

서울동부지방법원 2021. 9. 30 선고 2021가단101131 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 유병연, 김정원

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2021. 8. 12.

판 결 선 고 2021. 9. 30.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 11,396,072원 및 그 중 8,664,798원에 대하여 2021. 1. 9.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고들 사이에 2020. 4. 7. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고 C은 피고 B에게 대전지방법원 부여등기소 2020. 4. 7. 접수 제5950호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 D 주식회사는 2018. 8. 8. 피고 B에게 1,000만 원을 대출만료일 2023. 2. 20., 이자율 및 연체이자율 각 연 24%로 정하여 대여(이하 ‘이 사건 대출’이라 한다)하였다. 피고 B은 2018. 11. 21.부터 이 사건 대출금채권에 대한 원리금을 연체하기 시작하였다.

나. D 주식회사는 2020. 10. 26. 원고에게 이 사건 대출금채권을 양도하였고, D 주식회사로부터 채권양도 통지권한을 위임받은 원고는 그 무렵 피고 B에게 위 채권양도사실을 통지하였다.

다. 2021. 1. 8. 기준 이 사건 대출금채권액은 11,396,072원이고, 그 중 원금은 8,664,798원이다.

라. 피고 B은 2020. 4. 7. 형제관계에 있는 피고 C과 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 C에게 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료해 주었다. 이 사건 각 부동산 등기부등본상 매매목록에는 이 사건 매매계약에 따른 거래가액이 4,000만 원으로 기재되어 있다.

마. 피고 B은 2018. 10. 1.부터 2021. 1. 26.까지의 기간 동안 이 사건 각 부동산 이외에 재산가치 있는 다른 부동산을 소유한 바 없는데, 이 사건 각 부동산의 2015. 5. 27. 당시의 감정평가액은 64,004,000원이고, 2015. 1. 1. 및 2020. 1. 1. 기준 개별주택가격은 차례대로 각 34,700,000원, 36,200,000원이다.

바. E단체에 대한 신용정보 조회에 의하여 알 수 있는 피고 B의 채무내역은 아래 표와 같은바(다만 아래 표의 등록액과 연체액은 채무 또는 연체가 발생하여 현재까지 변동이 없는 금액이므로 그 이후의 연체이자 등을 포함하면 실제 채무액은 이보다 다액이라고 할 것이다), 아래 표의 ‘기관 점포명’이 ‘F조합’인 채무는 이 사건 각 부동산에 설정된 순위번호 3번 근저당권의 피담보채무이고, ‘A 본점’인

채무는 이 사건 대출금채무이다.

회	명	주인, 영원, 사업자 등록번호	구분	내역	사유	기관	점유권	발생일자	해지일자 (상환일)	등록액	잔액	주원연회 연동	비고
B													
	[2021년 단 101131]	(주민등록번호 1)	담보 대출	0031	F			2015-05-28		10,000	0		
			담보 대출	0031	F			2015-08-04		9,000	0		
			담보 대출	0031	G	성남동부		2018-04-18		905	0		
			연체	00101	H			2020-04-16		885	885		
			연체	00101	A	본		2018-11-21		8,664	8,664		
			연체	70101	G	성남동부		2019-09-19		7,759	905		

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증(가지번호 모두 포함) 및 을 제3호증의 각 기재, F조합, E단체, 법원행정처에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위에서 인정한 사실에 의하면, 피고 B은 D 주식회사에게 이 사건 대출금채권의 원리금의 지급을 지체하여 기한의 이익을 상실하였다고 할 것이므로, 이 사건 대출금채권을 양수한 원고에게 원리금 11,396,072원 및 그 중 원금 8,664,798원에 대하여 2021. 1. 9.부터 다 갚는 날까지 약정연체이자율인 연 24%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존부

위에서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고는 피고 B에 대하여 이 사건 대출채권을 가지고 있었고 피고 B은 이 사건 대출금채권의 원리금의 지급을 지체하고 있었으므로, 이 사건 대출금채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 당사자들의 주장 요지

원고가 이 사건 매매계약은 피고 B의 유일한 재산을 매각한 행위로 사해행위에 해당한다고 주장함에 대하여, 피고 C은 2021. 1. 1. 기준 개별주택가격이 40,700,000원인 이 사건 각 부동산을 피고 B에 대한 기존 55,339,302원의 대여금채권의 변제 명목과 피고 B의 소외 I에 대한 10,301,000원의 대여금채무를 대위변제해 준 대가로 이전받았으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

2) 구체적 판단

가) 갑 제5호증의 1, 2 및 을 제4호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약이 2020. 4. 7. 체결되었는데, 피고 C이 ① 2020. 4. 7. I에게 10,301,000원을 송금하였고, ② 피고 B에게 J은행을 통해 2017. 1. 27.부터 2021. 3. 27.까지의 기간 동안 합계 28,504,302원을 송금(그 중 2020. 4. 7. 송금한 6,697,592원은 피고 B의 K조합 채무와 관련되어 송금한 돈인바, 이는 위 표의 ‘기관 점포명’이 ‘G조합 성남동부’인 채무로 보인다)하고 2021. 5. 6.까지 합계 2,320,000원을 입금받아 그 차액이 26,184,302원에 이르며, ③ 피고 B에게 L은행을 통해 2007. 8. 27.부터 2020. 3. 1.까지 합계 29,155,000원을 송금한 사실, 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 2. 13. 경료된 소유권이전청구권가등기가 2020. 4. 7. 해제를 원인으로 말소되고, 2020. 1. 17. 경료된 가압류등기(K조합의 업무상수탁기관이 가압류채권자이다)가 2020. 4. 14. 해제를 원인으로 말소된 사실이 인정되기는 한다.

