

서울동부지방법원 2021. 9. 16 선고 2020가합110548 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고

대한민국

피 고

○ ○ ○

변 론 종 결

2021. 8. 19.

판 결 선 고

2021. 9. 16

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 망 aaa 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 4. 18. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다. 피고는 원고에게 000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 망 aaa(이하 ‘망인’이라 한다)에 대하여 2020. 8. 25. 기준 2,404,769,650원의 조세채권을 가지고 있는 망인의 채권자이고, 피고는 망인과 사이에 혼외자를 출산한 사람이다.

나. 피고는 2017. 4. 18. 망인과 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 채무자 망인, 근저당권자 피고, 채권최고액 680,000,000원으로 하는 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고, 이 사건 부동산에 관하여 서울동부지방법원 등기국 2017. 6. 2. 접수 제66278호로 위 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기를 마쳤다.

다. 이후 이 사건 부동산은 bbb 등에게 매도되었고, 피고는 bbb 등으로부터 2019. 6. 13. 68,000,000원, 2019. 6. 17. 612,000,000원을 각 지급받았다.

라. 한편, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 망인은 아래 표 기재와 같은 부동산을 소유하고 있었고, 농협중앙회 등에 예금 11,108,983원을 보유하고 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 29, 30호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

망인은 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에관하여 피고와 이

사건 근저당권설정계약을 체결하고 피고에게 근저당권설정등기를 마쳐주었는바, 이 사건 근저당권설정계약으로 인하여 망인의 채무초과 상태가 더욱 심화되었고, 망인과 피고는 이 사건 근저당권설정계약의 체결이 원고를 비롯한 망인의 일반채권자들을 해하는 결과를 초래하게 된다는 사실을 알았으므로, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다.

이후 피고는 이 사건 부동산의 매수인으로부터 680,000,000원을 지급받고 근저당권 설정등기를 말소해 주어 원물반환이 불가능하게 되었으므로, 피고는 원고의 피보전채권액과 피고의 실제 채권액 중 적은 금액인 680,000,000원을 원상회복에 따른 가액배상으로 원고에게 지급해야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

어느 특정 채권자에 대한 담보제공행위가 사해행위가 되기 위하여는 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 하므로, 채무자의 담보제공행위가 사해행위가 되는지 여부를 판단하기 위하여는 채무자의 재산상태를 심리하여 채무초과 여부를 밝혀보아야 한다(대법원 2000. 4. 25. 선고 99다55656 판결).

채무자가 자신의 재산을 처분하는 행위가 사해행위로 인정되기 위하여는 채무자가 그 법률행위를 함에 있어 자신이 이미 무자력상태이거나 또는 그 법률행위로 인하여 자신이 무자력 상태에 빠짐으로써 채권자를 해하게 된다는 사실을 알고 있었을 것을 필요로 하고, 그에 대한 입증책임은 위 법률행위가 사해행위에 해당함을 주장하는 채권자에게 있다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다32016 판결 등 참조).

나. 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 망인의 채무초과 여부

1) 갑 제28호증, 을 제2, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 망인이 소유하고 있던 각 부동산 중 아래 표 기재 각 부동산에 관하여 진행된

경매절차에서 아래 표 순번 3 내지 11번 부동산의 2017. 8. 16. 기준 시가 및 아래 표 순번 23 내지 27번 부동산의 2017. 9. 25. 기준 시가가 각각 아래 표 '감정평가액'란 기재와 같은 금액으로 감정평가된 사실이 인정되고, 다른 특별한 사정이 없는 한 위 각 감정평가 기준일부터 4~5개월 전인 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시의 각 부동산 시가도 이와 동일할 것으로 추인된다.

이에 대하여 원고는, 위 표 기재 각 부동산에 관한 경매절차에서의 감정평가기준일이 이 사건 근저당권설정계약 체결일과 4개월 내지 5개월 차이가 나고, 위 경매절차에서의 실제 매각가격이 위 감정평가액보다 현저히 낮으므로, 위 각 감정평가액을 위 표 기재 각 부동산의 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 시가로 볼 수 없고, 위표 기재 각 부동산의 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 시가는 그 무렵의 공시지가를 기준으로 산정해야 한다고 주장한다.

그러나, 채무자의 적극재산에 포함되는 부동산이 사해행위가 있는 후에 경매절차에서 매각된 경우에 그 부동산의 평가는 매각된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 할 것이며, 부동산에 대하여 정당한 절차에 따라 산출된 감정평가액은 특별한 사정이 없는 한 그 시가를 반영하는 것으로 봄이 타당한데(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결), ① 위 표 기재 각 부동산에 관한 경매절차에서의 감정평가기준일은 이 사건 근저당권설정계약 체결일과 근접하고 그 사이에 위 표 기재 각 부동산의 시가가 급격하게 상승하였다는 사정을 인정할 아무런 증거가 없는 점, ② 위 표 기재 각 부동산에 관한 경매절차에서 이루어진 위 감정평가가 위법하거나 부당하다고 볼 사정을 인정할 자료도 없는 점, ③ 경험칙상 공시지가가 감정평가액보다 시가를 더 적정하게 반영한다고 보기 어려운 점 등을 종합적으로 고려하면, 위 감정평가 이후 위 표 기재 각 부동산이 위 감정평가액보다 낮은 가격에 매각되었다는 사정만으로 위 각 감정평가액이 아닌 공시지가를 위 표 기재 각 부동산의 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 시가로 인정해야 한다고 보기는 어렵다. 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 위와 같은 사실관계를 토대로 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 망인의 적극재산 및 소극재산에 관하여 보면, 위에서 인정한 부분을 제외한 나머지 재산에 관하여 원고의 주장금액을 모두 인정하더라도, 망인의 적극재산은 아래 표 기재와 같이 합계 17,361,284,766원, 소극재산은 합계 16,053,298,572원이 되므로, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 망인이 채무초과 상태에

있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 망인이 채무초과 상태에 있었다고 인정하기 어려운 이상 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.