

서울동부지방법원 2021. 5. 26 선고 2019가단130556 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 시티

담당변호사 강정일

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 에스엔

담당변호사 이회덕

변 론 종 결 2021. 4. 21.

판 결 선 고 2021. 5. 26.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 2019. 5. 15. 체결한 매매계약을 56,831,090원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 56,831,090원 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 70%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 2019. 5. 15. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고는

원고에게 별지목록 기재 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2019. 5. 16. 접수 제72657호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 11. 13. C와 사이에 그때까지의 금전거래를 정산하면서 C에게 변제기 2018. 12. 31., 이자율 및 지연손해금을 연 25%로 정하여 120,000,000원을 대여하는 내용으로 공증인가 법무법인 D법률사무소 증서 2017년 제628호 금전소비대차계약공정증서(이하 '이 사건 공정증서')를 작성하였다.

나. 원고는 2018. 10. 29. C에게 추가로 10,000,000원을 대여하였다.

다. C는 2018. 1. 17. 그 소유의 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산')에 관하여 자신의 어머니인 피고 앞으로 채권최고액 150,000,000원의 근저당권을 설정하여 주었고, 그 후 2019. 5. 16. 이 사건 부동산에 관하여 2019. 5. 15.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약')을 원인으로 피고 앞으로 서울동부지방법원 2019. 5. 16. 접수 제72657호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. C는 이 사건 매매계약 당시 원고에 대한 위 대여금 채무 외에도 은행 및 할부금융회사 등에 75,896,000원의 대출채무를 부담하고 있었고, 뒤에서 보는 바와 같이 E조합에 30,000,000원의 대출채무를 부담하고 있었으며, F에 대하여 임대차보증금채무 128,000,000원을 부담하고 있었던 반면, 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없었다. [인정근거] 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 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 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다25906 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 채무자인 C가 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 자신의 모친인 피고에게 매매한 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는, 아들인 C 소유의 이 사건 부동산에 관하여 채권자의 신청으로 경매가 개시되고 세금채납으로 압류가 되는 등 이를 상실할 위기에 처하자 경매신청채권자에 대한 채무와 채납세금 등을 대신 변제하고 임차인의 임대차보증금채무를 인수하는 등으로 290,000,000원 이상을 출연하였고, 그 대가로 이 사건 부동산을 취득한 것이므로 이는 사해행위에 해당하지 아니한다는 취지로 주장한다.

그러나 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 양도하였다면 그 채권자는 다른 채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라고 보아야 하고, 따라서 채무자가 그의 유일한 재산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것인바(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결 등 참조), 가사 피고의 주장과 같이 피고가 C의 채무를 대위변제하여 구상금 등의 채권을 가지고 있었다 하더라도 C의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 대물변제로 이전받은 이상 이를 사해행위로 평가하기에 어려움이 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

2) 피고는, 이 사건 부동산에 이 사건 매매계약 이전에 설정된 근저당권의 피담보채무와 우선변제권이 있는 임대차보증금채무가 존재하는바, 이를 합하면 이 사건 부동산의 시가를 초과하므로 이 사건

매매계약은 사해행위에 해당하지 아니한다고 주장한다.

살피건대, 갑 제3호증, 을 제1, 5, 7, 8, 21호증의 각 기재와 이 법원의 사실조회결과에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 근저당권자 E조합 앞으로 2013. 12. 23. 채권최고액 36,000,000원의 근저당권이 설정되어 있고 그 실제 피담보채무액은 30,000,000원인 사실, 2017. 10. 17. C와 F 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 임대차계약에 따라 임차인 F에 대하여 대항력 및 우선변제권 있는 임대차보증금채무 128,000,000원이 존재하는 사실, 또한 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 서울동부지방법원 2018. 5. 8. 접수 제77067호 압류등기(권리자 대한민국, 처분청 성동세무서)가 마쳐져 있었는데, 위 압류등기는 C의 부가가치세 등 체납으로 인한 것으로 그 체납세액은 10,168,910원인 사실, 이 사건 매매계약 후인 2019. 5. 20. 위 압류등기가 해제를 원인으로 말소된 사실을 인정할 수 있다.

한편 이 법원의 시가감정축탁결과에 의하면, 이 사건 부동산의 이 사건 매매계약 당시인 2019. 5. 15.경 시가는 223,000,000원인 사실이 인정되는바, 위 시가가 위 각 채무의 합계액을 54,831,090원(= 223,000,000원 - 30,000,000원 - 128,000,000원 - 10,168,910원)이나 초과하므로, 위 주장은 이유 없다.

