

서울중앙지방법원 2021. 6. 22 선고 2020가단5161954 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B

소송대리인 법무법인 정앤정 담당변호사 한동현

변 론 종 결 2021. 5. 11.

판 결 선 고 2021. 6. 22.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 11. 13. 체결된 매매계약을 21,529,235원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 21,529,235원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C은 소외 주식회사 D(이하 ‘소외 D은행’이라고 한다)과 2018. 3. 2. 금액 1,300만 원, 기간 60개월, 원리금 균등상환조건 및 2018. 10. 30. 금액 1,000만 원, 기간 60개월, 원리금 균등상환조건의 각 대출약정을 체결하고(이하 포괄하여 ‘이 사건 대출’이라고 한다) 위 각 돈을 대출받은 채무자이고, 원고는 2019. 6. 18. 소외 D은행과 자산양수도계약을 체결하고 위 D은행의 C에 대한 이 사건 대출채권을 양수한 후 양도통지 위임을 받아 2019. 8. 14. C에게 이를 통지한 채권양수인이다.

나. C은 2018. 11. 13. 피고에게 그 소유의 별지 목록 기재 각 부동산을 일괄하여 매매대금 2억 6,500만 원에 매도하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다) 같은 날 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 (1) 별지 목록 제1, 2항 기재 토지 및 건물에는 채권최고액 9,600만 원, 채무자 피고, 근저당권자 중소기업은행인 근저당권이, (2) 별지 목록 제3항 기재 아파트에는 채권최고액 1,920만 원, 채무자 C, 근저당권자 E은행인 근저당권이 각 설정되어 있었다. 매매계약 체결 이후 위 (1) 근저당권은 2020. 4. 27.자 해지를 원인으로 같은 날 말소되었고, (3) 별지 목록 제1, 2항 기재 토지 및 건물에는 2020. 6. 9. 채권최고액 4,680만 원, 채무자 피고, 근저당권자 F은행인 근저당권이 설정되었다.

라. C은 2019. 5. 18.경부터 이 사건 대출채무의 원리금 상환을 지체하고 있고, 2020. 6. 17. 현재 위 대출채무 원리금은 21,529,235원(원금 15,534,993원)이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 사해행위취소권의 발생

1) 청구원인에 관한 판단

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 이 경우 채무자의 사해의 의사는 추인된다. 원고가 C의 채권자인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 법원의 동해시장에 대한 과세정보제출명령 결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 회신에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 무렵 별지 목록 기재 각 부동산은 C의 유일한 적극재산으로 보인다. 앞서 본 법리에 의하면 이 사건 매매계약은 원고에 대한 사해행위에 해당하고, C의 사해의사는 추인되며, 피고의 악의는 추정된다.

2) 피고의 주장에 관한 판단

가) 특별한 사정

피고는, 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 부동산을 처분한 경우이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산을 매각하였음에도 사해행위에 해당하지 않는 특별한 사정의 존재에 관하여는 이를 주장하는 피고에게 입증책임이 있다.

갑 제5, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 별지 목록 제1, 2항 기재 토지 및 건물의 경우 이 사건 매매계약에 앞서 2018. 1. 30. 1억 5,200만 원에 거래되었던 사실, 별지 목록 제3항 기재 아파트의 공시가격은 2018. 1. 1. 기준 2,900만 원, 2019. 1. 1. 기준 2,500만 원인 사실을 인정할 수 있고, 이를 이 사건 매매계약의 매매대금 2억 6,500만 원[다만 위 2억 6,500만 원에는 피고가 별지 목록 제1, 항 기재 토지 및 건물을 담보로 대출받은 중소기업은행 대출금 8,000만 원(근저당권 채권최고액 9,600만 원)이 포함되어 있고, 이를 제외하면 1억 8,500만 원이다]과 비교하면 위 매매가액이 염가로 보이지는 아니한다.

그러나 을 제6호증의 기재만으로는 C이 매매대금 중 근저당권 피담보채무액을 제외한 나머지 1억 7,024만 원(을 제1호증)을 채무변제에 사용하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없을뿐더러, 설령 C이 위 돈을 채무변제에 사용하였다고 하더라도 특정한 채권자에 대하여 원고를 비롯한 다른 채권자에 대한 채무(이 법원의 G에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 의하면 C은 이 사건 매매계약 무렵 별지 목록 기재 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무 및 피고가

주장하는 H, I 등에 대한 1억 원 상당의 채무를 제외하고도 9,133만 원 상당의 채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있다) 보다 먼저 변제하여야 할 정당한 이유에 관하여 아무런 주장이나 입증이 없다.

사정이 이와 같다면 이 사건 매매계약에 사해행위에 해당하지 않는 특별한 사정이 있다고 보기 어렵다고 할 것이니, 이와 다른 피고의 주장은 이유 없다.

나) 선의 항변

피고는 선의라고 항변한다.

피고가 C와 친척관계(원고는 형제라고 주장하나 피고가 인정하는 바에 따른다)에 있고, C 소유의 별지 목록 제1, 2항 기재 토지 및 건물을 담보로 대출을 받기도 하였던 점, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 C의 채무를 알고 있었던 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 바와 같이 매매대금을 성실하게 지급하였다거나 인수한 근저당권채무(그중 별지 목록 제1, 2항 기재 토지 및 건물에 설정된 근저당권의 피담보채무는 피고 자신의 채무이다)를 변제하였다는 등의 사정만으로는 피고가 선의라고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

3) 따라서 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

나. 원상회복의 방법 및 범위

1) 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 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다). 한편 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수는 없다.

2) 별지 목록 제1, 2항 기재 토지 및 건물에 설정된 근저당권이 이 사건 매매계약 이후 말소된 사실은

위 1.의 다.항에서 본 바와 같고, 위 토지 및 건물의 가액이 2018. 1. 30.경 1억 5,200만 원 상당인 사실은 위 2.의 나.항 1)에서 본 바와 같으며, 갑 제7호증의 4의 기재에 의하면 2020. 1. 1. 기준 별지 목록 제3항 기재 아파트의 공시가격이 2,380만 원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 무렵 별지 목록 기재 각 부동산의 가액도 위와 같은 금액 상당일 것으로 추정된다.

3) 별지 목록 기재 각 부동산의 가액 합계 1억 7,580만 원(= 1억 5,200만 원 + 2,380만 원)에서 위 1.의 다. (1), (2) 각 근저당권 채권최고액 합계 1억 1,520만 원(= 9,600만 원 + 1,920만 원)을 모두 공제하더라도 원고가 구하는 피보전채권액인 이 사건 대출채권의 남은 금액 21,529,235원을 초과하므로, 결국 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액인 21,529,235원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 돈을 지급할 의무가 있다.

다. 소 결

따라서 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 11. 13. 체결된 매매계약을 21,529,235원 한도 내에서 취소하고, 이에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 21,529,235 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

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

판사 김영아

[별지]

부동산의 표시

1. 강원도 동해시 대 247㎡2. 강원도 동해시

철근콘크리트구조
 (철근)콘크리트지붕 2층
 창고시설 및 제2종
 근린생활시설
 1층 103.49㎡
 2층 102.85㎡

3. 1동의 건물의 표시

강원도 동해시 아파트
 [도로명주소] 강원도 동해시

전유부분의 건물의 표시

건물번호 :
 건물내역 : 철근콘크리트벽식구조
 면 적 : 39.97㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 강원도 동해시 대 3689.3㎡
 대지권의 종류 : 1 소유권대지권
 대지권 비율 : 3689.3분의 15.986

- 이 상 -