

서울고등법원 2024. 12. 18 선고 2024나2036754 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 12. 18 선고 2024나2036754 판결

서울중앙지방법원 2024. 7. 9 선고 2023가단5091032 판결

전문

원고, 항소인 한국무역보험공사

소송대리인 법무법인 기풍

담당변호사 송명근

피고, 피항소인 C

변론 종결 2024. 11. 6.

판결 선고 2024. 12. 18.

제1심판결 서울중앙지방법원 2024. 7. 9. 선고 2023가단5091032 판결

주문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 1) 피고와 제1심 공동피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 20. 체결된 매매계약을 85,112,000원의 한도 내에서 취소하고,

2) 피고는 원고에게 85,112,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 원고의 피고에 대한 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 제1심 공동피고 B(이하 B이라 한다) 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 20. 체결된 매매계약을 99,612,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 99,612,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결의 피고에 대한 부분 중 다음에서 취소 및 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 20. 체결된 매매계약을 38,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 38,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결의 이유 중 제1항의 일부를 아래와 같이 변경하거나 삭제하는 이외에는 제1심판결의 이유 중 제1항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결의 이유 중 제1항에서의 각 "피고 B"을 "B"으로, 각 "피고 C(다만 제3면 18행의 피고

C은 제외함)"을 "피고"로, 제3면 3행의 "피고 주식회사 A(이하 '피고회사'라고 한다)"을 "제1심 공동피고 주식회사 A(이하 A이라 한다)"으로, 각 "피고회사"를 "A"으로 각 변경한다.

○ 제3면 18행의 "소유권이전등기를 마쳐주었다."부터 20행까지 부분을 아래와 같이 변경한다.

"소유권이전등기를 마쳐주었다. 한편, 이 사건 부동산에 관하여 2016. 9. 27. 채무자 B, 근저당권자 주식회사 D, 채권최고액 134,550,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 이 사건 근저당권설정등기라 한다)가 마쳐져 있었는데, 피고가 이 사건 매매계약의 체결 이후인 2022. 9. 30. 이 사건 근저당권의 피담보채무액 82,388,000원을 변제함으로써 이 사건 근저당권설정등기가 말소되었다."

○ 제4면 10행부터 12행까지 부분을 삭제한다.

○ 제4면 13행의 "갑 제1 내지 18호증, 을나 제1호증, 을다 제5, 6호증"을 "갑 제1 내지 12, 16, 17, 18호증, 을다 제5호증"으로 변경한다.

2. 피고에 대한 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결의 이유 중 제3항의 일부를 아래와 같이 변경하거나 삭제하는 이외에는 제1심판결의 이유 중 제3항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결의 이유 중 제3항에서의 각 "피고 B"을 "B"으로, 각 "피고 C"을 "피고"로 각 변경한다.

○ 제5면 6행의 "근저당권의"를 "이 사건 근저당권의"로, 제6면 6행의 "근저당채무를"을 "이 사건 근저당권의 피담보채무를"로, 8행의 "근저당권을"을 "이 사건 근저당권설정등기를"로, 제7면 2행의 "근저당채무인수"를 "이 사건 근저당권의 피담보채무 인수"로 각 변경한다.

2) ~~제5면 10행 채무액 134,550,000원, 134,550,000원으로 변경하고, 각주 2)의 내용을 삭제한다.~~

○ 제7면 4행부터 9행까지 부분을 아래와 같이 변경한다.

"(3) (가) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서만 성립한다고 보아야 하므로 사해행위

후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 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 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조). 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권설정등기가 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하며, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조).

(나) 앞서 본 바와 같이 사해행위인 이 사건 매매계약의 체결 이후 변제에 의하여 이 사건 근저당권설정등기가 말소되었으므로 이 사건 부동산의 가액에서 이 사건 근저당권의 피담보채무액 82,388,000원을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위인 이 사건 매매계약을 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 하는데, 이 사건 부동산의 가액의 산정은 당시 변론종결시를 기준으로 하여야 한다.

이 사건 부동산의 가액에 관하여 원고는 최소한 182,000,000원이라고 주장함에 대하여 피고는 144,000,000원이라고 주장한다.

갑 제7, 19, 20, 21호증, 을다 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① I은행이 제공하는 I시세에는 2024년 8월경 이 사건 부동산과 같은 단지에 있는 동일한 전용면적의 아파트의 매매 하위평균가는 167,500,000원, 일반평균가는 180,000,000원, 상위평균가는 187,500,000원으로 되어 있는 점, ② 국토교통부 실거래가 공개시스템에는 2024년 8월경 이 사건 부동산과 같은 단지에 있는 동일한 전용면적의 아파트(9층)의 실거래가가 190,000,000원으로 되어 있는 점, ③ 이 사건 부동산과 같은 단지에 있는 동일한 전용면적의 아파트(3층)에 관하여 진행된 경매사건에서의 감정평가서에는 위 아파트의 2024. 2. 2. 기준

감정평가액이 192,000,000원으로 되어 있는 점, ④ 아파트는 층수에 따라 수요자의 선호도가 크게 차이가 나서 아파트의 매매가격에 층수가 크게 영향을 미치고, 1층은 사생활침해, 일조권 및 조망권 제한 등으로 선호도가 매우 낮은 것이 일반적인 거래관행인데, 이 사건 부동산은 19층 아파트 중 1층에 위치하고 있을 뿐만 아니라, 1997년경 신축되어 노후화되었음에도 인테리어 수리 등이 되어 있지 아니한 점, ⑤ 피고가 제출한 부동산시세확인서(을다 제6호증)에는 이 사건 부동산의 시세가 144,000,000원으로 되어 있으나, 위 부동산시세확인서는 행정사 겸 부동산중개사무소 대표가 작성한 것으로 조사 일자도 2023. 8. 28.이고, 시세확인조사방법에 대하여 '본건에 대해 지적도면 등 공부와 부동산실거래가, J협회의 매물사이트, 부동산 거래관례 등을 참조했으며, 실제 거래시에는 다소 차이가 있을 수 있다는 점을 참고하시기 바랍니다.'라고 되어 있을 뿐이고 객관적인 자료 등은 첨부되어 있지 아니한 점 등을 종합하면, 이 사건 부동산의 당심 변론종결시의 가액은 위 시세의 2024년 8월경 매매 하위평균가인 167,500,000원으로 봄이 상당하다.

(다) 이 사건 부동산의 당심 변론종결시의 가액 167,500,000원에서 이 사건 근저당권의 피담보채무액 82,388,000원을 공제한 나머지 금액은 85,112,000원(167,500,000원 - 82,388,000원)이고, 원고의 채권액은 앞서 본 바와 같이 2022. 12. 23. 기준으로 하더라도 275,259,315원으로 위 85,112,000원을 초과한다.

따라서 피고와 B 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2022. 9. 20. 체결된 이 사건 매매계약을 85,112,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 85,112,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다."

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이재영

판사김경란

판사강효원

별지