

수원고등법원 2022. 4. 20 선고 2021나21568 판결 [사해행위취소]

재판경과

수원고등법원 2022. 4. 20 선고 2021나21568 판결

수원지방법원 2021. 8. 25 선고 2020가합17927 판결

전 문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 푸른, 담당변호사 홍성용

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 오시영

변론 종결2022. 3. 23.

판결 선고2022. 4. 20.

제1심판결수원지방법원 2021. 8. 25. 선고 2020가합17927 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산 중 9분의 2 지분에 관하여 2019. 5. 24. 체결된

상속재산분할협의를 15,555,555원의 한도 내에서, 별지 부동산 목록 제2, 3항 기재 각 부동산 중 9분의 2 지분에 관하여 2019. 5. 24. 체결된 상속재산분할협의를 176,025,719원의 한도 내에서 각각 취소한다.

나. 피고는 원고에게 191,581,274원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 부동산 목록 기재 각 부동산 중 9분의 2 지분에 관하여 피고와 C 사이에 2019. 5. 24. 체결된1) 상속재산분할협의를 230,247,941원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 230,247,941원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원의 이 부분 판결 이유는 제1심판결의 "1. 기초사실" 부분(제1심판결 제3면 제1행부터 제5면 제5행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 피보전채권의 존재

앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 분할협의 당시 C에 대한 대여원리금 채권 381,569,573원 및 그 중 원금 168,824,621원에 대한 지연손해금 채권을 가지는바, 이는 이 사건 분할협의를 관한

사해행위취소권을 행사하기 위한 피보전채권이 된다.

3. 사해행위의 성립

이 법원의 이 부분 판결 이유는 제1심판결의 "3. 사해행위의 성립" 부분(제1심판결 제5면 제10행부터 제8면 제1행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

4. 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

가. 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이나 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 한다. 따라서 사해행위 후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 말소된 경우 사해행위를 취소하고 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자의 공동담보로 제공되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서만 사해행위를 취소하고 그 가액 상당액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 한다. 또한, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조).

또한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명하여야 하는 것이므로, 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제8조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 참조).

나. 제1부동산

제1부동산에 대한 이 사건 분할협의를 따라 피고가 이를 단독으로 소유하게 된 것은 실질적으로 C를 비롯한 상속인들이 제1부동산에 대한 매매잔금채권 7,000만 원 중 자신의 상속분을 피고에게 양도한 것으로 봄이 타당함은 앞서 살펴본 바와 같고, 사해행위에 해당하는 채권양도가 채권자에 의하여 취소되기 전에 이미 채권양수인인 수익자 등이 제3채무자로부터 그 채권을 변제받는 등으로 양도채권이 소멸된 경우에는, 채권자는 원상회복의 방법으로 수익자 등을 상대로 그 채권양도의 취소와 함께 변제로 수령한 금전의 지급을 가액배상의 방법으로 청구할 수 있으며, 또한, 취소채권자로서는 수익자나 전득자에 대하여 직접 자신에게 금전이나 동산을 지급할 것을 청구할 수 있다(대법원 2003. 11. 28. 선고 2003다50061 판결 참조).

앞서 본 사실들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 사해행위에 해당하는 이 사건 분할협의를 따라 제1부동산에 관한 매매잔금채권을 양수받은 후 E에게 제1부동산에 대한 소유권이전등기를 마쳐줌과 동시에 매매잔금을 지급받은 것으로 판단되므로, 원고는 피고에게 이 사건 분할협의를 취소와 함께 변제로 수령한 금원의 지급을 가액배상으로 구할 수 있다.

다. 제2, 3부동산

제2, 3부동산에 관한 이 사건 분할협의 당시 이 사건 각 근저당권이 설정되어 있었고, 그 근저당권이 이 사건 분할협의 이후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 제2, 3부동산에 관하여도 이 사건 분할협의를 취소하고, 그 가액을 배상하는 방법으로 원상회복이 이루어져야 한다.

라. 피보전채권액

이 사건 변론종결일 기준으로 원고의 피보전채권액은 381,569,573원 및 그 중 168,824,621원에 대한 2020. 4. 10.부터 이 사건 변론종결일인 2022. 3. 23.까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금이다.

