

전주지방법원 2024. 9. 4 선고 2023가단36478 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 송철한

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2024. 8. 14.

판 결 선 고 2024. 9. 4.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 783,827,303원 및 그 중 445,092,908원에 대하여 2023. 8. 14.부터 다 갚는 날까지 연 7.76%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고들 사이에 2022. 10. 12. 체결한 매매계약을 121,575,435원의 범위 내에서 취소하고,
나. 피고 C는 원고에게 121,575,435원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2015. 10. 12. 피고 B와 대출금액 9억 원, 대출기간만료일 2018. 10. 12. 이자 기준금리 + 2.65%, 지연배상금율 최고 18%(연체기간 30일 이하: 대출금리 + 6%, 연체기간 31일 이상 90일 이하: 대출금리 + 7%, 연체기간 91일 이상: 대출금리 + 8%)로 정하여 대출거래약정을 체결하였다. 원고는 위 대출금을 담보하기 위하여 군산시 D건물 E호 등의 소유자인 F과 위 상가 등에 관하여 근저당권설정계약을 체결하였고, 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 피고 B은 원고에게 위 대출원리금을 제때 변제하지 아니하였고, 원고는 위 담보부동산에 대한 부동산임의경매(전주지방법원 군산지원 G로)를 통하여 대출금 중 434,967,867원을 배당받아 일부를 변제받았다.

다. 원고의 피고 B에 대한 이 사건 대출원리금은 2023. 8. 13. 기준 783,827,303원(= 대출원금 445,092,908원 + 미수이자, 연체이자 338,734,395원)이다. 2023. 8. 14.부터 적용되는 지연배상금율은 연 7.76%이다.

라. 피고 B은 2022. 10. 12. 피고 C와 별지 부동산표시 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 피고 C는 이 사건 아파트에 관하여 전주지방법원 익산등기소 2022. 10. 18. 접수 제40333호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

마. 이 사건 매매계약 이후인 2022. 10. 27. 이 사건 아파트에 설정되어 있던 채무자 피고 B, 근저당권자 H 주식회사, 채권최고액 72,000,000원의 근저당권설정등기가 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함), 을 제8호증의 각 기재, 변론 전체의

취지

2. 피고 B에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 남은 대출원리금 783,827,303원 및 그 중 대출원금 445,092,908원에 대하여 최종 이자 계산일 다음날인 2023. 8. 14.부터 다 갚는 날까지 약정지연배상금율인 연 7.76%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B의 주장에 관한 판단

피고 B은, 원고와 이 사건 대출거래약정을 체결한 것은 맞지만, 실제 대출금은 피고 B이 아닌 제3자가 사용하고, 이자도 제3자가 납부하였으므로, 피고 B은 대출금을 변제할 의무가 없다고 주장하나, 원고와 피고 B 사이에 이 사건 대출거래약정이 진정하게 성립한 이상 실제 대출금 사용 여부와 상관없이 위 약정은 유효하고, 따라서 채무자인 피고 B이 대출금채무를 변제할 의무를 부담한다고 할 것이므로, 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 되므로 채무자의 사해의 의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 피고 B이 원고에 대하여 이 사건 대출금채무를 부담하는 등 채무초과 상태에서 유일한 부동산인 이 사건 아파트를 피고 C에게 매각한 것은 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 B의 사해의사도 추정되며, 수익자인 C의 악의도 추정된다.

이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에 설정된 근저당권자 H주식회사의 근저당권이 이 사건

매매계약 이후인 2022. 10. 27. 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액과 이 사건 변론종결 당시 이 사건 토지의 시가에서 일반채권자들의 공동담보로 제공되지 아니한 피담보채권액을 공제한 잔액, 즉 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 취소되어야 하고, 피고 C는 그에 따른 원상회복으로 그 가액을 배상할 의무가 있다.

이 사건 변론종결일 현재 원고의 피보전채권액은 783,827,303원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제6호증의 기재, 이 법원의 H은행에 대한 금융거래정보제공명령결과에 의하면, 이 사건 아파트의 공동담보가액은 이 사건 아파트 시가 160,000,000원에서 위 근저당권의 피담보채무액 38,424,565원 상당을 공제한 121,575,435원(= 160,000,000원 - 38,424,565원)인 사실이 인정된다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 피담보채권액과 위 공동담보가액 중 적은 금액인 공동담보가액 121,575,435원 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 C는 원고에게 원상회복으로 위 121,575,435원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C의 주장에 관한 판단

피고 C가 평소에 피고 B에게 경제적 지원을 아끼지 않았을 뿐만 아니라 초소한의 주거 안정을 위하여 이 사건 아파트의 담보대출금을 피고 C가 인수하는 조건으로 이 사건 아파트를 매수한 것이므로, 사해행위가 아니라는 취지로 주장하나, 피고 C가 피고 B의 모인 점 등에 비추어 보면, 피고 C가 주장하는 사유만으로 약의 추정을 뒤집고, 선의임을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 노미정

별지