

수원지방법원 2021. 12. 23 선고 2021가단546944 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 소상공인시장진흥공단

소송대리인 법무법인 정직

담당변호사 임태수

피 고 1. A

2. B

3. C

변 론 종 결 2021. 11. 25.

판 결 선 고 2021. 12. 23.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 73,887,532원 및 그 중 72,222,300원에 대하여 2021. 7. 29.부터 2021. 8. 6.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 A과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 23. 체결된 매매예약을 취소한다.
3. 피고 B은 피고 A에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 2020. 12. 23. 접수 제545806호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
4. 피고 A과 피고 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 1. 27. 체결된 매매계약을 73,887,532원의 범위 내에서 취소한다.

5. 피고 C은 원고에게 73,887,532원 및 그 중 72,222,300원에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
6. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
7. 소송비용은 피고들이 부담한다.
8. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제 1 내지 3, 5항과 같은 판결 및 피고 A과 피고 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 1. 27. 체결된 매매계약을 취소한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 2. 22. 피고 A과 대출금 1억 원을 이율을 연 2.94%, 지연배상금율을 연 10%로 정하여 대여하되, 대출개시일로부터 2년 동안 거치하고 3년 동안 균등분할하여 상환하되 채무 일부라도 기한에 변제하지 않을 경우 기한의 이익을 상실한다는 내용을 대출거래약정(이하 '이 사건 대출거래약정')을 체결한 다음 피고 A에게 1억 원을 대여하였다.

나. 피고 A은 2021. 1. 28.부터 이자를 지급하지 않아 대출거래기본약관에서 정한 바에 따라 2021. 4. 27. 기한의 이익을 상실하였다. 피고 A은 2021. 7. 28. 기준으로 대출원리금 합계 73,887,532원(= 원금 72,222,300원 + 이자 363,601원 + 미수이자 125,919원 + 연체료 83,474원 + 지연배상금 1,092,238원)을 상환하지 않고 있다.

다. 피고 A은 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 이외에 별다른 재산이 없음에도, 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 2020. 12. 23. 피고 B에게 같은 날 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마치고, 2021.

1. 28. 피고 C에게 2021. 1. 27. 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

라. 이 사건 소유권이전등기가 경료된 2021. 1. 27. 기준으로 이 사건 부동산의 시가는 8억 5,000만 원인데, 이 사건 부동산에 관하여 D은행, 피고 B, E을 근저당권자로 한 근저당권이 설정되어 있었고, 그 피담보채무의 합계는 6억 5,200만 원(= D은행 1억 200만 원 + 피고 B 4억 5,000만 원 + 피고 E 1억 원)에 이른다.

마. 한편 피고 A은 2020. 3. 20. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 1억 2,000만 원, 채무자 피고 A으로 하여 E에게 근저당권 설정등기를 경료해 주었는데, 2021. 3. 9. 위 근저당권 설정등기가 말소되었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 이 사건 대출거래약정에 따라 원고에게 대출원리금 합계 73,887,532원 및 그 중 대출원금 72,222,300원에 대하여 2021. 7. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 8. 6.까지는 약정 연체이율인 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B, C에 대한 청구

가. 사해행위 및 사해의사

1) 사해행위에 있어서 채무자의 법률행위가 채권자를 해함은 채무자 총재산에 감소를 초래, 즉 채무자의 처분행위에 의하여 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 됨을 의미한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 피고 A이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고 B, C과 매매예약이나 매매계약을 체결하고 이 사건 가등기나 소유권이전등기를 경료함으로써 재산이 감소되고 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 일반채권자의 채권을

완전하기 만족시킬 수 없게 되었으므로, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하고, 피고 A의 사해의사도 인정되며 수익자인 피고 B, C도 이를 알고 있었다고 추정된다.

나. 이 사건 매매예약의 취소 및 원상회복

피고 A과 피고 B 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 B은 피고 A에게 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상

1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 부동산 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다. 또한 사해행위취소의 범위는 피보전채권액을 한도로 하므로 가액배상을 명하는 경우 사실심 변론종결 당시 부동산의 공동담보가액과 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산에는 2020. 3. 20. 채권최고액 1억 2,000만 원, 채무자 피고 A, 근저당권자 E으로 한 근저당권이 설정되었다가 이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2021. 3. 9. 위 근저당권이 말소된 사실, 이 사건 변론종결일일 기준으로 이 사건 부동산의 가액에서 D은행 등의 근저당권 피담보채무액을 공제한 공동담보가액은 1억 9,800만 원(= 시가 8억 5,000만 원 - 피담보채무액 36억 5,200만 원)인 사실, 원고의 피보전채권인 이 사건 대출거래약정에 따른 채권액은 '73,887,532원과 그 중 원금 72,222,399원에 대한 2021. 7. 29. 이후의 지연손해금'인 사실이 인정되므로, 피고 A과 피고 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 공동담보가액인 1억 9,800만 원의 범위 내에서 원고가 구하는 피보전채권액인 73,887,532원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

3) 따라서 피고 A과 피고 C 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은

사해행위로서 위 73,887,532원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 수익자인 피고 C은 원고에게 위 73,887,532원 및 원고가 구하는 바에 따라 그 중 72,222,300원에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 피고 A, B에 대한 청구 및 위 인정범위 내에서의 피고 C에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 나머지 청구는 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 연윤희

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 부평구

동

[도로명주소] 인천광역시 부평구

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 22층 아파트

1층 319.1968㎡

1층 267.99㎡

2층 558.6908㎡

3층 558.6908㎡

4층 558.6908㎡

5층 558.6908㎡

6층 558.6908㎡

7층 558.6908㎡

8층 558.6908㎡

9층 558.6908㎡

10층 558.6908㎡

11층 558.6908㎡

12층 558.6908㎡

13층 558.6908㎡

14층 558.6908㎡

15층 558.6908㎡

16층 558.6908㎡

17층 558.6908㎡

18층 558.6908㎡

19층 558.6908m²

20층 558.6908m²

21층 558.6908m²

22층 279.3454m²

전유부분의 건물의 표시

11층 호

철근콘크리트조 118.1342m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 부평구

대 55633.9m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 55633.9분의 63.627

