

서울중앙지방법원 2024. 11. 27 선고 2024가단5347312 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김주성

피고C

소송대리인 법무법인(유한) 태승

담당변호사 전정훈

변론 종결2024. 11. 13.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

1. 피고와 D(주민등록번호 1 생략) 사이에 [별지] 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 3. 27. 체결된 매매계약을 100,880,259원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고 A에게 68,242,531원, 원고 B에게 32,637,728원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고들의 피보전채권

D에 대한 대전고등법원 2020나10181호 확정판결(2020. 8. 13. 선고)에 기한 각 채권

1) 원고 A: 원고 A의 위 판결에 기한 채권원리금 합계 183,105,454원에서 배당받은 115,352,968원을 법정변제충당에 따라 충당하면 67,752,486원이 남는다. 이 사건 변론종결일인 2024. 11. 13. 기준 원고 A의 채권은 68,242,531원(= 원금 67,752,486원 + 지연손해금 490,045원(= 67,802,647원 $\times$ 12% $\times$ 2211) / 365)이다.

2) 원고 B: 원고 B의 위 판결에 기한 채권원리금 합계 87,572,173원에서 배당받은 55,168,814원을 법정변제충당에 따라 충당하면 32,403,359원이 남는다. 이 사건 변론종결일인 2024. 11. 13. 기준 원고 B의 채권은 32,637,728원(= 원금 32,403,359원 + 지연손해금 234,369원(= 32,403,359원 $\times$ 12% $\times$ 2222) / 365)이 된다.

나. 매매계약 체결

D는 2023. 4. 4. 아들인 피고에게 자신의 유일한 부동산인 [별지] 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2023. 3. 27. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권

위 인정 사실에 의하면, 원고들의 D에 대한 위 확정판결에 기한 채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생하였으므로, 위 각 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결 등 참조), 사해행위 취소소송에서 수익자 또는 전득자의 악의는 추정된다(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다2961, 2978 판결 등 참조).

2) 판단 위 법리에 의하면, D가 자신의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 아들인 피고에게 매도하였는바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 원고들을 포함한 일반채권자들의 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 D는 이로 인하여 공동담보의 부족이 생겨 자신의 채권자들을 해할 것을 알고 있었다고 추정되며, 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다. 이에 대하여 피고는, 원고들이 이 사건 부동산에 대하여 가압류를 하였고, 매매계약의 특약사항에 매매대금의 잔금으로 원고들 등의 채무를 우선적으로 변제한다는 취지의 조항을 별도로 기재하였으며, 실제로 D가 매매대금의 잔금 중에서 원고들의 가압류 채무에 대해 해방공탁을 하고 이 사건 부동산에 대한 원고들의 가압류를 말소시켰는바, 피고로서는 이 사건 매매계약 당시 위 매매계약이 원고들을 해함을 알지 못하였다는 취지로 항변한다. 그러나 피고가 주장하는 위와 같은 사정 및 제출된 증거들만으로는 피고가 악의의 수익자라는 추정을 뒤집고 선의의 수익자에 해당한다고 선뜻 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

다. 사해행위취소의 범위 및 원상회복 방법

1) 어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 그 사해행위가 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 때에는, 매매계약 전부를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 그 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 등 참조). 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후

근저당권이 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 하고, 이 경우 사해행위가 있는 후 그 부동산에 관한 권리를 취득한 전득자에 대하여는 사실심 변론종결 시의 부동산 가액에서 말소된 근저당권 피담보채무액을 공제한 금액과 사실심 변론종결 시를 기준으로 한 취소채권자의 채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 그가 취득한 이익에 대해서만 가액배상을 명할 수 있다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 채권자를 E로 하여 채권최고액 300,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 체결 후 위 근저당권이 2024. 1. 12. 말소된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 증거에 의하여 이를 인정할 수 있다. 이는 사해행위 후 근저당권설정등기가 말소되어 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당한다고 할 것이므로, 수익자인 피고는 원상회복으로서 원고들에게 사해행위취소 범위 상당의 가액을 배상할 의무가 있다.

3) 한편 이 사건 부동산의 시가는 2,032,000,000원³⁾ 이고 변론종결일 무렵에도 같은 액수일 것으로 추정된다. 이 사건 부동산의 가액에서 위 근저당권의 채권최고액 300,000,000원⁴⁾ 을 공제한 1,732,000,000원(= 2,032,000,000원 - 300,000,000원)의 범위 내에서 원고들의 채권액 합계 100,880,259원[= 원금 100,155,845원(= 67,752,486원 + 32,403,359원) + 변론종결일까지의 지연손해금 724,414원(= 490,045원 + 234,369원)]을 한도로 이 사건 매매계약을 취소하고, 원고들의 각 채권액 상당 가액배상으로서 피고는 원고 A에게 68,242,531원, 원고 B에게 32,637,728원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용한다.

판사김민정

별지

1) 2024. 10. 23.부터 2024. 11. 13.까지

2) 2024. 10. 23.부터 2024. 11. 13.까지

시가로 보는 것에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없어 보인다.

4) 피담보채권액에 대한 아무런 증거가 없어 그 액수가 밝혀지지 아니하였으므로 채권최고액을 기준으로 판단한다.