

서울중앙지방법원 2022. 4. 13 선고 2021가합597651 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 중소기업은행

소송대리인 법무법인 푸른

담당변호사 감덕령, 김유채, 서가임, 박현진

피고A

소송대리인 변호사 김희근

변론 종결 2022. 3. 16.

판결 선고 2022. 4. 13.

주 문

1. 피고와 망 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 5. 체결된 매매계약을 203,897,000원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 203,897,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2015. 4. 28.부터 2019. 3. 26.까지 B 및 B이 1인주주이자 대표이사로 있는 주식회사 C(이하 'C'이라고 한다)과, 원고가 C에 자금을 대여하고, C이 원고에 대하여 부담하는 위 대출금채무를 B이 연대보증하는 여신거래약정(이하 '이 사건 여신거래약정'이라 한다)을 체결하였고, 위 여신거래약정에 따라 2019. 4. 4.경 B은 원고에게 연대보증채무를 부담하게 되었다.

나. B의 소유였던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여, 서울북부지방법원 등기국 2019. 4. 8. 접수 제18757호로 2019. 4. 5. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. B은 2019. 4. 9. 사망하였고, C은 2019. 4. 11. 폐업신고를 하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7, 12호증, 을 11호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 전에 성립한 원고의 망 B에 대한 연대보증채권은 원고의 피고에 대한 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

나. 망 B의 무자력 여부

1) 적극재산 갑 7, 9, 11호증의 각 기재, 이 법원의 중량구청에 대한 과세정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 망 B이 이 사건 부동산, 화성시 D 답 1,283㎡ 지분 1,283분의 66(이하 '화성시 부동산'이라 한다) 외에 다른 특별한 적극재산을 보유하고 있지 아니한 사실을 인정할 수 있다.

2) 소극재산 갑 8, 10, 12호증, 을 4, 5, 6, 11호증의 각 기재, E에 대한 금융거래정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 망 B이 부담하고 있던 채무 내역을 아래와 같이 인정할 수 있다.

① F은행 및 G은행에 대한 각 대출금채무 총 42,936,000원(=F은행 22,936,000원+G은행 20,000,000원)

② E에 대한 대출금채무 100,000,000원

③ 임차인 H에 대한 임대차보증금반환채무 125,000,000원

④ 신용보증기금, 주식회사 I, J 주식회사에 대한 각 보증채무 총 550,955,000원(=순서대로 282,020,000원+246,201,000원+22,734,000원)

⑤ 원고에 대한 연대보증채무 200,267,183원

3) 판단 을 7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 부동산의 2020. 3. 20. 당시 시가 합계가 453,858,280원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 부동산의 2019. 4. 5. 당시 시가 또한 위 금액과 같을 것으로 추인된다. 그리고 갑 11, 12호증, 을 11호증의 각 기재에 따르면, 망 B이 2018. 11. 10. 화성시 부동산을 매수할 당시 거래가액이 31,000,000원이었던 것으로 위 부동산 등기부에 기재되어 있는 사실, K이 2019. 2. 18. 경 망 B으로부터 위 부동산을 34,000,000원에 매수한 것으로 기재된 계약서가 작성된 사실을 인정할 수 있고, 화성시 부동산의 2019. 4. 5. 당시 시가 또한 34,000,000원으로 추인된다. 따라서 2019. 4. 5. 당시 망 B의 적극재산액은 총 487,858,280원(=453,858,280원+34,000,000원)이다.

그런데 망 B이 2019. 4. 5. 당시 부담하고 있던 채무액은 총 1,019,158,183원(=42,936,000원+100,000,000원+125,000,000원+550,955,000원+200,267,183원) 위 적극재산액을 초과하므로, 이 사건 매매계약 당시 망 B은 채무초과 상태에 있었다.

