

서울서부지방법원 2022. 6. 29 선고 2022가단204336 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이민규

소송복대리인 변호사 김지환, 민성진

피 고 B

소송대리인 변호사 박철민

변 론 종 결 2022. 5. 25.

판 결 선 고 2022. 6. 29.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 10. 20. 체결된 매매계약을 592,400,000원의 한도에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 592,400,000원과 이에 대하여 이 사건 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. 인정사실

가. 원고와 C 사이의 이혼소송에서(서울가정법원 2020르34036) 2021. 10. 14. C은 원고에게 위자료 15,000,000과 이에 대한 2018. 11. 8.부터 2021. 10. 14.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금 및 재산분할 575,200,000원을 지급하라는 판결이 선고되었고, 위 판결이 2022. 2. 3. 확정되었다. 나. C과 피고는 2021. 10. 20. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금 550,000,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 앞으로 매매예약을 원인으로 하는 가등기를, 2021. 12. 9. 피고 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다. 다. 이 사건 매매계약 당시 C의 재산은 다음과 같다.

1) 적극재산

의정부시 소재 D 어린이집 : 1,553,776,600원

이 사건 부동산 : 720,000,000원

예금 : 약 28,072,058원

2) 소극재산

E조합 대출금 : 1,100,000,000원

F은행 대출금 : 110,000,000원

원고에 대한 위자료 및 재산분할채무 : 592,400,000원

라. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 채무자 C, 근저당권자 주식회사 F으로 하는 채권최고액 121,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었는데 2021. 12. 20. 위 근저당권설정등기가 말소되었다. 위 근저당권의 실제 피담보채무액은 110,000,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위 및 사해의사

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약으로 인하여 소극재산이 적극재산을 초과하게 되었으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사도 인정된다.

나. 수익자의 선의 인정 여부

피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 항변한다.

을 제1 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 사정, 즉 피고는 채무자 C와 업무상 알고 지내던 사이인 점, 원래 피고는 아파트 매수 의사가 없었는데 C이 어느 날 연락하여 급히 돈이 필요하여 아파트를 매물로 내놓았는데 팔리지 않는다면 다소 저렴한 가격에 매수할 의사가 있는지를 물어와 구매하게 된 점, 이 사건 매매대금이 당시 시세보다 약 1억 7,000만 원 가량 저렴한 점, 매매계약 체결 당일 계약금의 일부인 10,000,000원만 지급한 상태에서 매매예약을 원인으로 한 가등기를 마친 점 등 통상의 매매와 다른 사정에 비추어 볼 때 제출된 증거만으로는 피고가 선의였다는 점을 인정하기 부족하다.

다. 원상회복의 범위와 방법

이 사건 사해행위 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권이 이 사건 사해행위 후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

취소 및 가액배상의 범위는 원고의 피보전채권액 592,400,000원(= 재산분할 575,200,000원 + 위자료 15,000,000원 + 위자료에 대한 이 사건 매매계약일까지의 지연손해금¹⁾)의 범위에서 원고가 구하는 2,200,000원과 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 공동담보 가액 610,000,000원(= 이 사건 부동산 가액 720,000,000원 - 피담보채무 110,000,000원) 중 적은 금액인 592,400,000원이 된다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 매매계약은 592,400,000원의 한도에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게

가액배상으로 592,400,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이
정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 김진희

별지

1) 2,232,328원 (= 15,000,000원×1,072/365×0.05 + 15,000,000원×6/365×0.12)