

전주지방법원 군산지원 2021. 11. 30 선고 2020가단57934 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 두완수

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 박사무엘

변 론 종 결 2021. 11. 2.

판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 피고들과 E 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 7. 22. 체결된 매매계약을 10,560,420원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고들은 공동하여 원고들에게 각 5,280,210원을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2019. 12. 2. 전주지방법원 군산지원 2019카합10170호 소송비용액확정사건에서 “E이 원고들에게 상환하여야 할 소송비용이 각 5,280,210원임을 확정한다”는 결정을 받아, 원고들은 E에게 각 5,280,210원의 채권을 가지고 있다.

나. E은 피고들(피고 C은 E의 법률상 배우자인 F의 사촌동생이고, 피고들은 부부이다)과 사이에 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 2020. 7. 20. 매매대금 70,000,000원으로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2020. 7. 22. 이 사건 아파트에 관하여 피고들 앞으로 각 1/2 지분씩의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 피고들 명의의 소유권이전등기가 마쳐지는 과정에서 이 사건 아파트에 “채권최고액 70,000,000원, 채무자 E, 근저당권자 G(E의 조카이다)”인 근저당권이(이하 ‘이 사건 제1근저당권’이라 한다) 설정되어 있었는데, 2020. 7. 22. 일부 포기를 원인으로 말소되었다.

라. 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 아파트에 “채권최고액 79,200,000원, 채무자 E, 근저당권자 주식회사 H”인 근저당권(이하 ‘이 사건 제2근저당권’이라 한다)이 설정되어 있었는데, 이 사건 소유권이전등기가 경료된 다음날인 2020. 7. 23. 위 근저당권설정등기가 말소되었다. 피고들은 2021. 5. 10. 이 사건 아파트에 관하여 제3자에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 한편, 이 사건 매매계약 당시 E의 재산상태는 다음과 같다.

1) 적극재산

순번	재산의 표시	가액(원)	증거
1	이 사건 아파트	73,000,000	감정결과
2	(차량번호 1 생략) 마티즈 차량	1,000,000	갑 5호증의 1, 2
합계		74,000,000	

2) 소극재산

순번	채권자	채무액(원)	증거
1	원고들	10,560,420	갑 제1 내지 3호증
2	주식회사 I	20,434,026	갑 제15호증
3	주식회사 I	2,852,022	
4	J 주식회사	5,794,680	갑 제16호증
5	K 주식회사	6,978,583	갑 제17호증
6	L 주식회사	15,850,504	갑 제18호증
7	M 주식회사	21,964,561	갑 제19호증
8	H 주식회사	55,455,333	갑 제20호증(이 사건 제2근저당권의 피담보채무액)
합계		139,890,129	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 갑 제10, 13호증, 갑 제15 내지 21호증의 각 기재, 감정인 N의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주장

이 사건 매매계약은 사해행위로서 원고들의 피보전채권의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고들은

공동하여 원고들에게 가액배상으로 각 5,280,210원을 지급할 의무가 있다.

나. 사해행위 취소 청구에 대한 판단

1) 청구원인에 대한 판단

E은 채무초과상태에서 피고들에게 이 사건 아파트를 매도함으로써 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하였으므로, 이 사건 매매계약은 E이 원고 등 채권자를 해한다는 점을 알면서 행한 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

2) 피고들의 주장에 대한 판단

가) 이 사건 아파트가 책임재산이 아니라는 주장

피고들은 이 사건 아파트에 이 사건 매매계약 체결 당시 설정되어 있던 각 근저당권의 피담보채무액을 합산하면 이 사건 아파트의 시가를 초과하여 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없다고 주장한다.

