

수원지방법원 2021. 7. 7 선고 2020가합22394 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 선율

담당변호사 배수인

피고B

변론 종결2021. 6. 9.

판결 선고2021. 7. 7.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 용인시 처인구 D 답 2,399m²에 관하여 2019. 12. 17. 체결된 매매계약을 265,179,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 265,179,000원 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. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 금원 대여

○ 원고는 2019. 9. 24. 주식회사 E(대표이사 C, 이하 'E'이라 한다)에게 미화 100,000달러를 변제기 2019. 11. 23., 이자 월 5%로 정하여 대여하기로 약정하고 2019. 10. 21. 위 E에 미화 100,000달러를 변제기 2019. 12. 20., 이자 월 5%로 정하여 대여하기로 약정하면서, 위 각 대여금을 대여하였고, C은 위 각 대여금에 대하여 연대보증을 하였다. 원고와 E은 2019. 12. 17. 위 각 대여금 채무의 채무액, 이행 방법에 관한 채무변제이행계약을 작성하고, C은 이에 대하여 연대보증을 하였다.

○ 이후 E은 위 각 대여금 중 일부를 변제하였는데, 위 각 대여금 및 채무변제이행계약과 관련하여 서울중앙지방법원 2020가합561273 사건에서 2021. 3. 17. 'E, C은 연대하여 원고에게 미화 195,561.05달러 및 이에 대하여 2019. 11. 22.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결이 선고되었고, 위 판결은 2021. 4. 3. 그대로 확정되었다.

나. C과 피고의 부동산 매매계약 및 피고의 소유권이전등기 경로

○ C과 피고는 2019. 12. 17. C 소유의 용인시 처인구 D 답 2,399m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매대금을 2억 5,200만 원, 특약사항을 '근저당권설정 F조합 채권최고액 금 3억 4,450만 원은 매수인이 상환기로 하고 매매대금에 상계하기로 한다'¹⁾로 정하여 피고에게 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 위 매매를 원인으로 하여 피고 명의의 소유권이전등기가 경료되었다.

○ 이 사건 매매계약 당시 위 근저당권에 의하여 담보되는 C의 F조합에 대한 채무는 2억 6,500만 원이었고, 피고가 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 위 금원을 변제하여 2019. 12. 17. F조합 명의의 근저당권설정등기 및 지상권설정등기가 각 말소되었다.

○ 이 사건 매매계약이 이루어진 2019. 12. 17. 당시의 이 사건 토지의 시가는 508,588,000원이고, 감정인의 감정일인 2021. 2. 26. 당시의 시가는 530,179,000원이다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 18호증, 을 제1, 3호증의 각 기재, 감정인 G의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 피보전채권

앞서 기초사실에서 살펴본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약이 이루어진 2019. 12. 17. 당시의 원고의 C에 대한 채권은 미화 198,904.34달러[= 195,561.05달러(2019. 11. 21.자 변제충당 후의 잔여 대여원금) + 3,343.29달러{195,561.05달러 × 24% × 26일/365일(2019. 11. 22. ~ 2019. 12. 17.)}]이다.

나. C의 사해행위

1) C의 채무초과 상태 가) 판단

앞서 기초사실에서 살펴본 증거들에 갑 20, 21, 22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산은 이 사건 토지 외에 예금채권 5,879,573원(= F조합 431,171원 + H은행 5,448,402원) 정도가 존재하였던 것으로 보이는 반면, 소극재산은 적어도 원고에 대한 대여원리금 채무인 미화 198,904.34달러, F조합에 대한 근저당권 채무 2억 6,500만 원에 피고의 주장에 따른 C의 피고에 대한 대여금 채무 약 1억 4,000만 원을 보태어 보더라도, C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었던 것으로 봄이 타당하다.

나) 피고의 주장

피고는 C이 원고에 대한 대여금 채무의 담보로 I 계약서(갑 제2호증 중 2면 참조), E 보유의 공장설비, 공장 임대보증금, 아파트 월세 보증금(갑 제6호증 중 2면 참조) 등을 제공하였고, 위 담보들의 가액이 위 대여원금을 상회하므로 C이 채무초과 상태가 아니었다는 취지로 주장하나, 갑 제23 내지 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 I 계약서, 공장설비, 공장 임대보증금은 E의 재산으로 C의 재산이 아니고, C의 아파트 월세 보증금 채권의 경우 그 구체적인 액수에 대한 주장·증명이 없으므로, 피고의 위 주장만으로는 C의 위와 같은 채무초과 인정을 뒤집기에 부족하다.

