

청주지방법원 2022. 4. 13 선고 2020가단6931 판결 [사해행위취소]

재판경과

청주지방법원 2022. 10. 27 선고 2022나53253 판결

청주지방법원 2022. 4. 13 선고 2020가단6931 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이종건

피 고 B

변론종결 2022. 2. 23.

판결선고 2022. 4. 13.

주문

1. 피고와 C 사이에 충북 보은군 D 답 2058㎡에 관하여 2015. 9. 1. 체결된 매매계약을 20,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C(개명전 E)은 2011. 7. 25. ‘원고가 C에게 165,000,00원을 변제기 2012. 8. 30., 지연손해금을 연 30%로 정하여 대여하고 위 대여금 채무를 이행하지 아니할 때에는 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없음을 인낙한다’는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(공증인가 법무법인 F 증서 2011년 제323호, 이하 ‘이 사건 대여금 채권’이라 한다)를 작성하였다.

나. C은 2015. 9. 1. 피고와 자신의 유일한 부동산인 주문 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 60,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2015. 9. 21. 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 부동산에는 채권최고액 40,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 G으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있다가 피고가 이 사건 매매계약에 따라 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 당일 2015. 9. 15. 해지를 원인으로 말소되었다.

라. C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 4호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고의 C에 대한 이 사건 대여금 채권은 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 발생하였으므로 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다(대법원 2005. 7. 22. 선고 2004다43909 판결 등 참조). C은 채무초과 상태에서 피고와 자신의 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하고 피고에게 그 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 원고를 비롯한 다른 일반 채권자들을 위한 책임재산을 감소시켰으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 또한 당시 C은 그로 인해 공동담보의 부족이 생겨 채권자를 해하게 되리라는 사정을 알고 있었다고 보이고, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다. 따라서 원고는 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

다. 피고의 선의 주장에 관한 판단

피고는, 이 사건 매매계약 당시 C과는 일면식이 없는 사이로 C의 채권, 채무 관계를 전혀 알지 못했고, 이 사건 부동산을 상당한 가격으로 매수하였는바, 당시 그로 인하여 채권자를 해함을 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

사해의사 또는 수익자의 이에 대한 악의는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조). 또한 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있고, 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 이해할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 체결 경위 및 매매대금 지급 경위에 관한 피고의 주장이 일관되지 못한 점 등을 고려하면, 피고가 제출한 증거와 사정만으로는 이러한 추정을 반복하여 피고의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

1) 관련 법리

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 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

2) 원상회복의 방법 및 가액배상의 범위

먼저 원상회복의 방법에 관하여 보건대, 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 체결 이후 말소되었으므로, 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

다음으로 가액배상의 범위에 관하여 본다. 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, 2015. 9. 1. 체결된 이 사건 매매계약에서 매매대금을 60,000,000원으로 정하였고, 그 무렵 이 사건 부동산의 시가는 60,000,000원 상당이었고 이 법원의 변론종결일 무렵 이 사건 부동산의 가액도 같은 금액일 것으로 추인된다. 한편 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권설정등기의 피담보채무액이 40,000,000원인 사실은 앞서 살핀 바와 같다. 따라서 이 사건 부동산의 이 사건

변론종결일 기준 공동담보가액은 20,000,000원(= 60,000,000원 - 40,000,000원)이라고 할 것이다.

그런데 위 공동담보가액 20,000,000원이 이 사건 변론종결일 기준 원고의 피보전채권액에 미치지 못함은 계산상 명백하므로¹⁾, 손해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도는 위 20,000,000원으로 인정함이 타당하다.

따라서 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 20,000,000원 범위 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김성식

1) 이 사건 매매계약 체결 당시 기준 원고의 피보전채권인 이 사건 대여금 채권액만으로도 위 20,000,000원을 초과하므로, 이 사건 변론종결일 기준 원고의 피보전채권액이 위 20,000,000원을 초과함은 계산상 명백하다.