나) 그러나 피고들 사이에 차용증이 작성되지 않았고, 피고 B이 피고 C에게 이자 명목의 돈을 지급한 내역이 제출되지 않은 이 사건에서, 피고 C이 피고 B에게 2007. 8. 27.부터 2021. 3. 27.까지 위와 같이 송금한 돈 중 2020. 4. 7. 송금한 6,697,592원을 제외한 나머지 부분(이하 ‘이 사건 송금 거래’라 한다)은 각 거래별 송금규모, 송금한 시점 및 거래기간, 피고들의 관계에 비추어 대여라고 인정하기 어렵고 달리 이를 뒷받침할 만한 증거가 없다.

따라서 피고 B이 2015. 5. 27. 기준 감정평가액이 64,004,000원인 사건 각 부동산을 이 사건 매매계약을 통해 처분한 행위는, 피고 C이 이 사건 각 부동산을 매수하면서 그 대가로 I에 대한 채무 10,301,000원, K조합에 대한 채무 6,697,592원 합계 16,998,592원을 변제하였더라도, 피고 B의

유일한 재산의 처분으로서 그 처분이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌다고 보이지 않으므로 원고에 대한 사해행위가 되고, 채무자인 피고 B의 사행의사도 인정된다(따라서 이와 관련한 피고 C의 주장은 받아들이지 않는다).

다) 설령 이 사건 송금거래를 모두 대여로 본다고 하더라도, 위에서 인정한 사실관계 및 위에서 채택한 인정근거에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사실과 사정들에 의하면, 그 경우에도 이 사건 매매계약은 원고에 대한 관계에서 사해행위가 되고 채무자인 피고 B의 사해의사도 인정된다(따라서 마찬가지로 이와 관련한 피고 C의 주장은 받아들이지 않는다).

○ 피고 C이 주장하는 피고 B에 대한 채권을 모두 인정하면 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B의 채무는 ① 이 사건 송금거래와 관련한 채무 48,641,710원(= 26,184,302원 - 6,697,592원 + 29,155,000원) ② K조합에 대한 채무 6,697,592원, ③ I에 대한 채무 10,301,000원, ④ F조합에 대한 채무 19,000,000원, ⑤ H에 대한 원금 885,000원에 대한 원리금채무, ⑥ 이 사건 대출금채권의 잔존원금 8,664,000원에 대한 원리금채무가 있는바, 적어도 합계 94,189,302원을 상회한다.

○ 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산은 피고 B의 유일한 부동산으로 계획관리지역 내에 위치하고 있고, 그 중 단층주택은 1997. 7. 15. 등기부가 작성되었는데, 2015. 5. 27. 당시의 감정평가액은 64,004,000원이고, 2015. 1. 1. 기준 및 2020. 1. 1. 기준 개별주택가격은 각 차례로 34,700,000원 및 36,200,000원인바, 이 사건 각 부동산의 위치와 현황, 개별주택가격의 변화 추이에 비추어 볼 때 이 사건 매매계약 체결일인 2020. 4. 7. 당시의 이 사건 각 부동산의 시가도 위 감정가격과 유사하거나 적어도 위에서 인정한 피고 B의 채무 94,189,302원을 하회할 것으로 보인다.

○ 채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게만 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과 그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 가사 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무자의 매도행위는 다른

채권자에 대하여 사해행위가 된다고 할 것이다. 따라서 앞서 본 바와 같이 채무초과상태에 있는 피고 B이 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산을 특정 채권자인 피고 C에게 대물변제로 매매의 형식을 빌려 양도하였으므로, 그 매매가격이 적정한 가격에 의한 것인지를 불문하고 이 사건 매매계약은 원고에 대한 관계에서 사해행위가 된다.

○ 만일 이 사건 각 부동산의 시가가 위에서 인정한 피고 B의 채무 94,189,302원을 상회하여 피고 B이 채무초과상태가 아니더라도, 피고 C이 주장하는 이 사건 각 부동산의 매수를 위해 지급하거나 부담한 대가는 65,640,302원(= 55,339,302원 + 10,301,000원)에 불과하여 염가매각에 해당하므로 이 경우에도 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다.

다. 피고 C의 선의 여부

사해행위취소소송에 있어서 수익자 또는 전득자가 사해행위에 대해 선의라는 점에 관하여는 수익자 또는 전득자에게 입증책임이 있는바, 앞서 본 피고들의 인적 관계 및 금전 거래 관계, 피고 C이 주장하는 이 사건 각 부동산을 매매의 형식을 빌려 대물변제받게 된 경위 등에 비추어 보면, 피고 C이 주장하는 사정과 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C이 사해행위에 대하여 선의였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 뒷받침할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 C의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

결국 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하므로, 피고 C은 그 원상회복으로 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 경료한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

4. 결 론

따라서 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.
판사 이지혜

[별지]

부동산 목록

1. 충청남도 부여군 대 361.8㎡

2. 충청남도 부여군

[도로명주소] 충청남도 부여군

조적조 슬래브지붕 단층 주택 92.16㎡ 끝.