2) 사해행위 가) 판단

C은 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결하고, 피고에게 이 사건 토지에 대한

소유권이전등기를 경료하였는바, 이 사건 매매계약은 C의 채무초과 상태를 더욱 악화시키는 사해행위에 해당한다.

나) 피고의 주장

피고는 이 사건 매매계약은 양도소득세 등을 고려한 정당한 가격에 의한 것이므로 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 아니한다고 주장하나, 앞서 기초사실에서 살펴본 증거들에 갑 제8, 14, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지의 시가는 508,588,000원으로 매매대금(2억 5,200만 원)의 2배에 가까운 금액인 것으로 보이는 점, 이와 근접한 시기에 이루어진 같은 지목(답)의 인접 토지의 ㎡당 매매 가격(약 151,293원 ~ 200,874원)이 이 사건 토지의 ㎡당 매매 가격(105,043원)보다 현저히 높은 점에 비추어 볼 때, 제출된 증거들만으로는 이 사건 매매가 정당한 가격에 의한 것이라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고는 또한, C와 상당한 기간 동안 왕래가 없었기 때문에 이 사건 매매 당시 C의 재산 또는 신용상태를 알 수 없었고, 이 사건 매매에 따라 부과되는 세금을 고려하여 매매대금을 정한 것이므로 자신은 선의의 수익자라는 취지로 주장하나, 제출된 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매 당시 선의였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

1) 관련 법리 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 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(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 또한 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 하고(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조),

사해행위를 취소하고 가액배상을 하는 경우 그 원상회복의 범위는 공동담보가액과 사해행위취소를 구하는 채권자의 채권액 중에서 적은 금액이 된다.

2) 원상회복으로서 가액배상 위 법리에 앞서 기초사실에서 살펴본 증거들을 종합하면, 이 사건 토지에는 F조합 명의의 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 이후 피고의 변제로 이 사건 토지에 설정되어 있던 F조합 명의의 근저당권설정등기가 말소된 사실이 인정되는바, 원상회복은 이 사건 토지의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서의 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

3) 원고의 채권액 이 사건 변론종결 당시 원고의 C에 대한 채권은 미화 268,341.90달러[= 195,561.05달러 + 72,780.85달러(195,561.05달러 × 24% × 566일/365일(2019. 11. 22. ~ 2021. 6. 9.))이다.

4) 공동담보가액 앞서 기초사실에서 살펴본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 변론종결일에 가까운 감정평가일인 2021. 2. 26. 이 사건 토지의 시가는 530,179,000원이고 이 사건 변론종결 당시의 시가도 이와 같을 것으로 추인되고, 피고가 2019. 12. 17. F조합에 피담보채무액 265,000,000원을 변제한 후 F조합 명의의 근저당권을 말소한 사실이 인정되는바, 이 사건 토지의 가액 중 공동담보가액은 265,179,000원(= 530,179,000원 - 265,000,000원)이다.

5) 소결 결국 이 사건 변론종결 당시 이 사건 토지의 공동담보가액이 원고의 피보전채권액보다 적은 금액임은 계산상 명백하므로2) 원고는 위 공동담보가액 265,179,000원의 범위 내에서 이 사건 매매를 사해행위로 취소할 수 있고, 피고는 원고에게 265,179,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이평근

판사이경선

판사안근홍

1) 이 사건 토지에는 2016. 10. 26. 채권자 F조합, 채권최고액 1억 3,000만 원으로 하는

근저당권설정등기 및 지상권자를 F조합으로 하는 지상권설정등기가 경료되었고, 2017. 10. 11. 위 근저당권설정등기에 대하여 채권최고액을 3억 4,450만 원으로 하는 변경등기가 마쳐졌다.

2) 원고의 피보전채권인 미화 268,341.90달러를 달러당 원화 1,000원으로 환산하더라도 268,341,900원에 이르러 위 공동담보가액 265,179,000원을 초과한다.