

서울동부지방법원 2021. 5. 13 선고 2020가단131944 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 유병연

피 고 B

변 론 종 결 2021. 4. 1.

판 결 선 고 2021. 5. 13.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 8. 체결된 매매계약을 15,512,441원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 15,512,441원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

갑 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, C는 원고에 대하여 이 법원

2017차전6660 지급명령에 기한 채무를 부담하는 사람으로서 2018. 11. 8. 피고에게 자신 소유의 유일한 부동산인 별지 목록 기재 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’)를 매도한 사실(이하 ‘이 사건 매매계약’), 위 매매계약 당시 이 사건 아파트의 가액은 약 7,550만 원 정도였고 현재는 7,800만 원 정도인데 2018. 11. 9. 위 아파트에 관하여 이미 설정되어 있던 근저당권자 주식회사 D, 채권최고액 6,000만 원, 실제 피담보채무액 4,000만 원의 근저당권등기가 말소되고 근저당권자 주식회사 E, 채권최고액 7,500만 원의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실, 한편 원고의 C에 대한 채권원리금은 이 사건 소 제기 무렵인 2020. 7. 31.을 기준으로 15,512,441원(= 원금 잔액 4,726,116원 + 비용 잔액 178,138원 + 인수 전 이자 잔액 9,461,878원 + 인수 후 이자 잔액 1,146,309원)인 사실을 인정할 수 있고, 반증이 없다.

살피건대 채무자가 채무를 부담한 상태에서 소유하고 있는 유일한 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 보아야 하는데, 위 인정사실에 의할 경우 C는 원고에 대하여 채무를 부담한 상태에서 이 사건 아파트를 피고에게 매도하였으므로 이는 원고와 같은 채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당한다 할 것이다.

이에 대하여 피고는 매도인인 C의 채무초과 사실을 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다. 그러나 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 스스로의 선의를 증명할 책임이 있는바, 피고의 경우 이를 증명할 아무런 증거를 제시하지 않고 있으니 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

한편 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고([대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결](#) 등 참조), 그 부동산 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다([대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결](#) 등 참조).

따라서 피고와 C의 이 사건 매매계약은 원고의 채권원리금인 15,512,441원(이 사건 아파트 가액에서 근저당권자 주식회사 D의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내이다) 한도 내에서

취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 15,512,441원 및 이에 대하여 이 판결 확정
다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 정당하므로, 이를 인용하기로 한다.

판사 윤상도

별지

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

인천광역시 연수구 , 아파트 동[도로명주소] 인천광역시 연수구

철근콘크리트조 슬래브 위 기와지붕 6층 아파트

1층 내지 6층 각 526.32㎡, 지하실 456.48㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 인천광역시 연수구 대 1849㎡2. 인천광역시 연수구 대 1777.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 호 철근콘크리트조 39.42㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 3678분의 28.16 분.

