

서울서부지방법원 2021. 2. 3 선고 2019가단271718 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 자유라이프

담당변호사 박기혁, 김선인

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 지정민

변 론 종 결 2020. 12. 23.

판 결 선 고 2021. 2. 3.

주 문

1. 피고 B과 D 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2015. 9. 22. 체결된 매매계약을 47,662,050원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 47,662,050원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 2. 9. D과 대출약정을 체결하고 95,000,000원을 대여하여 주었다.
D이 위 대여금을 변제하지 않자, 원고는 2019. 4. 1. 서울남부지방법원에 D을 상대로 44,347,047원 및 그 중 29,466,694원에 대하여 2019. 3. 28.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 것을 구하는 지급명령(서울남부지방법원 2019차전120750)을 신청하였으며, 위 지급명령은 2019. 7. 2. 확정되었다.

나. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)은 D의 매제였던 피고 B이 1996. 12. 4.경부터 소유하다가 2003. 3. 25. D에게 매도하였다. D은 이 사건 부동산을 2015. 9. 22. 다시 피고 B에게 180,000,000원에 매도하고 2015. 9. 23. 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 매매'라고 한다).

다. 피고 B은 2018. 7. 13. 피고 C(D의 딸이다)에게 이 사건 부동산을 200,000,000원에 매도하고 2018. 8. 16. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 한편, 이 사건 부동산에는 피고 B이 채권최고액 72,000,000원인 중소기업은행 앞으로의

근저당권을 설정하였다가 D이 매수하면서 근저당계약을 인수하였는데, D은 2010. 11. 25. 채권최고액 140,400,000원, 근저당권자 E은행인 근저당권을 설정하고 위 중소기업은행의 근저당권은 해지하여 말소하였다. 재차 피고 B이 이 사건 부동산을 D으로부터 매수하면서 2015. 11. 26. 채권최고액 140,400,000원, 근저당권자 F은행인 근저당권을 설정하였고, 피고 C이 이 사건 부동산을 매수하면서 2018. 8. 16. 채권최고액 148,500,000원, 근저당권자 F은행인 근저당권을 설정하였다.

마. 현재 이 사건 부동산의 시가는 250,000,000원이다. 한편, D은 무자력이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고는, 이 사건 매매는 이 사건 부동산을 시가보다 저렴하게 처분한 것으로 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 선의의 제3자인 F은행 앞으로 근저당권 설정되어 원물반환은 불가능하므로 피고들에게 가액배상으로 47,662,050원(2019. 12. 28. 기준 채권액)의 지급을 구한다고 청구한다.

(2) 피고들은, 이 사건 매매는 부당한 염가처분이 아니고, 취득한 매매대금은 D이 전부 채무변제 등에 사용하였으며, 피고들은 매매를 위하여 은행대출을 받는 등으로 정상적인 대금 마련 및 지급의 과정을 거친데다가, 모두 선의라고 다룬다.

