

서울중앙지방법원 2021. 7. 22 선고 2020가단5063579 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 두현 담당변호사 최단비, 이선영

피 고 D

소송대리인 변호사 김정우

변 론 종 결 2021. 6. 17.

판 결 선 고 2021. 7. 22.

주 문

1. 피고와 A 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 9. 17. 체결한 매매계약은 19,061,922원의 범위 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 19,061,922원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

[인정근거] 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지가. 원고는 2016. 1. 13.경 A과 신용보증기한 2021. 2. 4. 보증금액 25,000,000원의 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정')을 체결하고, A에게 보증상대처 C은행의 신용보증서를 발행하였다. 나. A은 2016. 2. 4.경 C은행으로부터 이 사건 신용보증약정에 기한 대출을 받았다가, 2019. 10. 22. 대출원금을 연체하여 신용보증사고를 발생시켰고, 원고는 2020. 2. 26. C은행에 잔존원리금 16,468,449원을 대위변제하였다.다. A은 2019. 9. 18. 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고에게 2019. 9. 17. 매매(이하 '이 사건 매매'라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.라. 원고는 이 사건에서 A과 피고를 공동피고로 하여 A에 대한 구상금청구와 피고에 대한 사해행위취소청구를 하였는데, 이 법원은 2020. 9. 24. A에 대한 청구에 관하여 'A은 원고에게 16,509,569원(법적절차 비용 41,120원 포함) 및 그 중 16,468,449원에 대하여 2020. 2. 26.부터 2020. 4. 4.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 원고 승소의 일부판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

2. 판단

가. 피보전채권

앞서 인정한 사실에 의하면, A은 원고에게 위 대위변제금 16,468,449원 등을 지급할 의무가 있다. 또한 원고가 주장하는 사해행위 시인 2019. 9. 17.경에는 아직 원고의 A에 대한 구상금채권이 현실적으로 발생하지 아니하였지만, 이미 구상금채권의 기초가 되는 법률관계인 원고와 A 사이에 이 사건 신용보증약정이 성립되어 있었고, 원고가 주장하는 사해행위시로부터 근접한 2019. 10. 22. A은 대출원금을 연체하여 신용보증사고를 일으켰으며, 이후 원고가 2020. 2. 26. C은행에 보증책임을 이행하여 원고의 A에 대한 구상금채권이 성립되었다. 이에 비추어 보면 사해행위 시인

2019. 9. 17.경에는 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었다고 판단된다. 따라서 원고의 A에 대한 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로, 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이러한 경우 이를 매수하거나 이전받은 수익자의 악의도 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

이 사건에서 A이 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매도한 것은 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고도 이로 인하여 일반채권자들에 대한 공동담보가 감소된다는 사실을 충분히 알고 있었던 것으로 보이고, 달리 이를 뒤집을 만한 반증이 없다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 한다.

다. 사해행위 취소 및 가액배상

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조), 또한 사해행위로 부동산 소유권이 이전된 후 그 부동산에 관하여 제3자가 저당권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 부동산을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여

채무자에게 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 가액 상당의 배상을 구할 수 있다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결, 대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).

2) 갑 제7호증의 기재, 이 법원의 E에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 관하여 채무자 A, 근저당권자 E, 채권최고액 96,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었고, 그 피담보채무액은 80,000,000원이었는데, 이 사건 매매계약 및 위 소유권이전등기 이후인 2019. 9. 18. 위 근저당권이 말소되고, 채무자 피고, 근저당권자 E, 채권최고액 136,500,000원의 근저당권이 설정되었으며, 2019. 10. 8. 채무자 D, 근저당권자 E, 채권최고액 52,000,000원의 근저당권이 추가로 설정된 사실을 인정할 수 있다.

따라서 이 사건 부동산의 매매계약 취소에 따른 원상회복은 가액배상 방법에 의하여야 하고, 사해행위 취소 및 가액배상의 범위는 변론종결일을 기준으로 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 부동산의 가액과 원고의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

이 사건에서 이 사건 부동산에 관한 시가감정이 행해지지는 아니하였으나, 이 사건 매매계약 대금 155,000,000원에서 이 사건 매매계약 당시 설정되어 있던 위 채권최고액 96,000,000원의 근저당권 피담보채무 80,000,000원을 공제한 금액이 75,000,000원인 반면, 이 사건 변론종결일인 2021. 6. 17. 기준 원고의 피보전채권액은 위 확정된 판결상 채권금액인 19,061,922원[= 위 16,509,569원 + 16,468원에 대한 2020. 2. 26.부터 2020. 4. 4.까지 연 10%의 비율에 의한 지연손해금 175,483원(= 16,468,449 × 연 10% × 39/366) + 2020. 4. 5.부터 2021. 6. 17.까지 지연손해금 2,376,870원{= 16,468,449 × 연 12% × (1 + 74/365)}]으로 일반채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 부동산 가액에 훨씬 미치지 못하는 것으로 보인다.

라. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 위 19,061,922원의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 19,061,922원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 문경훈

<별지>

목 록

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 F에 있는

G건물

[도로명주소] 서울특별시 금천구 H

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층

공동주택(다세대주택), 업무시설(오피스텔)

지1층 386.58㎡

1층 29.97㎡

2층 219.12㎡

3층 219.12㎡

4층 219.12㎡

5층 219.12㎡

6층 219.12㎡

7층 152.8㎡

8층 152.8㎡

9층 152.8㎡

옥탑1층 21.96㎡

(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제4층 I호

철근콘크리트구조 46.84㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 F

대 633.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 633.7분의 23.446

