

수원지방법원 2021. 10. 7 선고 2020가단539802 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

변 론 종 결 2021. 8. 26.

판 결 선 고 2021. 10. 7.

주 문

1. 피고와 소외 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 8. 체결된 매매계약을 51,539,588원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 51,539,588원과 이에 대하여 이 판결 확정일의 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. 청구의 표시

별지 청구원인, 추가 및 변경된 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

판사 김형식

청 구 원 인

1. 당사자들의 지위

원고는 중소기업진흥사업의 효율적 추진을 위해 중소기업진흥에 관한 법률 제68조에 근거하여 설립된 준정부기관으로, 별지 목록 기재 부동산의 소유자였던 소외 B의 채권자입니다.

피고는 소외 B와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산' 이라고 합니다)에 관하여 2018. 12. 8. 매매계약을 체결하고, 2019. 1. 7. 소유권이전등기를 경료 받은 자입니다.

2. 원고의 소외 B에 대한 채권

가. 원고와 소외 B 간의 대출 약정 체결

원고는 2015. 5. 13. 소외 B와 소공인특화자금 100,000,000원을 이자율 연 2.94%(변동금리), 원금은 2년 거치 후 3년 동안 매 1개월마다 원리금상환기일표 상의 상환기일에 지급하는 것으로 하되, 이자 등을 그 기일에 지급하지 아니한 때에는 지급하여야 할 금액에 대하여 연 12%의 비율에 의한 지연배상금을 지급하기로 하는 내용의 대출약정을 체결한 뒤 위 금원(이하 '이 사건 대출금채무' 라고 합니다)을 대여하였습니다(갑 제1호증 대출약정서).

나. 소외 B의 채무불이행

소외 B는 2019. 1. 14. 이래로 이 사건 대출금채무의 이행을 본격적으로 지체하기 시

작하였고, 이에 원고는 2019. 8. 29. 부득이 이 사건 대출금채무의 기한이익을 상실시켰습니다(갑 제2호증 대출관리대장).

소외 B가 2020. 6. 30. 현재 원고에 대하여 부담하고 있는 이 사건 대출금채무의 원리금 등 합계액은 51,070,536원에 이릅니다(갑 제3호증 채권확인서).

3. 소외 B와 피고 간의 사해행위

가. 소외 B의 이 사건 부동산 처분행위

소외 B는 2018. 12. 8. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’ 이라고 합니다)을 체결한 다음, 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었습니다(갑 제4호증 부동산등기사항증명서).

나. 사해행위 해당여부

1) 관련 대법원 판례의 입장

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있는 것이 대법원 판례의 기본적 입장입니다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 등).

2) 이 사건의 경우

소외 B에게는 이 사건 부동산 외에 달리 일반 채권자들이 집행할 실익이 있는 재산이 없음에도 불구하고 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 점, 이 사건 매매계약의 체결 시점과 소외 B가 이 사건 대출금 채무의 이행을 지체하기 시작한 시점이 매우 근접하다는 점, 소외 B는 원고에 대한 이 사건 대출금 채무 51,070,536원 외에도 중소기업은행 등에 대해서도 다액의 채무를 부담하고 있어 채무초과 상태에 있었다는 점 등을 고려해 볼 때(갑 제4호증 부동산등기사항증명서),

소외 B는 이 사건 대출금 채무의 상환이 연체되어 자기 재산에 대한 일반 채권자들의 진행이 임박한 시점에 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 원고를 비롯한 일반 채권자들을 위해 제공된 책임재산을 감소시켰으므로, 이는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하며 아울러 사해의사 역시 인정된다 할 것입니다.

4. 가액반환청구

가. 관련 대법원 판례의 입장

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권을 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 밖에 없다는 것이 대법원 판례의 입장입니다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612판결).

나. 이 사건의 경우

이 사건 매매계약이 체결된 직후인 2019. 1. 9. 이 사건 부동산에 관하여 설정되어

있던 중소기업은행의 각 근저당권이 각 말소되었습니다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산의 시가 합계액인 230,000,000원¹⁾에서 위 각 근저당권의 기존 피담보채권 합계액(추정) 160,000,000원²⁾을 공제한 잔액인 70,000,000원을 가액반환할 의무가 있습니다(갑 제5호증 C부동산시세).

1) 추후 필요하다면 감정 등을 통해 정확한 시가를 산정하도록 하겠습니다.

2) 10번 근저당권 채권최고액 192,000,000원 ÷ 1.2, 추후 금융거래정보제출명명신청 등을 통해 정확한 피담보채무액을 밝힐 예정입니다.

추가 및 변경된 청구원인

1. 소외 B의 적극재산

소외 B가 이 사건 부동산을 피고에게 처분한 2018. 12. 8. 기준으로 소외 B가 보유한 적극재산은 이 사건 부동산이 전부였습니다(대법원 법원행정처에서 2021. 7. 8. 회신한 사실조회).

당시 가액은 2억 4천만 원입니다(갑 제5호증 C부동산시세).

2. 소외 B의 소극재산

소외 B가 이 사건 부동산을 피고에게 처분한 2018. 12. 8. 기준으로 소외 B가 보유한 소극재산은,

원고에 대하여 원금 기준 47,090,000원(갑 제3호증), 중소기업은행에 대하여 142,800,000원(중소기업은행이 2021. 1. 28. 회신한 금융거래정보), D은행에 11,006,000원, C은행 39,500,000원(E기관이 2021. 7. 21. 회신한 신용정보조회회답서) 등 총 240,396,000원입니다.

따라서 이 사건 부동산을 처분할 당시 소외 B는 채무초과상태였습니다. 설사 소외 B가 이 사건 부동산을 처분할 당시 채무 초과 상태가 아니었다 하더라도, B

가 이 사건 부동산을 처분함으로써 완전한 무자력이 되었음은 분명합니다.

3. 소결

따라서 소외 B가 이 사건 부동산을 피고에게 처분한 2018. 12. 8. 기준 소외 B는 채무 초과 상태였음이 입증되고, 소외 B의 악의는 추정되고, 피고의 악의 역시 추정됩니다.

4. 가액반환

피고가 원고에게 반환해야할 금액은 51,539,588원입니다.

그 계산 근거는 아래와 같습니다.

가. 이 사건 부동산 시가

310,000,000원(국토부 실거래가 최근 매매일 기준. 갑 제6호증 국토부 실거래가)

나. 이 사건 부동산에 설정되어 있던 피담보채무

142,800,000원(중소기업은행이 2021. 1. 28. 회신한 금융거래정보)

다. 원고의 채권액

2021. 08. 25. 기준 51,539,588원(갑 제7호증 채권확인서)

라. 가액반환금액

일반채권자들의 공동담보가액[167,200,000원(=310,000,000-142,800,000)]이 원고의 채권액을 초과하므로, 원고의 채권액이 반환해야할 금액

별지

목 록

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 해운대구 F에 있는 G아파트

[도로명주소] 부산광역시 해운대구 H

철근콘크리트조 슬래브지붕 19층 공동주택, 판매시설, 근린생활시설, 관람집회시설,
운동시설

2. 전유부분의 건물의 표시

제18층 1호

철근콘크리트조 60.000㎡

3. 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 부산광역시 해운대구 F

대 3887.4㎡

대지권의종류 : 소유권대지권

대지권의비율 : 3,887,400분의 15,794. 곱.

