

부산지방법원 동부지원 2022. 12. 6 선고 2021가단216799 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 율하 담당변호사 최병주

피고B

소송대리인 법무법인 안심 담당변호사 김선웅, 김지훈

변론 종결2022. 11. 8.

판결 선고2022. 12. 6.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고와 C 사이에 2020. 2. 11. 체결된 매매계약을 41,968,580원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 41,968,580원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 지급하는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 구상금 채권 등

1) C과 D공제회 사이의 대출거래약정과 관련해, 원고는 2019. 10. 22. C과 E보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였다. 그런데 2019. 12. 31.경 C이 D공제회에 대한 대출금 채무를 이행하지 아니하는 보험사고가 발생하였고, 이에 원고는 2020. 4. 17. D공제회에 이 사건 보험계약에 따른 보험금으로 37,207,100원을 지급하였다.

2) 원고는 C을 상대로 지급명령을 신청하였고(서울중앙지방법원 2020차전263672), 위 사건에서 2020. 6. 1. C은 원고에게 37,390,580원과 그중 37,207,100원에 대하여 2020. 5. 18.부터 2020. 6. 25.까지는 연 9%, 그 다음 날부터 다 지급하는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라는 지급명령이 내려져 그 무렵 확정되었다.

나. 피고와 C의 매매계약 등

1) 피고는 2020. 2. 11. 원고 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤는데(이하 위 매매를 '이 사건 매매계약'이라 한다), 등기부상 그 거래가액은 1억 1,000만 원이다.

2) 피고가 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치기 이전에 이 사건 부동산에 관하여 마쳐져 있던 각 근저당권설정등기는 이후 아래와 같이 모두 말소되었다.

F은행	2017. 1. 19.	72,000,000	2020. 4. 9.	33,848,6991) 근저당권해지 무렵 실제 상환액은 68,126,996원인데, 그중 33,848,699원이 근저당권부 채무액이고 나머지는 별도의 채무액이다.
G	2019. 6. 19.	26,000,000	2020. 3. 31.	17,304,350
H	2020. 2. 4.	30,000,000	2020. 2. 17.	0

3) 한편 이 사건 매매계약 무렵 C은 적극재산은 1억 4900만 원 정도, 소극재산은 1억 6,000만 원

정도로 채무 초과 상태였다.

다. 피고는 2020. 7. 8. I에게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 6. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 등기부상 그 거래가액은 1억 1,500만 원이다.

[인정 근거] 갑 제1~13호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위 취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1997. 10. 28. 선고 97다34334 판결, 대법원 2013. 12. 26. 선고 2012다41915 판결 등 참조).

2) 앞서 본 사실관계를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고가 사해행위라고 지목하는 이 사건 매매계약 무렵에는 이미 원고의 구상금 채권 성립의 기초가 되는 이 사건 보험계약이 체결되어 있었던 점, ② 이 사건 매매계약일 이전에 이미 대출금 연체로 인한 보험사고가 발생하였던 점, ③ 결국 원고가 이 사건 보험계약에 따라 2020. 4.경 D공제회에 C의 대출원리금 채무를 대위변제한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약 체결 당시 가까운 장래에 원고의 구상금 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었고, 실제로 얼마 되지 않아 원고의 대위변제로 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이므로, 원고의 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무초과 상태였던 C이 원고와 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 부동산의 소유권을 넘겨 준 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다. 나아가 앞서 본 제반 사정에 비추어 C의 사해의사는 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 피고의 선의항변에 관한 판단

가) 피고는, "J대학교에서 서점을 운영하는 피고는 C이 위 서점을 출입하여 알게 된 사이로 C의

경제적 상황은 알지 못하였고, C의 권유로 매수 차액을 보기 위해 이 사건 부동산을 매수했을 뿐이다. 피고의 매수금액 1억 1,000만 원은 시세보다 오히려 조금 더 비싼 금액이었다. 피고는 C에게 2020. 2. 13.경 수표로 2,000만 원, 2020. 3. 초순경 현금으로 500만 원을 지급하는 등 매매대금을 모두 지급하였고, 근저당권부 채무액도 변제했으며, 다시 매도할 때에는 매수자가 없어 1억 200만 원에 매도하여 800만 원이나 손해를 보았다."면서, 이러한 사정에 비추어 피고의 선의가 인정되어야 한다는 취지로 항변한다.

