

서울북부지방법원 2021. 10. 22 선고 2019가단131272 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 (유한) 해송

담당변호사 배교연

변 론 종 결 2021. 9. 3.

판 결 선 고 2021. 10. 22.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 77,658,158원 및 그 중 금 9,343,274원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 34.9%의, 12,383,296원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 34.9%의, 14,662,592원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 29%의, 2,609,483원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 24%의, 금 1,713,433원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 34.89%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고들 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 7. 12. 체결된 매매계약을 3,241,911원 범위 내에서 취소한다.

3. 피고 C는 원고에게 3,241,911원 및 이에 대한 이 사건 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
5. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에서 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에서 생긴 부분 중 10%는 원고가, 나머지는 피고 C가 각 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고들 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 7. 12. 체결된 매매계약을 3,500,000원 범위 내에서 취소하고, 피고 C는 원고에게 3,500,000원 및 이에 대한 이 사건 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권의 존재

1) D 주식회사의 대출채권

가) D 주식회사는 피고 B에게, ① 2015. 4. 16. 1,400만 원을 36개월 분할상환, 이자 연 23.9%, 연체이율 연 34.9%로, ② 2015. 8. 19. 1,600만 원을 36개월 분할상환, 이자 연 23.9%, 연체이율 연 34.9%로, ③ 2016. 2. 26. 1,600만 원을 36개월 분할상환, 이자 연 20.9%, 연체이율 연 29%로, ④ 2015. 1. 22. 1,600만 원을 36개월 분할상환, 이자 연 5.9%, 연체이율 연 24%로 각 정하여 대여하였다.

나) D 주식회사는 2017. 12. 26. 원고에게 피고 B에 대한 채권을 양도하였으며, 2018. 1. 12.경 그 양도통지를 마쳤다.

다) 원고가 양수한 위 각 대여금 채권의 원리금 잔액은 2019. 5. 16. 기준 74,067,883원에 달하고, 그 중 각 대여원금의 잔액은 ① 채권 9,343,274원, ② 채권 12,383,296원, ③ 채권 14,662,592원, ④ 채권 2,609,483원이다.

2) E 주식회사의 대출채권

가) E 주식회사는 2016. 1. 20. 위 B에게 200만 원을 만기 2017. 11. 27., 이자 및 연체이율 각 연 34.894%로 정하여 대여하였고, 위 대여금 채권은 F 주식회사를 거쳐 2018. 10. 26. 원고에게 양도되었으며, 위 각 채권양도일 무렵 채권양도의 통지가 마쳐졌다.

나) 2019. 5. 16. 기준 위 대여원리금 잔액은 3,590,275원에 달하고, 그 중 원금은 금 1,713,433원이다.

나. 매매계약의 체결 및 소유권이전등기 등

1) 피고 B은 2016. 7. 12.경 피고 C에게 자신이 소유하던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 4,000만 원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매’라 한다), 같은 달 13. 이 사건 부동산에 관하여 피고 C 앞으로 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

2) 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매 이전에, ① 2015. 11. 10.자 채권최고액 1,950만 원, 근저당권자 G조합인 근저당권 및 ② 2016. 1. 11.자 채권최고액 2,250만 원 근저당권자 H인 근저당권이 각 설정되어 있었는데, 이 사건 매매 이후인 2016. 7. 13.에 위 ① 근저당권이, 2016. 7. 15.에 위 ② 근저당권이 각 말소되었다.

다. 피고 B의 재산상황

1) 피고 B은 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산으로 담보되던 채무(G조합에 대해서는 15,258,089원, H에 대해서는 2,250만 원) 외에 위 가.항의 각 대출채무를 부담하고 있었다. 이에 반하여 피고 B은 위 매매 당시 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없었다.

2) 이 사건 부동산의 이 사건 매매 당시의 시가는 5,650만 원 상당이었고, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 8. 9. 현재 이 사건 부동산의 시가는 4,100만 원 상당이다.[인정근거] 다툼 없는 사실,

갑 제1 내지 7, 을 제2, 5호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 감정인 I의 감정결과, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 이 법원의 G조합에 대한 금융거래정보 제출명령 회신결과, 이 법원의 J에 대한 신용정보 제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 원고가 양수한 각 대출채권의 원리금 합계 77,658,158원 및 그 중 금 9,343,274원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 34.9%의, 12,383,296원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 34.9%의, 14,662,592원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 29%의, 2,609,483원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 24%의, 금 1,713,433원에 대하여는 2019. 5. 17.부터 다 갚는 날까지 연 34.89%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 B은, 원고가 구하는 위 각 대출금 채권의 지연손해금은 대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률(약칭: 대부업법) 제8조 제3항, 대부업법 시행령 제5조 제5항1)의 제한이율인 연 24% 또는 대부이자율에 3%를 가산한 이율2) 을 초과하여 산정되었으므로 과다한 청구라는 취지로 주장하나, 원고가 주장하는 바와 같은 제한이율에 관한 규정은 그 근거가 되는 법률 규정인 대부업법 제8조 제3항이 2018. 12. 24. 법률 제16089호로 신설된 조항인바, 그 부칙에 따르면 위 개정 규정은 위 법률 시행 이후 최초로 계약을 체결 또는 갱신하거나 연장하는 대출에 대해서만 적용되는 것이고, 이 사건의 각 대출금 채권과 같이 그 시행 이전에 행해져서 갱신 또는 연장된 바가 없는 대출에 대해서는 적용되지 않는 것이며, 이 사건의 각 대출금 채권은 그 대출 당시에는 제한이율인 연 34.9%(2014. 4. 1. 대통령령 제25293호로 개정된 구 대부업법 시행령 제5조 제2항)에 따른 것으로서 적법하므로, 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 피고 C에 대한 청구