3) 피고는, ① 원고가 C에게 대여한 금액은 합계 98,630,000원인데 C가 원고에게 2016년부터 2019년까지 합계 45,135,000원을 변제하였고 2020년 9월 이후에도 합계 11,762,637원을 변제하였으며, ② 원고가 2018년 10월경부터 현재까지 C로부터 무상으로 제공받아 운영중인 그랜저IG 차량(차량번호 1 생략)의 사용료 19,107,050원이 원고의 채권액에서 공제되어야 하고, ③ 나머지 채권에 관하여는 원고가 그에 대한 담보로 C가 운영하는 주식회사 G 소유의 차량 4대에 관하여 저당권을 설정받고 위 회사로부터 채무변제에 관하여 공정증서를 작성받는 등 이미 충분한 담보를 확보하고 있으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니한다는 취지로 주장한다. 살피건대, ① 갑 제1, 2, 5, 6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 앞서 본 바와 같이 원고와 C가 2017. 11. 13. 그때까지의 금전대여 관계를 정산하면서 채무액을 120,000,000원으로 정하여 이 사건 공정증서를 작성한 것으로 보이는바, C가 이 사건 공정증서 작성 전에 원고에게 지급한 금액이 있다고 하여도 이는 위와 같은 정산 과정에 반영되어 이 사건 공정증서가 작성된

것으로 인정된다. 나아가 이 사건 공정증서 작성 후에 변제하였다고 주장하는 부분에 관하여 보건대, 이 부분 피고 주장의 금액은 이 사건 공정증서에 기한 약정이자 내지 지연손해금에도 미치지 못하는 금액으로 보인다. ② 을 제20호증의 기재만으로는 원고가 C에게 차량 사용료 상당의 채무를 부담하고 있다고 인정하기에도 부족하다(을 제20호증의 기재로도 원고가 ‘무상으로’ 운행하고 있다고 되어 있다). ③ 을 제15 내지 20호증의 각 기재만으로는 피고의 주장과 같이 원고의 C에 대한 대여금채권에 관하여 주식회사 G가 차량 등으로 충분한 담보를 제공하였다고 인정하기에 부족하고, 가사 원고가 담보로 제공받은 차량 등에 다소간의 담보가치를 인정할 수 있다고 하더라도 갑 제9호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면 그 가치는 합계 약 20,000,000원 정도에 불과할 것으로 보일 뿐만 아니라, 강제집행이 용이한 상태라고 볼 만한 자료도 없다. 또한 피고의 주장과 같이 위 회사가 원고에 대하여 공정증서를 작성하여 주었다 하더라도 원고가 그에 기하여 우선변제권을 확보하고 있는 금액이 존재한다고 인정할 만한 아무런 증거도 없다.

따라서 피고의 위 각 주장은 사해행위 인정 여부나 아래에서 보는 그 취소 및 반환의 범위에 영향을 줄 수 없으므로, 이유 없음에 돌아간다.

4) 피고는 또, 이 사건 매매계약 당시 그로 인하여 C의 일반채권자들을 해한다는 사정을 알지 못하였으므로 자신이 선의의 수익자라는 취지의 주장을 하나, 피고 제출의 증거들만으로는 위 주장과 같은 선의를 인정하기에 부족하고 달리 그와 같이 인정할 증거가 없으므로, 위 주장 역시 이유 없다.

다. 원상회복의 방법

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 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 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되어, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를

취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이고, 이러한 법리는 부동산에 관하여 일반 채권에 대하여 우선변제권이 있는 조세 기타 공과금 채권에 기한 압류기입등기가 마쳐져 있다가 사해행위가 이루어진 이후 위 채권이 변제되어 그 등기가 말소된 경우에도 마찬가지로 적용된다고 할 것이다(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다25906 판결 등 참조). 그리고 근저당권 말소 등의 사유로 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 원고의 피보전채권액과 사해행위 목적물인 부동산의 공동담보가액(부동산 가액 - 저당권의 피담보채무액 등)을 비교하여 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다.

2) 위 법리 및 앞서 본 사실관계에 의하면, 이 사건의 경우 사해행위취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 할 것이고, 그 범위는 이 사건 부동산의 변론종결시의 가액에서 근저당권의 피담보채무액, 임대차보증금 및 체납세액을 공제하여 산정한 후 원고의 채권액의 한도에서 이 사건 매매계약의 일부를 취소하고 수익자인 피고에 대하여 그 가액의 배상을 명하여야 할 것이다.

나아가 살피건대, 이 법원의 시가감정축탁결과에 의하면, 이 사건 변론종결에 근접한 시점의 이 사건 부동산의 시가는 225,000,000원으로 인정되므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 56,831,090원(= 225,000,000원 - 30,000,000원 - 128,000,000원 - 10,168,910원)이 되고, 앞서 본 증거들 및 사실관계에 의하면 원고의 피보전채권액은 위 금액을 초과하는 것으로 넉넉히 인정할 수 있다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 56,831,090원의 한도 내에서 취소할 것이고, 피고는 가액배상으로 원고에게 56,831,090원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구를 위 인정범위에서 인용하고, 나머지 청구는 기각한다.

판사 고종영

별지 목록

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 송파구

벽돌조 경사슬래브 위기와지붕

2층 다세대주택

지층 82.18㎡

1층 82.18㎡

2층 82.18㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 호

벽돌조

41.09㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 송파구

대 193.4㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권

대지권의 비율 : 1. 195.7분의 32.616. 끝.

