

수원지방법원 성남지원 2022. 11. 11 선고 2021가합407438 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소기업진흥공단

피 고 A

소송대리인 경인법무법인

담당변호사 안영길

변 론 종 결 2022. 9. 30.

판 결 선 고 2022. 11. 11.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지1 내지 5 기재 각 부동산에 관하여 2021. 1. 20. 체결된 매매계약을 164,477,713원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 164,477,713원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 B와 아래와 같은 내용의 각 대출거래약정을 체결한 후 B에게 각 대출금액을 대여하였다.

대출약정 체결일	대출금액	이자율	비고
2016. 5. 20.	9,000만 원	3.60%	①대출약정
2017. 3. 22.	1억 5,000만 원	2.10%	②대출약정
2019. 2. 12.	2억 원	1.81%	③대출약정

나. B은 2021. 1. 20. 피고와 별지1, 2 기재 부동산을 매매대금 2억 8,000만 원에, 별지3 내지 5 기재 부동산을 매매대금 9억 7,000만 원에 각 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다(이하 위 각 부동산을 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다).

다. B은 2021. 2. 8. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2021. 1. 20.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제4호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

B은 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 그런데 이 사건 매매계약 이후 피고는 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권설정등기를 말소하였는바 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

따라서 이 사건 매매계약은 164,477,713원(= 이 사건 각 부동산의 이 사건 변론종결일 당시의 시가 1,167,000,000원 - 중소기업은행의 피담보채권액 802,522,287원 - C의 피담보채권액

200,000,000원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 164,477,713원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실, 앞서 든 증거들에 의하면, 2021. 7. 8. 기준 원고의 B에 대한 대출원리금이 285,235,713원인 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 원고의 B에 대한 위 대출금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것이어서 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하므로 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

이 사건 매매계약 체결 당시 B이 채무초과 상태에 있었던 사실, 이 사건 각 부동산이 B의 유일한 재산이었다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 이미 채무초과 상태에 빠진 B이 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매각하여 채무초과 상태를 심화시킨 행위로서 특별한 사정이 없는 한 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, B의 사해의사도 추정된다.

다. 수익자인 피고의 악의

피고는, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 사실을 알지 못하였다고 주장한다. 그러나 위 인정사실, 앞서 든 증거들, 을 제1, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고의 아버지 D이 B와 거래관계에 있었던 점, ② D이 B의 부탁을 받고 부동산중개인 없이 이 사건 각 부동산을 아들인 피고 명의로 매수한 점 등에 비추어 보면, 제출된 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 반복하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해행위의 취소 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 할 것이므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산의 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, 그와 같은 가액 산정은 사실심변론 종결시를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 위 인정사실, 앞서 든 증거들, 을 제5, 7, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 중소기업은행 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 9억 6,000만 원, 채무자 B)가, C 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 2억 6,000만 원, 채무자 B)가 각 마쳐져 있던 사실, 피고가 2021. 2. 5. B, C와 C 명의의 근저당권의 피담보채무인 B의 C에 대한 200,000,000원의 채무를 면책적으로 인수하기로 합의하였고, 이에 따라 2021. 2. 8. 위 근저당권설정등기를 말소한 사실, 피고가 2021.

2. 8. 중소기업은행에 802,522,287원을 대위변제한 후 중소기업은행 명의의 근저당권설정등기를 말소한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 사해행위인 이 사건 매매계약 이후 피고의 변제 등에 의하여 위 각 근저당권설정등기가 말소되었는바, 이 사건 각 부동산의 이 사건 변론종결일 당시의 가액에서 위 각 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고, 피고는 원고에게 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 그 가액을 반환할 의무가 있다.

나) 을 제9호증의 기재에 의하면, 이 사건 각 부동산의 2022. 7. 8. 기준 시가는 합계 1,167,000,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 각 부동산의 시가도 위와 같은 금액인 것으로 추인된다.

다) 따라서 이 사건 매매계약은 164,477,713원(= 1,167,000,000원 - 200,000,000원 - 802,522,287원)의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 164,477,713원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최진숙, 판사 권가희, 판사 김형준

[별지1]

부 동 산 목 록

[1동의 건물의 표시]

경기도 하남시

<도로명주소>

경기도 하남시 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 10층 센터

지4층 5061.33㎡

지3층 6463.36㎡

지2층 6663.26㎡

지1층 6582.39㎡

1층 4693.73㎡

2층 4172.23㎡

3층 4087.98㎡

4층 4087.94㎡

5층 4087.94㎡

6층 4087.94㎡

7층 4087.94㎡

8층 4085.92㎡

9층 4088.05㎡

10층 4088.05㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제4층 호 철근콘크리트조 24.25㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

경기도 하남시 8290.2㎡

[대지권의 표시]

소유권 대지권 8290.2㎡의 5.45

[별지2]

[1층의 건물의 표시]

경기도 하남시

<도로명주소>

경기도 하남시 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 10층 센터

지4층 5061.33㎡

지3층 6463.36㎡

지2층 6663.26㎡

지1층 6582.39㎡

1층 4693.73㎡

2층 4172.23㎡

3층 4087.98㎡

4층 4087.94㎡

5층 4087.94㎡

6층 4087.94㎡

7층 4087.94㎡

8층 4085.92㎡

9층 4088.05㎡

10층 4088.05㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제4층 호 철근콘크리트조 24.25㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

경기도 하남시 8290.2㎡

[대지권의 표시]

소유권 대지권 8290.2분의 5.45

[별지3]

[1동의 건물의 표시]

경기도 하남시

<도로명주소>

경기도 하남시 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 10층 센터

지4층 5061.33㎡

지3층 6463.36㎡

지2층 6663.26㎡

지1층 6582.39㎡

1층 4693.73㎡

2층 4172.23㎡

3층 4087.98㎡

4층 4087.94㎡

5층 4087.94㎡

6층 4087.94㎡

7층 4087.94㎡

8층 4085.92㎡

9층 4088.05㎡

10층 4088.05㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제4층 호 철근콘크리트조 68.91㎡

[대지권의 목적인 보지의 표시]

경기도 하남시 8290.2㎡

[대지권의 표시]

소유권 대지권 8290.2분의 17.18

[별지4]

[1동의 건물외 표시]

경기도 하남시

<도로명주소>

경기도 하남시

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 10층

센터

지4층 5061.33㎡

지3층 6463.36㎡

지2층 6663.26㎡

지1층 6582.39㎡

1층 4693.73㎡

2층 4172.23㎡

3층 4087.98㎡

4층 4087.94㎡

5층 4087.94㎡

6층 4087.94㎡

7층 4087.94㎡

8층 4085.92㎡

9층 4088.05㎡

10층 4088.05㎡

[전유부분의 건물외 표시]

제4층 호 철근콘크리트조 43.37㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

경기도 하남시 8290.2㎡

[대지권의 표시]

소유권 대지권 8290.2분의 10.81

[별지5]

[1동의 건물의 표시]

경기도 하남시

<도로명주소>

경기도 하남시 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 10층 센터

지4층 5061.33㎡

지3층 6463.36㎡

지2층 6663.26㎡

지1층 6582.39㎡

1층 4693.73㎡

2층 4172.23㎡

3층 4087.98㎡

4층 4087.94㎡

5층 4087.94㎡

6층 4087.94㎡

7층 4087.94㎡

8층 4085.92㎡

9층 4088.05㎡

10층 4088.05㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제4층 호 철근콘크리트조 68.91㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

경기도 하남시 8290.2㎡

[대지권의 표시]

소유권 대지권 8290.2분의 17.18

