

대구지방법원 2023. 4. 28 선고 2021가단100172 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2024. 5. 10 선고 2023나310486 판결

대구지방법원 2023. 4. 28 선고 2021가단100172 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 마음

담당변호사 정대규

피 고 B

소송대리인 변호사 윤용원

변론종결 2023. 3. 24.

판결선고 2023. 4. 28.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 5. 체결된 매매계약을 92,500,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 92,500,000원과 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. 기초 사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 2019. 6. 3. C에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)과 경북 청도군 D 답 20㎡, E 답 81㎡, F 답 35㎡ 중 27.2/35 지분(이하 위 부동산들을 ‘소외 부동산’이라 한다)을 대금 5억 원에 매도하였다. C은 2019. 7. 5. 이 사건 부동산과 소외 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) C은 2019. 7. 10. 원고에게 C이 미지급한 매매대금 2억 4,500만 원을 2019. 8. 31.까지 변제하기로 하는 내용의 공증인가 법무법인 G 2019년 증서 제321호 채무변제계약공정증서를 작성해주었다(이하 위 공정증서에 따른 원고의 C에 대한 채권을 ‘이 사건 채권’이라 한다).

나. C의 재산처분행위

1) C은 2020. 8. 5. 피고에게 이 사건 부동산과 소외 부동산을 대금 4억 4,000만 원에 매도하였다[매매계약서(을 제4호증)에 기재된 매매대금과 다름, 이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다].

피고는 2020. 8. 21. 이 사건 부동산과 소외 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산과 소외 부동산에는 ① 2019. 7. 5. 채권최고액 2억 9,900만 원, 채무자 C, 근저당권자 H조합인 근저당권설정등기, ② 2019. 9. 5. 채권최고액 3,900만 원, 채무자 C, 근저당권자 H조합인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고(이하 ‘이 사건 각 근저당권’이라 한다), 위 각 근저당권설정등기는 2020. 8. 21. 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5호증, 을 제4호증, 변론 전체의 취지

2. 사해행위 취소 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

원고는 C에 대하여 이 사건 채권을 가지고 있고, 그 채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위와 사해의사

1) C의 무자력

앞서 든 증거, 갑 제5, 6, 8호증, 을 제3호증의1의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 아래 표 기재와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시 C은 채무초과상태였다.

구분	목록	가액	비고
적극 재산	이 사건 부동산과 소외 부동산	440,000,000원	다툼 없음
	제주 I 전 275㎡(이하 '제주 부동산'이라 한다)	79,750,000원	
	합계	519,750,000원	
소극 재산	원고의 이 사건 채권	200,000,000원	이 사건 매매계약 체결 전 C이 원 고에게 4,500만 원 변제
	H조합의 대출금 채권 (2019. 7. 5.)	226,058,000원	이 사건 각 근저당권의 피담보채권
	H조합의 대출금 채권 (2019. 9. 9.)	29,578,000원	
	H조합의 대출금 채권 (2020. 3. 26.)	14,923,000원	
	J카드의 카드대금 채권 (2020. 7. 30.)	1,000,000원	
	피고의 대여금 채권	140,000,000원	C이 피고로부터 빌린 돈(다툼 없 음, 을 제3호증의1)
	합계	611,559,000원	
	적극재산-소극재산	△91,809,000원	

2) 사해행위의 성립과 사해의사

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결, 대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조). 또한 채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과 그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 비록 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무자의 매도행위는 다른 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 할 것이다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 당시 채무초과상태에 있었던 C이 피고에 대한 대여금 채무 변제를 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 C의 일반채권자들에 대한 공동담보를 해하는 사해행위에 해당하고, C은

이 사건 매매계약으로 일반채권자들에 대한 공동담보가 감소된다는 사실을 알았다고 보는 것이 타당하며, 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

다. 사해행위취소와 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 하므로, 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 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

2) 사해행위의 성립과 사해의사

먼저 원상회복의 방법에 관하여 보건대, 이 사건 부동산과 소외 부동산에 마쳐져 있던 이 사건 각 근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 체결 이후 말소되었으므로, 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

다음으로 가액배상의 범위에 관하여 본다. 이 사건 부동산과 소외 부동산의 시가가 4억 4,000만 원인 사실은 앞서 보았고, 이 사건 변론종결일까지도 같은 것으로 추인된다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 근저당권의 피담보채무액이 총 270,559,000원(= 226,058,000원 + 29,578,000원 + 14,923,000원)인 사실도 앞서 보았다. 따라서 이 사건 부동산과 소외 부동산의 이 사건 변론종결일 기준 공동담보가액은 169,441,000원(= 4억 4,000만 원 - 270,559,000원)이라고 할 것이다. 한편 원고가 이 사건 매매계약 이후 C으로부터 이 사건 채권 중 2,500만 원을 변제받은 사실, C이 이 사건 매매계약 체결 전인 2020. 2. 18. 이 사건 채권에 대한 담보로 원고에게 제주도 부동산에

채권최고액 2억 원인 근저당권설정등기를 마쳐준 사실, 제주도 부동산의 이 사건 변론종결일에 가까운 2022. 1. 25. 현재 시가는 8,250만 원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제5, 8호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의해 인정된다. 따라서 이 사건 변론종결일 현재 C의 일반채권자로서의 원고의 C에 대한 피보전채권액은 9,250만 원(= 이 사건 매매계약 당시 이 사건 채권액 2억 원 - 변제금 2,500만 원 - 제주도 부동산 가액 8,250만 원)이다.

원고의 C에 대한 채권액 9,250만 원이 위 공동담보가액 169,441,000원에 미치지 못함은 계산상 명백하므로, 사해행위 취소와 가액배상 범위의 한도는 9,250만 원으로 인정함이 타당하다¹⁾. 따라서 피고와 C 사이의 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 9,250만 원 범위 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 9,250만 원과 이 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전명환

별지

1) 이 사건 청구취지 기재에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약 중 이 사건 부동산에 대한 부분만 사해행위취소를 구하는 것으로볼 수 있다(원고가 의도한 것인지, 소외 부동산을 별지에서 누락한 것인지는 알 수 없다). 이 사건 부동산만의 시가를 알 수있는 증거는 없다. 다만 이 사건 부동산은 식당으로 사용되고 있고, 소외 부동산은 식당 부지에 포함되어 있어 이 사건 부동산과 소외 부동산의 시가 대부분은 이 사건 부동산의 시가인 것으로 추정된다. 이 사건 부동산 중 건물(별지 2항)을 제외하고 전체 토지만을 기준으로 이 사건 부동산의 시가를 산정하더라도 그 시가는 365,895,953원[= 이 사건 부동산과 소외 부동산의 시가 4억 4,000만 원 × 이 사건 부동산 중 토지(별지 1항) 면적 633㎡/총 토지 면적 761.2㎡]이고, 그 시가에서 이 사건 각 근저당권의 피담보채무액 270,559,000원을 뺀 95,336,953원이 원고의 C에 대한 채권액을 초과한다.