사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우에 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만 이므로, 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때의 목적물 양도는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결 등 참조). 그러나 저당권의 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과하였더라도 채무자가 목적물을 양도하기에 앞서 자신의 출재로 피담보채무의 일부를 변제하여 잔존 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과하지 않게 되었다면 이러한 목적물의 양도로 그 목적물의 가액에서 잔존 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 사해행위가 성립하는 것이고, 이는 채무자의 출재에 의한 피담보채무의 일부 변제가 양도계약 체결 후 이에 따른 소유권이전등기 등이 마쳐지는 과정에서 이루어진 경우에도 마찬가지로 보아야 한다(대법원 2017. 1. 12. 선고 2016다208792 판결).

앞서 인정된 사실관계를 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 매매계약이 체결되기 전에 이 사건 제1, 2근저당권의 피담보채권액(제1근저당권 채권최고액 70,000,000원, 제2근저당권의 피담보채권 55,455,333원)의 합계액이 이 사건 아파트의 가액을 초과하였더라도, E이 이 사건 아파트를

매도하는 과정에서 제1근저당권이 일부포기를 원인으로 말소되어 이 사건 제2근저당권의 잔존 피담보채권액이 이 사건 아파트의 가액을 초과하지 않게 되었으므로, 이 사건 아파트의 시가 73,000,000원에서 이 사건 제2근저당권의 피담보채권 55,455,333원을 공제한 범위 내에서 사해행위가 성립한다 할 것이다.

나) 이 사건 매매계약이 사해행위가 아니라는 주장

피고들은 E에 대하여 30,000,000원의 채권을 가지고 있는 채권자들로서 이 사건 매매계약은 피고들에 대한 채무를 변제하기 위한 목적으로 체결되었고, 염가에 처분되지 않았으며 위 대금은 피고들에 대한 채무변제에 사용되었으므로 사해행위에 해당하지 않고, 피고들에게는 사해의사도 없다고 주장한다.

살피건대, 을 제1호증의 기재만으로는 피고들이 E에 대한 정당한 채권자임을 인정하기 부족하고, 설령, 피고들이 E에 대한 채권자들이 하더라도 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 양도하였다면 그 채권자는 다른 채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라고 보아야 하고, 따라서 채무자가 그의 유일한 재산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 할 것이다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결 등 참조).

또한 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 되는바(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 참조), 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 것을 몰랐다는 사실을 인정하기 부족하다.

다. 원상회복의 방법

근저당권이 설정된 부동산이 사해행위로 이전되면 사해행위는 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2013다72169 판결 등 참조).

따라서 이 사건 매매계약은 17,544,667(= 이 사건 부동산의 사해행위 당시 시가 73,000,000원 - 피담보채무액 55,455,333원)원과 원고들의 피보전채권액 합계 10,560,420원의 범위 내인 10,560,420원이 한도 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고들은 공동하여 원고들에게 각 5,280,210원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 한진희

별지

부동산 목록

1. 1동의 건물의 표시

군산시 아파트 동[도로명주소 : 군산시]

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트

지하1층 741.75㎡ 대피소

1147.5㎡ 지하주차장

1층 748.5㎡ 아파트

2층 741.75㎡ 아파트

3층 741.75㎡ 아파트

4층 728.25㎡ 아파트

5층 728.25㎡ 아파트

6층 728.25㎡ 아파트

7층 728.25㎡ 아파트

8층 728.25㎡ 아파트

9층 728.25㎡ 아파트

10층 728.25㎡ 아파트

11층 728.25㎡ 아파트

12층 728.25㎡ 아파트

13층 728.25㎡ 아파트

14층 728.25㎡ 아파트

15층 728.25㎡ 아파트

부속건물

철근콘크리트조 슬래브지붕기계실 및 계단실

지하280.5㎡ 기계실

1층 13.5㎡ 계단실

철근콘크리트조 슬래브지붕

재활용품보관소

1층 50㎡ 재활용품보관소

전유부분의 건물의 표시

7층 호

철근콘크리트조 59.91㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 군산시

대 10504.9㎡

대지권의 종류 : 1. 소유대지권

대지권의 비율 : 10504.9분의 33.766

