

서울중앙지방법원 2021. 4. 22 선고 2020가단5293608 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B

피 고 C

변론 종결 2021. 2. 4.

판결 선고 2021. 4. 22.

주 문

1. 피고와 소외 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 5. 25. 체결한 매매계약을 24,408,620원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 24,408,620원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D은 2017. 1. 17. 주식회사 E으로부터 19,000,000원을 변제기 2022. 1. 16.로 정하여 대출받았으나, 원리금 상환을 지체하여 기한의 이익을 상실당하였다(이하 '이 사건 대출금 채권'이라 한다).

나. D은 2018. 5. 25. 피고와 사이에 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 매매대금 40,000,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 2018. 5. 29. 이 사건 부동산에 관하여 춘천지방법원 등기와 접수 제23087호로 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 부동산에 채권최고액 39,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 F조합으로 된 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 2018. 7. 4.위 근저당권설정등기가 말소되었고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액32,400,000원, 채무자 피고, 근저당권자 F조합으로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

라. 원고는 2019. 9. 26. 위 은행으로부터 이 사건 대출금 채권을 양수받고, D을 상대로 서울중앙지방법원 2020가소1367020호로 양수금청구의 소를 제기하여, 2020. 9. 18.위 법원에서 "D은 원고에게 21,105,364원 및 그 중 15,235,845원에 대하여 2020. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라."는 내용의 판결을 선고받았고, 동 판결은 2020. 10. 14. 확정되었다.

마. 2020. 11. 13. 기준 원고는 피고에 대하여 대출원금잔액 15,235,845원, 이자잔액9,172,775원(채권양수시 이자잔액 4,672,984원 + 채권양수후 발생 이자잔액 4,499,791원)의 합계 24,408,620원의 채권을 보유하고 있다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5호증, 갑 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 이전에 이미 주식회사 E은 D에 대하여 이 사건 대출금채권을 갖고 있었고, 원고가 이를 양도받았으므로, 이 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다 할 것이고, 위 갑 제9호증에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 이 사건 매매계약 당시를 기준으로 D은 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없어 피고에게 이 사건 부동산을 매도함으로써 원고를 비롯한 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하였으므로, 이 사건 매매계약은 D이 원고 등채권자를 해한다는 점을 알면서 행한 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 당시 일반 채권자인 원고를 해한다는 것을 알지 못하였다고 항변하나 을 제1 내지 4호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결, 대법원 1999. 9. 7. 선고98다41490 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제10 내지 12호증(가지번호 포함), 위 을 제3, 4호증의 각 기재에

변론 전체의 취지를 더하여 보면 이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2018. 7. 4. 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무 29,920,000원이 변제되면서 위 근저당권 설정등기가 말소되고, 같은 날 채권최고액 32,400,000원, 채무자 피고로 된 새로운 근저당권이 설정된 사실, 2018. 6. 19.자 기준으로 이 사건 부동산의 시가가 70,535,000원인 사실, 2018년 대비 2020년 공시지가가 m2당 336,900원에서 380,100원으로 오른 사실이 인정되므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 변론종결일 무렵의 시가도 위 가액 이상이라고 봄이 상당하므로, 가액배상의 범위는 이 사건 부동산의 시가 70,535,000원에서 말소된 이 사건 근저당권의 피담보채무액 29,920,000원을 공제한 40,615,000원(= 70,535,000원 - 29,920,000원) 중 원고가 구하는 채권액 24,408,620원이라 할 것이다.

라. 소결

따라서 피고와 D 사이의 이 사건 매매계약은 위 가액배상 범위인 24,408,620원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 24,408,620원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 이회기

별지목록

부동산의 표시

1. 토지

강원도 춘천시 대 142 m²

2. 토지

강원도 춘천시 대 53 m²

3. 건물

강원도 춘천시 [도로명주소] 강원도 춘천시

목조시멘트 기와지붕 단층주택

44.81 m²

이상