

청주지방법원 2022. 2. 10 선고 2021가단57042 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 유안 담당변호사 박성영

피고B

변론 종결 2022. 1. 13.

판결 선고 2022. 2. 10.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2018. 8. 3. 체결된 매매계약을 11,611,220원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 11,611,220원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 이 사건 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 25%는 원고가 부담하고, 75%는 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2018. 8. 3. 체결된 매매계약을 15,611,220원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 15,611,220원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 피보전채권

1) 원고는 2016. 3. 11. C와 청주시 흥덕구 D아파트 E호을 임대기간 2016. 3. 21.부터 2018. 3. 20.까지, 보증금 55,000,000원으로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 원고는 2016. 3. 21. C에게 임대차보증금 55,000,000원을 지급하였다.

2) 그러나 C는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 목적물을 인도하지 못하였고, 원고와 C는 위 임대차계약을 합의해제하였다.

3) 그 후 원고는 C를 상대로 보증금 반환청구의 소를 제기하여 2019. 10. 24. 청주지방법원 2019가단27352호로 'C는 원고에게 55,000,000원 및 이에 대하여 위 합의해제일 이후인 2016. 9. 1.부터 2019. 8. 11.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. C의 재산처분행위

C는 2018. 8. 3. 피고에게 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 매매대금 75,000,000원에 매도한 뒤(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다) 2018. 8. 22. 피고 앞으로 이 법원 접수 제83594호 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4, 7, 9호증의 각 기재

2. 본안 전 항변에 관한 판단

피고는, 이 사건 소는 원고가 사해행위를 한 때로부터 1년 이상 지나서 제기된 것이어서 부적법하다고 항변한다. 즉, 원고는 이 사건 매매계약이 채무자인 C의 사해행위에 해당함을 이유로 그 취소를 구하고자 2021. 5. 6. 이 사건 소를 제기하였는데, 원고가 2019. 10. 24. 청주지방법원

2019가단27352 판결을 선고받은 뒤 가압류 등 보전처분을 하거나 강제집행을 하려고 하는 과정에서 이 사건 아파트가 처분된 사실을 알았다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 2019. 10. 24. 청주지방법원 2019가단27352 판결을 선고받았으나, 이러한 사정만으로 C가 이 사건 매매계약을 체결하였고 이것이 사해행위의 성립요건을 충족한다는 점까지 원고가 알았다고 볼 수 없고, 그 밖에 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 본안 전 항변은 받아들이지 않는다.

3. 본안에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 피보전채권의 발생 앞서 본 바와 같이 원고와 C가 2016. 4.~8.경 이 사건 임대차계약을 합의해제함에 따라 원고는 C에 대하여 임대차보증금 반환채권을 취득하였다.

2) C의 사해행위 및 피고의 사해의사 가) 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산

- 이 사건 아파트의 가액 69,000,000원

나) 이 사건 매매계약 당시 소극재산: 합계 200,755,780원

1	F조합	8,100,000
2	G조합	2,506,000
3	H	3,000,000
4	주식회사 I	3,000,000
5	원고	55,000,000
6	J	28,261,000
7	주식회사 K	2,500,000
8	L	35,000,000
9	피고	10,000,000
10	M주식회사	53,388,780
합 계	200,755,780	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 피고가 자인하는 사실, 위 인정사실, 갑 제1, 12호증의 각 기재

다) 판단

위 인정사실에 비추어 보면, C가 채무초과 상태에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 이 사건 아파트를 피고에게 매도한 행위는 사해행위에 해당하고, 채무자인 C와 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 주장의 내용 피고는 C의 채무관계에 대하여 모르고, C에게 상당한 대가를 주고 이 사건 아파트를 매수하였다. 즉, C의 손해보험 대출원리금 채무 54,000,000원을 인수하고, 피고가 C에게 빌려준 돈 10,000,000원을 매매대금의 지급에 갈음하였으며, C에게 추가로 10,000,000원을 송금하였다. 따라서 C의 채권자를 해한다는 사실을 전혀 알지 못하였다면서 악의의 추정이 반복되었다는 취지로 항변한다.

2) 판단 살피건대 피고가 주장한 사정만으로는 피고가 이 사건 매매계약이 다른 일반채권자들을 해하게 된다는 점을 인식하지 못하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

1) 갑 제9호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트에 설정되어 있던 N주식회사의 각 근저당권(순위번호 8번, 10번)이 사해행위인 이 사건 매매계약 후인 2019. 5. 21. 말소된 사실을 인정할 수 있다. 이 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보가 아니던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 불공평하므로, 이 사건 아파트의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 한다.

2) 나아가 가액배상의 범위에 관하여 보건대, ① 이 사건 변론종결일인 2022. 1. 13.을 기준으로, 이 사건 아파트의 공동담보가액은 피고가 이 사건 아파트의 시가라고 자인하는 65,000,000원에서 N주식회사 명의의 각 근저당권의 실제 피담보채권액인 53,388,780원을 뺀 11,611,220원이고, ② 원고의 피보전채권액은 원금만 해도 55,000,000원이다. 따라서 원고의 사해행위 취소 및 가액배상

청구는 그 중 더 적은 금액인 11,611,220원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

라. 소결론

그러므로 이 사건 매매계약은 11,611,220원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로서 피고는 원고에게 위 11,611,220원 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 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박현수

별지