마. 공동담보가액

1) 제1부동산 앞서 본 바와 같이 제1부동산의 매매잔금채권은 7,000만 원이므로, C의 일반 채권자들의 공동담보가액은 15,555,555원(= 7,000만 원 × C의 상속분 2/9, 원 미만 버림, 이하 같다)이 된다.

2) 제2, 3부동산 을 제2, 4, 5, 8, 10호증의 각 기재, 제1심법원의 감정인 주식회사 H에 대한

감정축탁결과, F조합에 대한 금융거래정보 제출명령결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 2020. 8. 18. 기준 제2, 3부동산의 가액은 1,006,712,400원이므로, 변론종결 당시 가액도 위 금액으로 추인할 수 있다. 또한 이 사건 각 근저당권 말소 당시 피담보채무액은 40,136,700원 및 50,459,962원2)이며, ① 임차인 J이 2016. 6. 16. 제2, 3부동산 중 일부(제3부동산 2층의 일부)를 임대차보증금 8,000만 원에 임차하여 2016. 6. 16. 확정일자를 받은 사실을 인정할 수 있고(이하 '이 사건 제1임대차'라고 한다), 피고가 위 J에게 2019. 7. 2. 임대차보증금 8,000만 원을 반환한 것으로 보이므로 이 사건 분할협의 당시에는 제1임대차가 존속 중이었던 것으로 보인다(주택임대차보호법 제4조 제2항). ② 임차인 K가 2013. 5. 27. 제2, 3부동산 중 일부(제3부동산 2층의 일부)를 임대차보증금 6,000만 원에 임차하여 2013. 6. 27. 위 부동산에 주민등록을 마치고(그 무렵 인도도 받은 것으로 보인다)이 사건 분할협의 당시에도 위 임대차가 존속 중이었던 사실을 인정할 수 있는데(이하 '이 사건 제2임대차'라 한다) 위 임차인이 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실을 인정할 증거는 없으나 주택임대차보호법 제8조 제1항, 주택임대차보호법 시행령 부칙(2021. 5. 11.) 제2조, 구 주택임대차보호법 시행령(2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 개정되기 전의 것) 제10조 제1항 제2호에 의하면 임차인 K는 임대차보증금 중 3,400만 원까지는 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. ③ 또한 임차인 I이 2015. 2. 1. 제2, 3부동산 중 일부를 임대차보증금 1,000만 원, 차임 56만 원에 임차하여 2015. 2. 4. 확정일자를 받은 사실(이하 '이 사건 제3임대차'라고 한다)을 인정할 수 있다(원고는 위 임차인의 임대차기간이 이 사건 분할협의 이전인 2019. 2. 1. 종료하였으므로 그 임대차보증금 가액을 공동담보가액에서 공제하여서는 안 된다고 주장하나, 피고는 현재까지 위 임대차가 계속 중이라고 주장하고 있고 상가건물 임대차보호법에서는 임차인이 일정 기간 내에 계약갱신을 요구할 경우에는 특별한 사정이 없는 한 10년간 계약갱신을 거절하지 못하도록 규정하고 있으므로 원고가 위 임차인의 임대차기간이 만료되어 임대차보증금을 반환받았음을 증명하지 못하는 이상 위 임대차보증금은 공제하여야 한다고 봄이 타당하다). 공제되는 임대차보증금 액수의 합계는 아래 표와 같다.

1	J	2016. 6. 16.	80,000,000	(2016. 6. 16.)	80,000,000
2	K	2013. 5. 27.	60,000,000	X	34,000,0003)주택임대차보호법 제8조
3	I	2015. 1. 21.	10,000,000	(2015. 2. 4.)	10,000,000

1	J	2016. 6. 16.	80,000,000	(2016. 6. 16.)	80,000,000
합계	124,000,000				

따라서 C의 일반 채권자들의 공동담보가액은 176,025,719원[= {제2, 3 부동산의 이 사건 변론종결시 가액 1,006,712,400원 - 이 사건 각 근저당권 말소 당시 피담보채무액(40,136,700원 + 50,459,962원) - 이 사건 제1임대차 보증금 8,000만원 - 이 사건 제2임대차 보증금 중 3,400만원 - 이 사건 제3임대차 보증금 1,000만 원) × 2/9}]이다.