가. 사해행위의 성립

1) 위 인정사실에 의하면, 피고 B은 여러 금융기관에 대하여 다액의 채무를 부담하면서 이 사건 부동산 외에는 달리 재산이 없는 상황에서 이 사건 부동산을 당시 시세보다 낮은 가격에 매도하는 이

사건 매매계약을 체결하고 그에 따라 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고 피고 B의 사해의사는 넉넉히 추인되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 피고 C의 주장에 대한 판단

피고 C는 이 사건 부동산의 이 사건 매매 당시 시가가 4,000만 원 불과함을 전제로, 자신이 기존에 피고 B에 대하여 3,000만 원의 대여금 채권이 있는 상황에서 이 사건 부동산을 매수하면서 피고 B와의 약정에 따라 위 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무 일체 약 3,775만 원 및 피고 B의 K에 대한 차용금 채무 500만 원을 대위변제함으로써 실질적으로는 적어도 위 부동산의 매매대금을 초과하는 약 4,275만 원을 지급한 셈이므로, 실제 이 사건 부동산의 시세 이상의 자금이 매매대금으로 지불되었고 피고 B이 이를 매도한 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것인 이상, 이 사건 매매는 사해행위에 해당하지 아니한다는 취지로 주장한다.

그러므로 살피건대, 이 사건 부동산의 이 사건 매매 당시의 시세는 위에서 본 바와 같이 5,650만 원 상당으로서 이 사건 매매의 약정 매매대금 4,000만 원을 훨씬 상회한다. 또한 피고 C가 실제 이 사건 부동산의 매매대금으로 지급한 돈에 관하여 보면 을 제1호증의 기재만으로는 피고 C가 위 주장과 같이 피고 B에 대하여 3,000만 원의 대여금 채권이 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없으며, 을 제3호증의 기재를 비롯한 이 사건에 제출된 증거들만으로 피고 C가 매매대금 지급의 일환으로 피고 B의 K에 대한 채무를 대위변제한 것으로 선뜻 인정하기 어렵다. 따라서 피고 C는 피고 B에 대하여 매매대금 4,000만 원만을 지급한 것으로 봄이 상당하고 그 중 피고 B의 채무를 대위변제한 부분은 앞서 본 이 사건 부동산에 설정된 각 근저당권의 피담보채무 합계 37,758,089원(15,258,089원+2,250만 원)으로 인정되는바, 이러한 사실관계에 의하면 피고 C는 시세에 미치지 못하는 대금에 이 사건 부동산을 매수하였으므로, 피고 C의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 원상회복의 방법 및 범위

결국, 피고 C와 피고 B 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 이에 따라

수익자인 피고 C는 원상회복의 의무가 있다.

나아가, 원상회복의 방법과 범위에 관하여 보건대, 일반적으로, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 사해행위가 성립한다고 보아야 하는 것이고, 사해행위 후에 저당권의 피담보채권이 변제 등에 의하여 소멸한 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 반환을 명하게 되면 당초에 일반 채권자의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 결과로 되어 공평에 반하므로 이러한 경우에는 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 나머지 금액의 한도 내에서만 사해행위를 취소하고 가액배상을 구할 수 있는 것이다.

이 사건에서 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 피고 C가 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 후에 G조합 및 H의 각 근저당권이 말소되었는데, 이 사건 매매 당시 위 각 근저당권의 피담보채무 총액은 37,758,089원이었고, 이 사건 변론종결일 무렵의 이 사건 부동산의 시가는 4,100만 원 상당이다. 이를 토대로 가액배상의 금액을 산정하면, 앞서 본 원고의 채권액에 미치지 못하는 3,241,911원(= 4,100만 원-37,758,089원)이 되고, 이에 반하여 이 사건 부동산의 이 사건 변론종결일 현재 시가가 위 각 근저당권의 피담보채무 총액에 미치지 못함을 전제로 반환할 가액이 없다는 취지의 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 피고들 사이에 이 사건 부동산에 관한 체결된 이 사건 매매계약은 3,241,911원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 가액배상으로서 피고는 원고에게 3,241,911원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용한다. 원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 박형순

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

경상북도 영주시 아파트 동[도로명주소] 경상북도 영주시

철근콘크리트조 슬래브지붕5층 아파트

1층 내지 5층 각 232.05㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경상북도 영주시 대 11257㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트조 52.17㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 11257분의 48.38 ㎡.

1) 2019. 5. 21. 대통령령 제29782호로 신설되어 2021. 4. 6. 대통령령 제31613호로 개정되기 전의 것으로 「법 제8조제3항에서 "대통령령으로 정하는 율"이란 금융위원회가 대부자금의 조달비용, 연체금의 관리비용, 연체금액, 연체기간, 대부계약의 특성 등을 고려하여 정하는 연체이자율을 말한다. 이 경우 연 100분의 24를 초과할 수 없다」는 규정을 의미한다.

2) 금융위원회 고시인 “대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률 시행령에 따른 연체이자율에 관한 규정” 제3조 제1항의 「시행령 제5조제5항 및 제9조제4항에 따른 연체이자율은 대부이자율에 연체가산이자율을 합산한 이자율로서 이 경우 연체가산이자율은 연 100분의 3을 말한다」는 규정에 따른 주장이다.