

서울중앙지방법원 2015. 2. 12 선고 2013가단5020987 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고경기신용보증재단

피고1. A

2. B

변론 종결2015. 1. 26.

판결 선고2015. 2. 12.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 35,593,424원 및 그 중 34,462,224원에 대하여 2013. 1. 16.부터 2013. 5. 10.까지는 연 14%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 A과 피고 B 사이의 2012. 4. 24.자 매매계약을 35,593,424원과 그 중 34,462,224원에 대한 2013. 1. 16.부터 사실심 변론종결일까지 연 14%의 비율에 의한 금원의 범위 내에서 취소하고, 피고 B은 원고에게 35,593,424원과 그 중

34,462,224원에 대한 2013. 1. 16.부터 사실심 변론종결일까지 연 14%의 비율에 의한 금원 및 이에 대한 이 판결확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 피고 A에 대한 청구

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

나. 근거 : 공시송달 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

2. 피고 B에 대한 청구

가. 기초사실

1) 피고 A은 2012. 4. 24. 그 동생인 피고 B과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 후 2012. 4. 25. 피고 B에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 부동산에는 2009. 6. 26. 채권최고액 288,000,000원, 근저당권자 농업협동조합중앙회로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)가 경료되었다가 이 사건 매매계약 체결 이후인 2012. 4. 27. 말소되었다.

3) 한편 피고 A은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증의 각 기재(가지번호 포함), 이 법원의 남양주시에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

나. 원고의 주장

피고 A은 채무초과 상태에서 원고에 대한 구상금 채무를 면하고자 이 사건 부동산을 동생인 피고 B에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳤는데, 이러한 행위는 원고를 포함한 일반채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 부족 내지 상실을 초래하게 한 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 A의 사해의사 및 수익자인 피고 B의 악의는 추정되는 바, 다만 이 사건 매매계약 이후 이 사건 근저당권이

소멸하였으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 가액에서 위 피담보채무액을 공제한 잔액 중 원고의 피고 A에 대한 구상금채권 상당액인 청구취지 기재 금액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 수익자인 피고 B은 원고에게 가액배상으로 청구취지 기재 금원을 지급할 의무가 있다.

다. 판단

채무자가 사해행위로서 양도한 부동산에 근저당권이 설정되어 있고 가액배상을 하여야 할 경우 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액 및 수익자가 취득한 이익 중에서 가장 적은 금액을 한도로 이루어지고, 양도한 부동산 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채무액을 공제한 나머지 부분이며 나아가 주택임대차보호법상의 우선변제권이 있는 임차인의 그 보증금도 가액배상에서 공제되어야 하므로, 사해행위가 인정되어 취소되는 경우 그 범위 및 배상하여야 할 가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 그 부동산가액에서 근저당권의 피담보채무액 및 우선변제권 있는 임대차보증금을 공제하는 방식으로 산정하여야 한다.

이 사건의 경우, 을나 제3, 8, 11, 17 내지 20호증(가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 C의 감정결과, 이 법원의 남양주시 오남읍에 대한 사실조회결과, 이 법원의 농업협동조합중앙회에 대한 금융거래정보제출명령결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산의 2014. 5. 23. 기준 가액은 310,000,000원인 사실(이는 변론종결일에도 같은 가격으로 추인된다), 이 사건 근저당권의 이 사건 매매계약 당시인 2012. 4. 24. 기준 피담보채무액은 240,000,000원인 사실, D은 2010. 4. 20. 피고 A과 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 85,000,000원, 기간 2010. 5. 18.부터 2년간으로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 2010. 5. 18. 전입신고 및 확정일자를 받은 사실이 인정되므로, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산의 피담보채무액 및 우선변제권 있는 임대차보증금의 합계 325,000,000원(= 240,000,000원 + 85,000,000원)이 이 사건 부동산의 이 사건 변론종결시 가액 310,000,000원을 초과함이 계산상 명백하므로, 결국 이 사건 부동산 중 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 존재하지 아니한다.

따라서 이 사건 부동산의 이 사건 변론종결시의 가액이 이 사건 부동산이 담보하는 피담보채무액 등을 초과함을 전제로 하는 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 임대차계약은 허위의 임대차계약에 해당하므로 가액배상의 범위를 산정함에 있어 그 임대차보증금은 공제되어서는 안된다고 주장하므로 살피건대, 앞서 든 증거에 증인 E의 일부증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정 즉, 이 사건 임대차계약은 공인중개사의 중개로 체결되었고, 임차인 D은 2010. 5. 18. 전입신고와 동시에 확정일자를 받은 점, D은 임대차보증금 중 8,500,000원을 2012. 4. 26.에, 나머지 76,500,000원을 2012. 4. 30.(을나 제11호증에 기재된 '2012. 4. 3.'은 오기로 보임)에 수령하고 그 다음날인 2012. 5. 1. 이 사건 부동산에서 전출한 점, 피고 B은 2012. 4. 26. 이 사건 매매계약의 중개보조인인 E에게 9,214,000원을 송금하였고, 2012. 4. 30. 79,000,000원을 인출하였는데 이는 그 날짜 및 금액에 비추어 D에게 임대차보증금 85,000,000원을 지급하기 위한 것으로 봄이 상당한 점, E도 이 법정에서 비록 D에게 임대차보증금을 전달하였는지에 관하여는 기억이 나지 않는다는 취지로 증언하였으나 이 사건 부동산에 임차인이 살고 있었고 피고 A이 그 임차인을 내보내고 월세로 전환하려했다는 사실이 있다고 증언한 점 등에 비추어 볼 때, 증인 E의 증언 및 이 법원의 주식회사 국민은행에 대한 금융거래정보제출명령결과만으로는 이 사건 임대차계약이 허위의 임대차계약에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김상규

별지