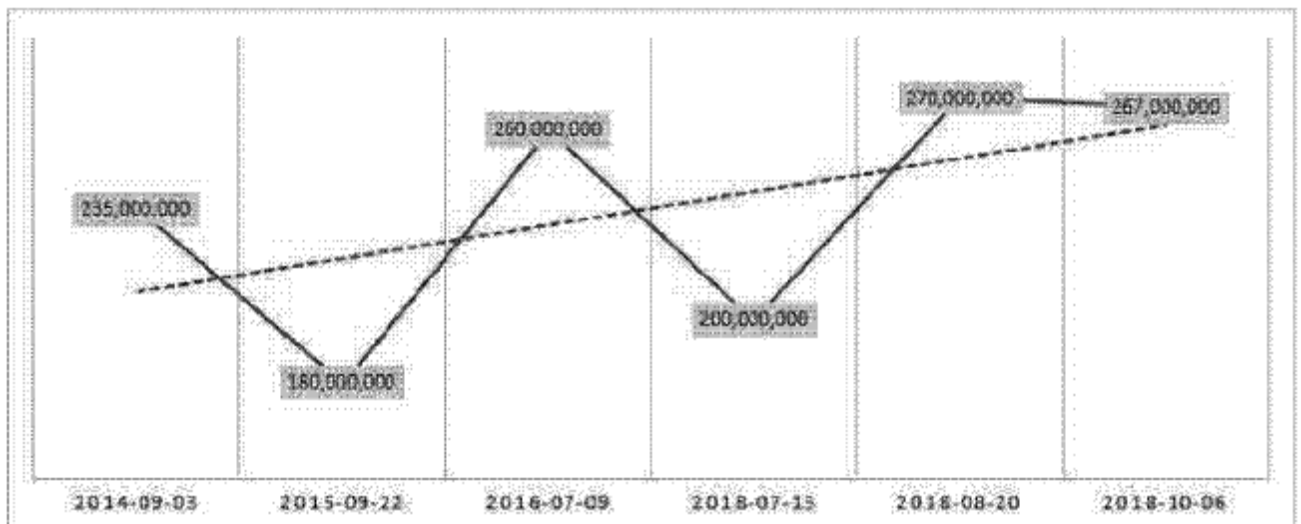
나. 판단

(1) 이 사건 매매가 사해행위인지 여부

(가) 채무자가 그 채무 있음을 알면서 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 매각으로 이루어졌다면 하는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 되므로, 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고 이를 매수한 수익자가 악의 없었다는 입증책임은 그 수익자 자신에게 있다(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

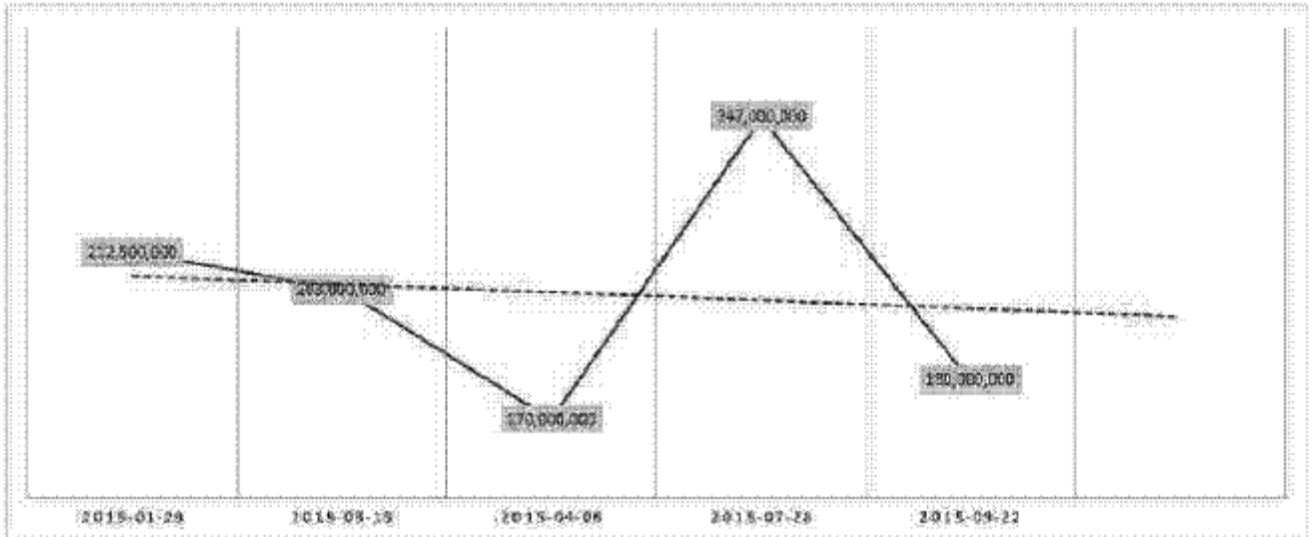
(나) 위 법리에 따라 볼 때 이 사건 매매가 사해행위가 아니라고 하려면 이 사건 부동산이 상당한 가격으로 매각되고, 매각대금이 정당한 변제에 충당되었다는 점을 피고들이 증명하여야 할 것인바, 앞서 든 증거에 기초해서 인정되는 아래의 사정들을 살펴 보면 이 사건 부동산이 상당한 가격으로 매각되었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

① 이 사건 매매 전후 이 사건 부동산과 같은 전용면적의 실거래가 추이(갑 제3호증)를 보면 다음과 같은데, D이 피고 B에게 매도한 건(2015. 9. 22.)과 피고 B이 피고 C에게 매도한 건(2018. 7. 13.)의 경우만 그 전후 시가 평균보다 약 25% 정도가 하락한 가격으로 매매가 이루어진 것으로 보인다.



