에 해당되지 않는다고 주장한다.

을가 제2호증의1 내지 4의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, E이 피고 C 명의의 은행계좌로 2017. 12. 20. 3,000만 원을 이체하고, 피고 C가 법무사에게 2017. 11. 27. 2,587,600원, 2017. 12. 28. 52,023,900원을 지급한 사실을 인정할 수는 있으나, 그것만으로는 자금난으로 사업을 계속

추진하기 어려운 상황에서 B이 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하거나 사업을 계속하기 위하여 부득이 이 사건 각 부동산을 피고 C에게 담보로 제공하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고 C의 선의 여부

1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자 및 전득자의 악의는 추정되므로 수익자 또는 전득자가 자신의 책임을 면하려면 자신이 선의임을 증명하여야 한다. 이 경우 수익자 또는 전득자의 선의 여부는 채무자와 수익자 또는 전득자의 관계, 채무자와 수익자 또는 전득자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

그리고 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조). 그러나 한편, 사해행위취소소송에서는 수익자나 전득자의 선의 여부만이 문제되고 수익자나 전득자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 않는다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 참조).

2) 피고 C의 선의 항변에 관한 판단

을가 제2 내지 4호증, 을나 제23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① B의 고모로서 이 사건 매매예약 이전에 B의 채무초과상태를 미필적으로나마 인식하였던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 매매예약 무렵 B에게 받을 채권이 실제로

있었던 것인지 상당히 의심스러운 점, ③ 이 사건 매매예약 및 가등기에 기한 본등기 당시 B에게 매매대금 명목으로 지급된 금원이 없었던 것으로 보이고(가족회의 이후 전달된 금원의 대부분도 피고 C가 본등기에 필요한 비용으로 사용하였던 것으로 보일 뿐이다), 이 사건 매매예약 및 D에 대한 매매계약 이후에야 B 측에게 일부의 금원을 전달하였던 점(위 금원이 매매대금이었다고 보기도 어렵다), ④ 채권자 F의 가압류 등기가 경료된 직후 가등기에 기한 본등기가 이루어졌을 뿐만 아니라 이 사건 부동산의 시가보다 낮은 금액으로 양도되었던 것으로 보이는 점, ⑤ 피고 C 및 B이 이 사건 매매예약이 진정한 법률관계에 기하여 이루어진 것이 아니라는 취지의 진술을 하였고, 피고 C에 대하여 이 사건 매매예약에 관한 강제집행면탈죄의 유죄 판결까지 있었던 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매예약 당시 선의였다고 보기 어렵다.

라. 취소의 범위 및 원상회복 방법

채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결 등 참조). 위 인정사실에 의하면, 2021. 4. 5. 기준으로 한 원고의 피고 B에 대한 대출원리금 채권은 226,852,469원이므로, 이 사건 매매예약은 위 금원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 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 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되어, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이므로, 사해행위의 목적인 부동산에 수 개의 저당권이 설정되어 있다가 사해행위 후 그 중 일부의 저당권만이 말소된 경우에도 사해행위의 취소에 따른

원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수밖에 없을 것이고, 그 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소시인 사실심 변론종결시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 이 사건에서 살피건대, 위 인정사실에 의하면 ① 이 사건 매매예약 이전에 이 사건 부동산에 설정되어 있던 G 명의의 근저당권이 이 사건 매매예약 이후 해지됨으로써 2017. 12. 28. 말소되었고, ② 이 사건 매매예약 이전에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무의 합계액이 1,014,000,000원(위 근저당권 150,000,000원 + 그 외의 근저당권 864,000,000원)이었으며, ③ 이 사건 변론종결일에 가장 가까운 2018. 11. 27. 기준 이 사건 부동산의 시가가 1,690,000,000원이었음을 인정할 수 있으므로, 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 하고, 가액배상의 기준이 되는 이 사건 부동산의 공동담보가액은 676,000,000원(= 1,690,000,000원 - 1,014,000,000원)이다.

따라서, 피고 C는 원고에게 취소에 따른 가액배상으로 226,852,469원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이태우

[별지]

부동산 표시

1. 1동의 건물의 표시

서울 서초구 , , ,

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층 공동주택(아파트)

1층 54.05㎡, 2 내지 9층 각 262.53㎡, 10층 163.74㎡, 지하1층 646.07㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

서울 서초구 대 487.3㎡, 대 162.7㎡, 대 105.4㎡, 대 173.1㎡

2. 전유부분의 건물의 표시

제3층 호 철근콘크리트구조 120.73㎡

별지 표

대출일자	여신과목	대출계좌번호	여신현도금액	여신기간
2016.08.02.	일반자금대출		50,000,000원	2016.08.02.-2019.08.02.
2016.12.05.	일반자금대출		90,000,000원	2016.12.05.-2019.12.05.
2017.01.25.	일반자금대출		100,000,000원	2017.01.25.-2020.01.25.