

서울중앙지방법원 2021. 9. 7 선고 2021가단5053364 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B

변 론 종 결 2021. 8. 10.

판 결 선 고 2021. 9. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 2016. 3. 15. 체결된 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 16,883,465원 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 16,883,465 원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 D 주식회사(이하 '소외 회사'라고 한다)는 2013. 7. 16. C에게 4,800만 원을 대출한바, C를 상대로 수원지방법원 성남지원 2016가단11737호로 위 대출금 원리금의 지급을 구하는 소를 제기하여 2016. 11. 18. 'C는 소외 회사에게 43,137,690원 및 그중 32,145,910원에 대한 2016. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 연 36.99%의 비율에 의한 금원을 지급하라'는 판결을 선고받았고, 원고는 소외 회사로부터 위 판결에 따른 채권을 양수하였다.

나. 피고는 C의 형으로, 2016. 3. 15. C와 이 사건 토지에 관하여 매매가액 8,500만 원으로 하는 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 2016. 3. 24. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지에는 2010. 2. 25.자로 채권최고액 9,100만 원, 채무자 C, 근저당권자 소외 E조합인 근저당권이 설정되어 있었는데, E조합의 신청(청구금액 73,517,556원)에 따라 2015. 10. 22. 인천지방법원 F로 임의경매개시결정이 이루어졌다가, 피고가 소유권이전등기를 마친 2016. 3. 24. 위 임의경매신청이 취하되고 위 근저당권도 말소되었다.

라. 피고는 2016. 3. 24. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 6,240만 원, 채무자 피고, 근저당권자 G조합인 근저당권을 설정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

C가 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 토지를 피고에게 매도한 것은 원고에 대한 사해행위에 해당한다. 이 사건 매매계약 이후 이 사건 토지에 설정된 종전의 근저당권이 말소되고 새로운 근저당권이 설정되어 원물반환이 불가능하게 되었으므로 이 사건 토지의 감정가액 95,217,000원(을 제2호증)에서 종전의 근저당권 피담보채무 원리금 78,333,535원을 차감한 16,883,465원을 한도로 이 사건 매매계약을 취소하고, 원상회복으로서 피고에게 위 돈의 지급을 구한다.

2) 피고

이 사건 토지는 위 1.의 다.항 기재 경매사건에서 52,455,000원에 낙찰될 것으로 예상되었고 그 무렵 감정평가금액도 69,079,000원(을 제4호증) 상당이었다. 피고는 근저당권자인 E조합과의 협의 아래 C의 채무변제를 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 매매대금은 실제로 C의 채무변제에 사용되었으며, C는 E조합으로부터 나머지 연체 이자 상당의 채무를 면제받았다. 이러한 사정에 비추어 보면 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니한다.

나. 관련 법리

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족 상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조).

한편, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 되지만, 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

다. 판 단

아래 사실 및 사정은 앞서 보거나 갑 제3, 4, 5호증, 을 제2, 3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 이를 인정할 수 있고, 관련 법리에 비추어 이 경우 이 사건 매매계약이 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의

주장은 받아들이지 아니한다.

1) 앞서 본 임의경매 사건에서 2015. 10. 27. 작성된 감정평가서에 따른 이 사건 토지의 감정평가액은 96,217,000원 상당이었으나, 그 이후 이 사건 매매계약 무렵인 2016. 3. 15.

G조합장의 의뢰에 의하여 작성된 감정평가서에 따른 이 사건 토지의 감정평가액은 69,079,000원이었고, 이는 이 사건 매매가액을 하회하는 금액이다.

2) 이 사건 토지의 개별 공시지가 역시 2014년 25,700원에서 2015년 24,000원, 2016년 23,000원으로 떨어졌다.

3) E조합은 2016. 3. 10.경 이 사건 토지의 낙찰금액을 52,455,000원으로 예상하고, 근저당권에 기하여 위 금액 상당의 채권을 회수할 수 있을 뿐 나머지 근저당권 피담보채권이나 가압류 채권은 회수할 수 없을 것으로 보인다는 취지의 문서를 작성한 바 있다.

4) 위 1), 2), 3)의 사실에 비추어 이 사건 매매계약 체결일에 가까운 2016. 3. 15. 작성된 감정평가서가 위 매매계약 체결 당시 이 사건 토지의 가액을 보다 정확하게 반영한 것으로 보이고, 매매가액이 위 감정평가서의 감정평가액보다 높은 이상 이를 부당한 염가로 보기 어렵다.

5) 한편 E조합은 이 사건 토지에 관하여 앞서 본 임의경매개시결정 외에 2015. 8. 13.자로 청구금액 30,797,176원의 가압류결정(인천지방법원 2015카단5122호)도 받았는데, 피고가 위 토지의 소유권을 취득한 이후 임의경매개시결정을 취하하고 근저당권을 말소한 외에 위 가압류도 해제하였다.

6) 위 3), 5)의 사실에 비추어 E조합은 위 3)과 같은 예상에 따라 이 사건 토지의 예상낙찰금액보다 높은 8,500만 원에 피고와 C가 이 사건 매매계약을 체결하는 것에 동의한 것으로 보인다.

7) 또한 위 5)의 사실과 6)의 사정에 비추어 피고가 지급한 매매대금 8,500만 원은 모두 모두 근저당권자이자 가압류채권자인 E조합에 대한 C의 채무변제에 사용된 것으로 보인다.

8) 한편 C가 E조합과 통모하였다거나, 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하였다는 등의 특별한 사정은 찾을 수 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김영아

[별지]

부동산의 표시

1. 인천광역시 강화군 답 1867㎡

- 이 상 -