다. 이 사건 매매계약이 사해행위인지 여부

1) 법리 채무초과의 상태에 있는 채무자가 적극재산을 채권자 중 일부에게 대물변제로 양도하는 행위는 채무자가 특정 채권자에게 채무 본지에 따른 변제를 하는 경우와는 달리 원칙적으로 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 될 수 있다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 참조). 그리고 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되는 것이고, 사해행위의 주관적인 요건인 채무자의 사해의 의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서 채권자를 해할 것을

기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 1997. 5. 9. 선고 96다2606,2613 판결 참조).

한편, 어느 특정 채권자에 대한 담보제공행위가 사해행위가 되기 위해서는 채무자가 이미 채무초과 상태에 있을 것과 그 채권자에게만 다른 채권자에 비하여 우선변제를 받을 수 있도록 하여 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래할 것을 그 요건으로 하며, 특정 채권자에게 부동산을 담보로 제공한 경우 그 담보물이 채무자 소유의 유일한 부동산인 경우에 한하여만 사해행위가 성립한다고 볼 수는 없다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2005다47106,47113,47120 판결 참조).

2) 판단 따라서 이 사건 매매계약은 채무초과 상태에 있던 망 B이 사실상 유일한 재산에 가까운 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로서 사해행위에 해당한다.

이에 대하여 피고는, '이 사건 부동산을 600,000,000원에 매수하였는데, 당시 이 사건 부동산에 존재하던 근저당권의 피담보채무 및 임대차보증금반환채무 합계액 390,000,000원(=원고 실제 채무액 100,000,000원+E 100,000,000원+임대차보증금 190,000,000원)을 피고가 인수하는 조건으로 매매대금에서 공제하였고, 나머지 210,000,000원은 망 B의 피고에 대한 차용금채무 중 같은 액수만큼 매매대금 지급에 갈음한 것으로 하여 매수한 것이어서, 이 사건 매매계약은 사해행위가 아니다.'라고 주장한다. 설령 피고 주장과 같이 망 B이 피고에 대하여 기존에 부담하고 있던 차용금채무 중 일부에서 공제하는 방식으로 매매대금 중 일부를 지급한 것으로 하여 위 부동산을 매수하였더라도, 이는 채무초과 상태에 있던 망 B이 이 사건 부동산을 채권자 중 1인인 피고에게 대물변제조로 양도하는 행위로서 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당함은 마찬가지이므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

라. 망 B의 사해의사 및 피고의 악의 추정

이 사건 매매계약은 채무초과 상태에 있던 망 B이 사실상 유일한 재산에 가까운 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위 내지는 위 부동산을 채권자 중 1인인 피고에게 대물변제조로 양도하는 행위로서, 망 B의 사해의사를 인정할 수 있고, 망 B의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

3. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 피고가 인수하는 근저당권 및 임대차보증금반환채무액과 망 B에 대하여 가지고 있던 대여금채권액 중 일부를 매매대금에서 공제하는 것으로 하여 정상적으로 이 사건 부동산을 매수하였을 뿐 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다는 취지로 항변한다. 그러나 피고의 주장에 의하더라도 망 B은 2017. 5. 31.부터 같은 해 9. 6.경까지 피고로부터 차용한 돈 중 450,000,000원을 이 사건 매매계약 당시까지 변제하지 못하였고, 이에 피고는 위 금액 중 일부라도 변제받고자 이 사건 매매계약을 통하여 이 사건 부동산을 취득하였다는 것이다. 나아가 이 사건 매매계약 당시 피고가 인수하기로 약정하였다는 근저당채무 및 보증금반환채무액과 피고가 주장하는 망 B의 피고에 대한 채무액을 합하면, 이 사건 부동산의 시가는 물론이고 피고와 망 B 사이에 약정하였다고 피고가 주장하는 매매대금 600,000,000원보다도 크다.

이러한 사정을 고려해보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 뒤집고 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그러므로 피고의 선의 항변은 이유 없다.

4. 사해행위의 취소 및 원상회복

가. 사해행위 취소에 따른 원상회복

1) 법리 어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 그 사해행위가 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등으로 저당권설정등기가 말소된 때에는, 매매계약 전부를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 그 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 참조). 따라서 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 참조).