나) 사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있으며, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

앞서 본 사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 여러 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약이 공인중개사 등 제3자의 중개로 이루어진 것이 아니고, 피고와 C은 위 매매계약 이전부터 서로 아는 사이였던 점, ② 피고는 이 사건 매매계약일에 매매대금도 전혀 지급하지 않은 상태에서 바로 소유권이전등기를 마쳤는데 이는 매우 이례적이고, 잔금 수령과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하는 것으로 되어 있는 매매계약서 내용과도 맞지 않는 점, ③ 피고는 C에게 수표 이외에 현금으로 500만 원을 주었다고 주장하나 이를 인정할 수 있는 영수증 등 객관적인 증거가 없는 점 등을 위 법리에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들이나 증인 C의 서면 증언만으로는 악의 추정을 반복하여 피고의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 선의항변은 받아들일 수 없다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복(가액배상)

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 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 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

2) 원상회복 방법과 범위

가) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 각 근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 이후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

나) 가액배상은 ① 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액, ② 채권자의 피보전채권액, ③ 수익자나 전득자가 취득한 이익의 각 범위 내에서 적은 금액을 한도로 한다. 피고가 2020. 7.경 I에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었는데 그 거래가액이 1억 1,500만 원인 사실, 이 사건 매매계약 이후 말소된 근저당권의 피담보채무액 합계가 51,153,049원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산이 가지는 공동담보가액은 63,846,951원(1억 1,500만 원 - 51,153,049원)이다. 한편 원고의 구상금채권액은 원고가 구하는 바에 따른 2021. 9. 28. 기준으로 41,968,580원인바, 결국 사해행위 취소 및 가액배상은 위 두 금액 중 더 적은 금액인 위 구상금채권액의 범위 내에서 이루어져야 한다.

다) 이에 대하여 피고는, 이 사건 부동산의 시가는 그 등기부상 거래가액 기재와 달리 실제로는 1억 200만 원에 거래되었으므로 1억 200만 원으로 보아야 하고, 여기서 피고가 근저당권부 채무액과 별도로 F은행에 34,154,382원을 더 상환하였으니 합계 85,431,346원이 공제되어야 한다면서 가액배상이 인정되더라도 16,568,654원(1억 200만 원 - 85,431,346원)의 범위 내에서만 인정되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 을 제8, 13~17호증의 각 기재만으로는 이 사건 부동산의 실제 거래가액이 1억 200만 원이라는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 2) 위 34,154,382원은 이 사건 부동산을 담보로 한 채무가 아니므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

라) 따라서 이 사건 매매계약은 41,968,580원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 사해행위의 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 41,968,580원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 지급하는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정왕현

별지

1) 근저당권해지 무렵 실제 상환액은 68,126,996원인데, 그중 33,848,699원이 근저당권부 채무액이고 나머지는 별도의 채무액이다.

2) 설령 이 사건 부동산의 실제 거래가액을 1억 200만 원으로 보더라도, 이 사건 매매계약 이후 말소된 근저당권의 피담보채무액 합계가 51,153,049원이므로 이 사건 부동산이 가지는 공동담보가액은 50,846,951원(1억 200만 원 - 51,153,049원)이 된다. 이는 원고의 구상금채권액 41,968,580원보다 다액이므로, 결국 사해행위 취소 및 가액배상이 위 두 금액 중 더 적은 금액인 위 구상금채권액의 범위 내에서 이루어져야 하는 것은 마찬가지이다.