

서울남부지방법원 2021. 8. 13 선고 2020가단249640 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 배정관

피고B

소송대리인 법무법인 정평

담당변호사 박지영, 하영록

변론 종결2021. 7. 2.

판결 선고2021. 8. 13.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산의 3/9 지분에 관하여 2020. 2. 26. 체결한 부동산지분 매매계약을 55,946,946원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 55,946,946원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 2/3는 원고가, 1/3은 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 3/9 지분에 관하여

2020. 2. 26. 체결한 부동산지분 매매계약을 150,000,000 원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 150,000,000 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 11. 28. 소외 D에게 150,000,000원을 대여하였고, D 및 C는 같은 날 원고에게 위 대여금과 관련하여 발행인은 D 및 C, 지급기일은 2020. 3. 10., 액면 150,000,000원으로 하는 약속어음을 발행하였다.

나. 소외 망 E은 2019. 5. 26. 사망하였고, 망인의 처인 C, 자녀인 F, G 및 피고가 이 사건 부동산을 공동으로 상속하였다(이하 C가 상속한 이 사건 부동산의 3/9 지분을 '이 사건 부동산지분'이라 한다).

다. C는 2019. 12. 9. 이 사건 부동산지분에 관하여 채권최고액 225,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 주식회사 H(이하 'H'라 한다), 서미로 한 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

라. 피고는 2020. 2. 26. C로부터 이 사건 부동산지분을 매매대금 219,000,000원에 매수하되, 계약금은 154,791,890원으로 하여 H에 대한 채무를 변제하고, C의 임대차보증금채무 63,333,333원은 승계하고, 잔금 874,887원은 2020. 3. 2. 지급하기로 하는 내용의 단독주택·부속대지 매매계약(이하 '이 사건 부동산지분 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이에 따라 피고는 2020. 2. 26. H의 실제 피담보채무액 154,791,780원을 변제하고, 이 사건 근저당권을 말소하였다.

마. 피고는 2020. 3. 5. 이 사건 부동산지분에 관하여 지분전부이전등기를 마쳤다.

바. C는 이 사건 부동산지분 매매계약 이후 무자력 상태에 빠졌다.

사. 책임재산이 되는 이 사건 부동산지분의 가치

1) 시가

525,738,726원(=1,577,216,180원 × 1/3, 소수점 이하 버림, 이하 같다)

1	서울특별시 금천구 I 동	J	대	246.1	1,511,054,000
2	서울특별시 금천구 I 동	J 위 지상	주택	248.73	66,162,180
합계	1,577,216,180				

2) 우선변제권이 있는 임대차보증금반환채권(2020. 2. 26. 기준)1) 315,000,000원

1	K호	L	2013. 3. 3.	50,000,000	2013. 5. 8.	2013. 11. 26. ~ 2021. 1. 19.
2	M호	N	2014. 3. 1.	50,000,000	2014. 3. 24.	2014. 3. 24. ~ 2020. 4. 12.
3	O호	P	2018. 4. 3.	55,000,000	2018. 4. 6.	2016. 4. 15. ~ 2020. 4. 23.
4	Q호	R공사(S)	2017. 1. 17.	80,000,000	2017. 1. 20.	2017. 3. 21. ~ 현재
5	T호	한국토지주택공사(U)	2017. 4. 26.	80,000,000	2017. 4. 27.	2015. 4. 15. ~ 현재
합계		315,000,000				

3) 피담보채무액2) 154,791,780원

4) 책임재산이 되는 이 사건 부동산지분의 가치

55,946,946원(=525,738,726원 - 315,000,000원 - 154,791,780원)

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 3, 5, 8 내지 12호증(가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 V의 시가감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관하여

위 인정사실에 의하면, C는 원고에게 약속어음금채무를 지고 있는 상황에서 딸인 피고에게 이 사건 부동산지분을 매도한 결과 채무초과 상태에 빠지게 되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산지분 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산을 해하는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사가 인정되며, C가 무자력인 점은 다툼이 없고, 피고의 악의는

추정된다. 따라서 이 사건 부동산지분 매매계약은 원고의 피보전채권액과 책임재산이 되는 이 사건 부동산지분의 가치 중 작은 액수인 55,946,946원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 원상회복의 방법으로는 이 사건 부동산지분 매매계약 당일 C를 채무자로 하는 근저당권이 말소되어 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당하여 가액배상에 의하도록 함이 상당하므로, 피고는 원고에게 주문 제2항 기재와 같은 금원지급의무가 있다.

나. 피고의 선의 항변에 관하여

피고는 이 사건 부동산지분 매매계약 당시 원고와 C 사이의 채권채무 관계를 알지 못했고, 피고는 이 사건 부동산에 실제 거주하는 사람으로서 C가 상의 없이 임의로 이 사건 부동산지분을 담보로 대출받은 사실을 알게 되어 이 사건 부동산의 보존, 관리를 위하여 C로부터 이 사건 부동산지분을 매매대금 219,000,000원에 매수하면서 C의 대출금 154,791,780원을 변제하고 C의 임대차보증금채무 63,333,333원을 인수하고 나머지 잔금 874,887원을 C에게 지급한 점에 비추어 이 사건 부동산지분 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알 수 없었다고 선의의 항변을 한다. 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고와 피고가 모녀지간인 점, ② 이 사건 부동산지분 매매계약은 원고의 피보전채권의 변제기일인 2020. 3. 10.을 불과 2주 앞두고 체결된 점, ③ 매매계약서 작성이 공인중개사의 개입 없이 C와 피고 사이에 작성된 사설계약서이고, 매매대금 산정 및 계산 방법, 실제 지급 여부가 불분명한 점, ④ 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권은 공동임대인인 피고에게도 원래부터 반환책임이 있는 것이어서 사실상 피고는 이 사건 부동산지분 시가 525,738,725원 상당을 C의 대출금채무 154,791,780원만 지급하고 취득한 것으로 볼 수 있는 점 등에 비추어 볼 때, 피고의 항변은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사정도성

별지

1) 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그

임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니라 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다. 임차인이 공유자 전원으로부터 상가건물을 임차하고 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 경우에, 상가건물의 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 참조).

2) 저당권이 설정되어 있는 재산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 그 재산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 그 재산의 가액을 초과하는 때에는 당해 재산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다70090 판결 참조).