한편, 저당권이 설정되어 있는 재산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 그 재산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 이와 같은 법리는 채권자들 중에 그 채무자에 대하여 경매 등의 환가절차에서 저당권에 의하여 담보되는 채권보다 우선하여 배당을 받을 수 있는 채권자가 있는 경우에도 마찬가지이다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2006다33357 판결 참조).

2) 판단 갑 7, 10, 12호증, 을 6, 11호증의 각 기재, E에 대한 금융거래정보제출명령 결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 2019. 4. 5. 당시 이 사건 부동산에 원고를 근저당권자로 한 채권최고액 120,000,000원의 근저당권설정등기, E를 근저당권자로 한 채권최고액 150,000,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었던 사실, ② 2019. 5. 20. E 명의 근저당권의 당시 피담보채무액 100,000,000원이 변제되고, 이후 위 근저당권설정등기가 말소된 사실, ③ 2019. 4. 5. 당시 이 사건 부동산에는 위 각 근저당권 외에도 H를 임차인으로 하는 임차보증금 125,000,000원의 임대차가 존속하였는데, 위 임대차에 대하여는 2018. 2. 27. 주민등록 및 확정일자가 갖추어져 있었던 사실을 인정할 수 있다.

그렇다면, 이 사건 매매계약 전부를 취소하여 이 사건 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 공동담보로 되어 있지 아니하던 E 명의의 근저당권 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 이 사건 부동산의 가액에서 원고, E 명의의 각 근저당권의 채권최고액을 한도로 한 변론종결 당시 또는 근저당권 말소 당시 피담보채권액과 이 사건 매매계약 전에 대항력을 갖춘 임차인 H의 임대차보증금을 각 공제한 잔액의 한도에서 이 사건 매매계약의 일부 취소가 이루어져야 하고, 가액배상의 방법으로 원상회복이 이루어져야 한다.

나. 가액배상의 범위

1) 갑 19호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 부동산의 2021. 9. 6. 당시 시가 합계가 548,897,000원인 사실을 인정할 수 있고, 위 부동산의 변론종결일 현재 시가 또한 위 금액과 같은 것으로 추인된다. 여기에서 원고 명의 근저당권의 채권최고액 120,000,000원, E 명의 근저당권의

말소 당시 실제 피담보채무액 100,000,000원¹⁾ 및 임차인 H의 임대차보증금 125,000,000원을 각 공제하면 203,897,000원이 되고, 갑 13 내지 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 변론종결일 당시 원고의 망 B에 대한 연대보증채권 원리금 액수가 위 203,897,000원을 초과하는 사실을 인정할 수 있으므로, 위 203,897,000원은 원고의 피보전채권액 범위 내에 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 관하여 임차인 H에 대한 임대차보증금을 포함하여 합계 190,000,000원의 임대차보증금이 존재하였으므로, 위와 같이 산정된 가액배상액에서 추가로 65,000,000원(=190,000,000원 - 125,000,000원)이 더 공제되어야 한다고 주장한다. 그러나 을 8, 9, 10호증의 각 기재만으로는 피고가 주장하는 추가 임대차보증금이 존재한다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

[한편, 주식회사 I은 피고 등을 상대로 이 법원 2019가합545343호로 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상액의 지급을 구하는 사해행위취소의 소를 제기하였는데, 위 소에서 피고는 '이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 관하여 임차인 L의 임대차보증금 50,000,000원 및 임차인 M의 임대차보증금 80,000,000원 또한 존재하였다.'고 주장하였으나, 법원은 2021. 3. 25. 위 주장을 받아들이지 않은 채 피고에 대한 주식회사 I 청구의 전부 승소 판결을 선고하였고, 쌍방이 항소하지 않아 위 판결은 그대로 확정되었다.]

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 203,897,000원의 범위 내에서 사해행위로서 취소되어야 하고, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 피고는 원고에게 203,897,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김경수

판사한웅희

판사김은영

별지

12호증, 을 6, 11호증의 각 기재, E에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 위 피담보채무액은 100,000,000원임을 인정할 수 있으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.