

인천지방법원 2021. 8. 27 선고 2020가단212681 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 우호

담당변호사 정오건

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 변태중

변 론 종 결 2021. 7. 16.

판 결 선 고 2021. 8. 27.

주 문

1. 피고들과 D 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 20. 체결된 매매계약은 각 20,391,416원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고들은 원고에게 각 20,391,416원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구 : 피고들과 D 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 20. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고들은 D에게 별지 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2019. 8. 23. 접수 제311792호로 경료된 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 예비적 청구 : 주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 D을 상대로 서울중앙지방법원 2019가단11546호로 운송비 등 청구의 소를 제기하였다. 위 법원은 2019. 5. 16. ‘D은 원고에게 31,076,689원 및 이에 대하여 2019. 3. 26.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. D은 2019. 8. 20. 피고들과 사이에 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고들은 위 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2019. 8. 23. 접수 제311792호로 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제13호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면 원고는 D에 대하여 31,076,689원 및 그에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있고, 위 채권은 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것으로 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 여부

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결 등 참조).

위 인정사실 및 이 법원의 인천광역시 중구청장에 대한 과세정보제출명령 회신 결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, D은 원고 등에게 채무를 부담하고 있는 상태에서 자신이 유일하게 소유하고 있던 이 사건 부동산을 피고들에게 매도하였는바, 이 사건 매매계약은 일반채권자들의 공동담보를 감소하게 하는 행위로서 사해행위에 해당하고, 이로 인하여 일반채권자의 공동담보 재산이 감소한다는 인식을 가지고 있었다고 할 것이며, 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

다. 피고들의 항변에 대한 판단

1) 피고들은, 원고의 전 배우자이자 피고들의 어머니인 E이 이 사건 부동산에 2018. 8. 28. 매매예약에 기한 가등기를 설정하였으므로, 이 사건 부동산은 원고를 포함한 일반채권자의 공동담보가 될 수 없다고 주장한다.

살피건대, 당해 가등기가 담보가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 매매예약으로 기재되어 있는가 아니면 대물변제예약으로 기재되어 있는가 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것은 아닌바(대법원 2012. 12. 13. 선고 2011다70640 판결 등 참조), 을 제7 내지 15호증에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면 E이 설정한 가등기는 담보가등기라고 봄이 상당하다.

① E은 2015. 3. 9.경 D에게 100,000,000원을 대여하면서 기존 대여금 50,000,000원을 더하여 150,000,000원에 대하여 이자 연 8%, 변제기 2016. 1. 10.로 정한 차용증을 교부받았다. 위 차용증에는 “어길시 담보로 제공한 영종도 토지를 임의로 처분하여도 이의를 제기하지 않겠습니다”라고 기재되어 있다.

② E은 그 후 이 사건 부동산의 등기권리증을 담보의 의미로 보관하였다.③ 피고들은 이 사건

매매계약에 앞서 2019. 8. 9.경 D과 이 사건 부동산의 매매대금을 350,000,000원으로 정하여
근저당권의 피담보채무를 제한 141,000,000원을 D에게 지급하였다. D은 이를 E에게 송금하였고,
E은 그 후 위 가등기를 말소하였다.

따라서 위 가등기는 담보가등기라고 판단되고, 을 제3호증의 3, 제7호증의 3의 각 기재, 이 법원의
감정인 F에 대한 감정촉탁결과에 의하면 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액은
439,062,000원이고, 위 담보가등기의 피담보채권액 원리금이 192,000,000원, 근저당권의
피담보채권액이 209,000,000원인 사실이 인정되는바, 목적물의 가격이 피담보채권액을 초과하므로
이 사건 부동산의 매도는 사해행위에 해당한다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 D의 재정 상태를 알 수 없었으므로 피고들이 선의의
수익자에 해당한다고 주장한다.

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 해당 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지
못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자가 채권자를 해함을 알았는지 아닌지는
채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기
등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원
2013. 4. 26. 선고 2011다37001 판결, 대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).
살피건대, 기록에 의하여 나타나는 다음과 같은 사정, 즉, 피고들은 D의 자녀이고, 피고들과 D은 이
사건 매매계약을 체결하면서 시가가 아닌 공시지가를 기준으로 매매대금을 정하여 피고들이
시가보다 현저히 저렴한 가격으로 이 사건 부동산을 취득한 점, 피고들은 D 명의의 근저당권을
말소하거나 대환 등을 통하여 명의를 이전하지 않은채 그 피담보채무를 그대로 승계하는 등
거래내용이 이례적인 점 등에 비추어 볼 때 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 선의의
수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고들의 이 부분 주장
또한 이유 없다.

라. 원상회복의 방법

원고는 채권자취소권 행사에 따른 원상회복으로 주위적으로 원물반환을, 예비적으로 가액배상을

구하고 있고, 피고는 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 피담보채무를 일부 변제하였음을 이유로 원물반환이 불가능하다고 주장한다.

살피건대, 근저당권의 피담보채무액은 근저당권의 확정시까지의 채권최고액의 범위 내에서 유동적이므로, 설령 수익자가 취득 후 그 피담보채무의 일부를 대위변제하였더라도 그 대위변제에 의하여 근저당권이 말소되거나 근저당권의 피담보채무액이 감소하여 확정되는 등의 사정이 없는 한, 사해행위의 취소에 따라 그 부동산 자체의 회복을 명하더라도 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 된다고 할 수 없다(대법원 2002. 12. 6. 선고 2002다39715 판결 등 참조).

그러나 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 이와 같은 법리는 가등기담보 등에 관한 법률에 따라 우선변제권이 인정되는 가등기담보가 사해행위 후 말소된 경우에도 마찬가지로 적용된다.

앞서 본 바와 같이 D은 이 사건 부동산의 매매대금으로 E에 대한 채무를 변제하고 가등기를 말소한 것으로 보이는바, 이 사건 매매계약 이후 그 매매대금을 통한 변제로 인하여 가등기가 말소되었으므로 이 사건 매매계약의 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어지는 것이 타당하다.

마. 취소 및 원상회복의 범위

을 제3호증의 3, 제7호증의 3의 각 기재, 이 법원의 감정인 F에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 부동산의 변론종결일에 가까운 2021. 5. 27.을 기준으로 한 시가는 511,806,000원 상당이고, 이 사건 부동산에 대한 근저당권의 피담보채무액은 209,000,000원, 가등기담보의 피담보채무액은 원금 150,000,000원 및 2015. 4.부터 2019. 7.까지 42개월간 월 1,000,000원씩의 이자 합계 192,000,000원인 사실이 인정되며, 한편 원고의 채권액은 2021. 4. 23. 기준 40,782,832원[= 원금 31,076,689원 + 지연이자 9,706,143원(31,076,689원 × 2019. 3. 26.부터 2021. 4. 23.까지 760일 ÷ 365일 × 15%, 원 미만 버림)]임이 계산상 명백하다.

따라서 이 사건 부동산의 시가에서 위 각 피담보채무액을 제외한 금액인

110,806,000원(511,806,000원 - 209,000,000원 - 192,000,000원)은 원고의 채권액보다
다액이므로 이 사건 매매계약은 원고의 채권금액인 40,782,832원의 한도 내에서 취소되어야 하고,
가액배상으로 피고들은 원고에게 각 위 채권액의 1/2에 해당하는 20,391,416원 및 이에 대하여 이
사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을
지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 청구는 이유
있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남효정

별지

부동산의 표시

인천광역시 중구 G 과수원 1299㎡

위 부동산 중 피고들 각 1/2 지분 전부. 끝.

