

부산지방법원 서부지원 2021. 9. 16 선고 2020가단2074 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 변호사 김창희

변 론 종 결 2021. 6. 24.

판 결 선 고 2021. 9. 16.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 5. 14. 체결된 매매계약을 13,265,667원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 13,265,667원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. D은 2014. 10월경 원고의 신용카드회원으로 가입하여 신용카드를 발급받아 사용하여 오다가 2019. 5. 2.부터 신용카드채무를 연체하였다. 2020. 3. 3. 기준으로 D이 연체한 신용카드 대금(원금, 이자, 연체이자 포함)은 합계 13,265,667원이다.

나. D은 2019. 5. 14.경 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 매매대금 100,000,000원으로 정하여 매도하되, 매수인인 피고로부터 2019. 5. 4. 계약금 30,000,000원, 2019. 5. 22. 잔금 70,000,000원을 각 지급받기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2019. 5. 20. 피고 명의로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 매매계약 체결 이후인 2019. 5. 16. 이 사건 아파트에 마쳐져 있던 근저당권자 E주식회사, 채권최고액 45,000,000원의 근저당권설정등기가 말소되었고, 위 근저당권부 채권에 담보로 설정되어 있던 채무자 E주식회사, 채권자 F주식회사, 채권최고액 45,000,000원인 근저당권부질권 등기도 같은 날 말소되었다. 그리고 이 사건 소 제기 이후인 2020. 6. 18. 이 사건 아파트에 마쳐져 있던 근저당권자 주식회사 G, 채권최고액이 17,350,000원, 11,500,000원인 2건의 근저당권설정등기도 각 말소되었다.

라. D은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트 이외에는 별다른 재산이 없는 반면 원고를 포함한 금융기관에 대한 채무 합계 91,674,000원과 그 외 이 사건 아파트에 관한 근저당권 피담보채무를 부담하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 갑 제5 내지 8호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

나아가 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

2) 사해행위의 성립

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시에 원고는 D에 대하여 신용카드 채권을 가지고 있었고, D이 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고에게 매매하였는바, 이 사건 매매계약은 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 H의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 그에 따른 원상회복의무를 이행하여야 한다.

3) 피고의 선의 주장에 대한 판단

가) 피고의 주장 요지

피고는 D과 전혀 모르는 사이인데 평소 알고 지내던 지인인 I가 이 사건 아파트가 향후 투자가치 있다고 소개하여 D과 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였다. 피고는 이 사건 아파트에 관하여 마쳐져 있던 근저당권 피담보채무를 변제하거나 위 채무를 인수하는 방법으로 매매대금을 지급하였으며, 특히 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기가 마친 이후인 2019. 8. 22.부터 D의 주식회사 G에 대한 대출금 채무에 관한 원리금을 피고가 납부하여 오고 있다. 따라서 피고는 선의의 수익자이다.

나) 판단

살피건대 을 제3, 4, 8호증의 각 기재 및 증인 I의 증언만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을

인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞에서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① D은 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었고, 이는 원칙적으로 사해행위에 해당하는 점, ② 피고는 이 사건 아파트를 매수하면서 매매대금 중 10,000,000원만 D에게 지급하였을 뿐 대부분의 매매대금을 D의 기존채무의 변제에 갈음하는 등 일반적인 부동산 거래와는 다르게 이행한 점, ③ 이 사건 아파트와 같은 주택의 매매시에는 매도인과 매수인 사이에 인도 및 퇴거의무 이행시점 또는 종전 임대차관계의 승계 여부 등에 관하여 구체적으로 정하는 것이 통상적임에도 D과 피고 사이에는 이러한 내용에 대한 협의가 존재한 것으로 보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 원상회복의 방법과 범위

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 체결된 이후에 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약 체결 전에 마쳐졌던 근저당권설정등기가 말소되는바, 피고의 원상회복의무 이행은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

을 제4, 6, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 변론종결일에 가까운 2021. 4월경 시가가 100,000,000원인 사실, 사해행위 이후에 말소된 E주식회사 명의의 근저당권의 피담보채무액은 30,931,643원, 주식회사 G 명의의 각 근저당권의 피담보채무액은 13,954,217원, 14,392,889원인 사실, 사해행위 무렵 말소되지 아니한 주식회사 G 명의의 근저당권의 피담보채무액 잔액은 2019. 8. 22. 기준으로 13,526,631원인 사실이 각 인정된다. 그렇다면 27,194,620원(= 100,000,000원 - 30,931,643원 - 13,954,217원 - 14,392,889원 - 13,526,631원)이 일단 사해행위 취소 및 가액배상 범위 한도가 된다.

그런데 사해행위 취소의 범위는 특별한 사정이 없는 한 취소 채권자의 채권액을 한도로 하고, 앞서 본 바와 같이 사해행위 당시 원고의 채권액은 13,265,667원이므로, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 매매계약은 13,265,667원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 13,265,667원

및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이은정

별지목록

1층의 건물의 표시

부산광역시 사상구
 아파트 동

[도로명주소]

부산광역시 사상구

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근 콘크리트조

면 적 : 10 층 호 49.94㎡

대지권의 표시

대지권의 목적인 토지의 표시

부산광역시 북구 대 119936.4㎡

대지권의 종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 11993640 분의 5500

- 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 -