② 시가보다 염가에 매도된 것이 아니라는 점에 대한 피고들 제출의 2015년도 이 사건 부동산 단지

내 연립주택의 실거래가 조회(을 제2호증)를 보면 다음과 같은데, 그에 따르더라도 2015년 1월 내지 7월까지의 4건의 평균매매가인 208,125,000원보다는 약 10% 정도 낮은 가격으로 2015. 9. 22. 매매가 이루어진 것으로 보인다.



③ 위와 같은 시가 변동 자료를 종합해 볼 때, 2015. 9. 22.자 이 사건 매매는 여타 유사 거래사례에 비하여 염가에 매도한 것으로 보이고, 달리 염가매도가 아니라고 볼 만한 충분한 증거가 없다.

④ 더불어 을 제13호증만으로 이 사건 매매로 인하여 D이 취득한 대금{계약대금

180,000,000원에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 금액인바, 이와 관련하여 피고 B은 D에게 63,000,000원을 송금한 자료(을 제15호증)를 제출하였다}이 다른 채권자에 대한 정당한 변제에 사용되었다고 인정하기도 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거도 없으므로 어느 모로 보나 이 사건 매매는 사해행위에 해당한다고 판단된다.

(2) 수익자 및 전득자의 악의 여부

(가) 사해행위 취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자 및 전득자의 악의가 추정되므로, 이와 달리 수익자 및 전득자가 법률행위 당시

선의였다는 사실은 스스로 증명할 책임이 있다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결, 대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다44472 판결 등 참조).

(나) 위 법리에 따라 보건대, 수익자 및 전득자의 악의 추정을 반복할만한 증명은 피고들이 제출한 증거들만으로 충분하지 아니하고, 앞서 본 바와 같이 피고들의 이 사건 부동산 각 매수(수익 및 전득) 행위에 있어 책정된 가액이 시가보다 상당히 낮은 금액으로 보이는 점, 이 사건 부동산은 피고 B이 D에게 매도하였다가 다시 매수한 후 이를 재차 D의 딸인 피고 C에게 매도한 것으로 거래 당사자의 인적 관계에 비추어 볼 때 매매의 동기 및 의도를 서로 인식하였다고 볼만한 사정도 존재하는 점, 매매대금의 일부를 대출로 마련한 사정만으로 사해행위에 대한 인식이 없는 거래라고 볼 수도 없는 점 등에 비추어 보더라도 피고들이 이 사건 매매가 사해행위인 점을 몰랐다고 단정하기 어렵다.

(3) 가액반환의 범위

(가) 이 사건 매매 이후 설정되어 있던 근저당권이 말소된 점, 선의의 제3자인 F은행 앞으로 근저당권 설정되어 원물반환이 불가능한 점 및 이 사건 부동산의 현재 시가가 250,000,000원인 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없다. 이 사건 부동산의 현재 시가 250,000,000원으로부터 말소된 근저당권의 채권최고액 140,400,000원이 공제되더라도 잔여 부동산 가액은 원고의 D에 대한 채권을 초과한다.

(나) 따라서 피고들이 원고에게 가액배상으로 반환하여야 할 금원은 47,662,050원이다. 더불어 피고들의 가액배상 의무는 서로 동일한 경제적 목적을 가진 채무로서 일방의 채무가 배상으로 소멸하면 타방의 채무도 소멸하는 이른바 부진정연대의 관계에 있다고 봄이 상당하므로, 피고들은 이를 공동하여 이행할 의무가 있다.

다. 소결론

그런즉, 피고 B와 D 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 47,662,050원의 범위 내에서 취소하고, 악의의 수익자 및 전득자인 피고들은 공동하여 원고에게 47,662,050원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연

5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조병구

별지