이에 대하여 피고는, 제2, 3부동산에 관하여 위 임차인들 외에 다른 임차인들의 임대차보증금도 공동담보가액에서 공제하여야 한다고 주장한다. 을 제2, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 임차인 L이 2017. 9. 30. 제2, 3부동산 중 일부를 임대차보증금 25,000,000원, 차임 120만 원에 임차하여 2018. 6. 30. 이전에 사업자등록을 마친 사실, 임차인 M가 2013. 3. 29. 제2, 3부동산 중 일부를 임대차보증금 10,000,000원, 차임 60만 원에 임차하여 2018. 2. 28. 이전에 사업자등록을 마친 사실, 임차인 N이 2014. 4. 2. 제2, 3부동산 중 일부를 임대차보증금 15,000,000원, 차임 60만 원에 임차하여 2018. 4. 30. 이전에 사업자등록을 마친 사실이 인정되기는 한다. 그러나 상가건물 임대차보호법 제2조 제2항, 제14조 제1항, 상가건물 임대차보호법 시행령 제2조 제2항, 3항, 제6조 제2호에 따르면, 같은 법 제14조의 규정에 의하여 우선변제를 받을 임차인은 보증금과 차임이 있는 경우 같은 법 제2조 제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계가 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외)의 경우 5,500만 원 이하인 임차인으로 하는데, 위 임차인 L은 임대차보증금과 같은 법 제2조 제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계가 145,000,000원[= 임대차보증금 25,000,000원 + 120,000,000원(= 월 차임 1,200,000원 × 100)], 임차인 M의 경우 임대차보증금과 법 제2조 제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계가 70,000,000원[= 임대차보증금 10,000,000원 + 60,000,000원(= 월 차임 600,000원 × 100)], 임차인 N의 경우 임대차보증금과 법 제2조 제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계가 75,000,000원[= 임대차보증금 15,000,000원 + 60,000,000원(= 월 차임 600,000원 × 100)]이고, 따라서 위 각 환산금액의 합계는 같은 법 시행령 제6조 제2항에서 정한

5,500만 원을 각각 초과하므로 위 임차인들은 모두 같은 법 제14조 제1항에 따른 우선변제를 받을 수 있는 임차인들에 해당하지 않는다. 피고가 제출한 증거들만으로는 제2, 3부동산에 J, K, I 등의 임차인 외에 다른 임차인들이 임대차계약서에 확정일자를 받아 우선변제권이 있다거나 임대차보증금 중 일정액을 우선변제 받을 수 있는 소액임차인들이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

바. 소결론

따라서 C과 피고 사이의 이 사건 각 부동산 중 9분의 2지분에 관한 이 사건 분할협의를 피보전채권액과 공동담보가액 중 적은 금액인, 제1부동산에 관하여는 15,555,555원의 한도 내에서, 제2, 3부동산에 관하여는 176,025,719원의 한도 내에서 각각 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 191,581,274원(= 15,555,555원 + 176,025,719원) 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사 남양우

판사 허양윤

판사 정현식

별지

1) 청구취지에는 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산 중 9분의 2 지분에 관하여 2018. 12. 12. 체결된 상속재산분할협의를 취소를 구하고 있으나, 갑 제6, 9, 10, 11호증의 각 기재에 의하면 별지 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 모두 2019. 5. 24. 상속재산분할협약이 이루어졌고, 다만

상속재산분할의 소급효에 따라 등기원인일자만 망인의 사망일자인 2018. 12. 12.로 기재된 것이므로(등기예규 제1675호 상속등기와 그 경정등기에 관한 업무처리지침), 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산 중 9분의 2 지분에 관하여도 2019. 5. 24. 상속재산 분할협의의 취소를 구하는 것으로 본다.

2) 사해행위 당시의 피담보채무액(4,000만 원 및 49,807,706원)보다 증가하였으므로, 이 사건 각 근저당권 말소 당시 피담보채무액을 공제한다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 참조).

3)주택임대차보호법 제8조