

전주지방법원 군산지원 2022. 1. 27 선고 2020가단58739 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

소송대리인 법무법인 에이디엘

담당 변호사 김종성

변 론 종 결 2021. 12. 23.

판 결 선 고 2022. 1. 27.

주 문

1. B과 피고 사이에 2019. 1. 2. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 173,766,366원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 173,766,366원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 80%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 기재 매매계약을 192,905,695원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 192,905,695원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한

지연손해금을 지급하라.

이 유

1. 기본적인 사실관계

가. 원고는 2006. 6. 30. B에게 2억 원을 이자율은 연 4.44%, 지연배상금률은 연 12%, 대출만료일은 2021. 6. 29.로 정하여 대출하였다. 2020. 9. 25. 기준으로 위 대출 원리금은 이자와 연체이자 등을 포함하여 합계 192,905,695원이다.

나. B은 2019. 1. 11. 자신의 여동생인 피고에게 그 소유의 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2019. 1. 2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 위 매매계약 당시 B은 원고에 대한 위 대출금채무 외에도, 주식회사 C(이하 'C은행'이라고 한다)에 대하여 8,300만 원 상당의 대출금채무, D 주식회사(이하 'D'이라고 한다)에 대하여 7,359,401원 상당의 대출금채무, E 주식회사에 대하여 18,116,514원 상당의 대출금채무를 각각 부담하고 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 6, 8, 10, 12, 17호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립

가. 청구원인에 대한 판단

위와 같은 사실관계에 의하면, 채무자인 B이 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, B은 이 사건 부동산을 매각함으로써 원고 등 일반 채권자의 공동담보에 부족을 초래하게 됨을 인식하고 있었음이 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는 먼저, 이 사건 부동산에 관하여 B와 피고 사이에 매매계약을 체결한 것은 등기부의 기재와는 달리 2006년경이므로, 위 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 어느 시점에 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정할 것이되, 다른 특별한 사정이 없는 한 처분문서에 기초한 것으로 보이는 등기부상 등기원인 일자를 중심으로 그러한 사해행위가 실제로 이루어졌는지 여부를 판정할 수밖에 없다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 보면, 등기부상 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 '2019. 1. 2. 매매'를 원인으로 마쳐졌음은 앞서 본 바와 같으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 B은 피고에게 이 사건 부동산을 2019. 1. 2. 매도하였다고 보는 것이 타당하고, 을 제1 내지 8호증(각 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 등기부의 기재와 달리 B이 피고에게 이 사건 부동산을 2006년경 매도하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

2) 피고는 다음으로, 피고가 이 사건 부동산을 매수할 당시 B의 채무초과상태를 알지 못하는 등 선의의 수익자라는 취지로 주장한다.

사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 수익자 자신에게 증명책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

피고가 B으로부터 이 사건 부동산을 매수할 당시 선의였음을 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 피고의 주장에 의하더라도, 피고는 B의 여동생으로 그동안 B에게 여러 차례 돈을 빌려주는 등 B과의

금전거래가 적지 않았고, 이 사건 부동산을 취득한 이후에도 B이 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제하지 않아 이를 대위변제하여 주었다는 것이므로, 이 사건 부동산을 취득할 당시 B의 신용이나 재산상태 등을 잘 알고 있었던 것으로 보인다. 따라서 피고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

3. 원상회복의 범위와 방법

가. 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우 원칙적으로 그 행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 않던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

나. 판단

1) 위와 같은 법리에 비추어 살펴본다. 갑 제4, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산에는 2007. 8. 2. C은행 명의로 채권최고액 195,000,000원의 근저당권설정등기와 2018. 9. 13. D 명의로 채권최고액 33,600,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있다가, 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 이후인 2019. 3. 18. 위 각 근저당권설정등기가 말소된 사실, 피고가 이 사건 부동산을 매수할 당시 위 각 근저당권의 피담보채무는 각각 93,906,233원과 7,359,401원인 사실, 이 사건 변론종결일에 가까운 2020. 11. 30.을 기준으로 이 사건 부동산의 시가는 275,032,000원인 사실을 알 수 있고, 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 부동산의 시가도

위와 같을 것으로 추정된다.

위 인정 사실에 의하면 이 사건 부동산에 관한 원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수 없고, 그 취소의 범위는 이 사건 변론종결일 당시 이 사건 부동산의 가액인 275,032,000원에서 위 각 근저당권의 피담보채무액 합계 101,265,634원(= 93,906,233원 + 7,359,401원)을 공제한 173,766,366원(= 275,032,000원 - 101,265,634원)으로 한정되어야 한다.

2) 한편 원고는, 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 이후 C은행에 합계 66,492,162원을 대위변제하고 C은행 명의의 근저당권을 말소시켰으므로, 이 사건 변론종결시를 기준으로 이 사건 부동산의 가액에서 공제되는 위 근저당권의 실제 피담보채무액은 6,600만 원 상당이라는 취지로 주장한다.

앞서 본 바와 같이 사해행위가 취소되는 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소시인 사실심 변론종결시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제하는 방식으로 산정하여야 하는데, 피담보채무액을 공제함에 있어 사실심 변론종결 당시의 피담보채무액이 사해행위 당시의 그것보다 현실적으로 증대되어 남아있는 경우에는 근저당권의 채권최고액의 범위 내에서 이를 모두 공제하여야 할 것이나, 그와 반대로 수익자에 의하여 피담보채무의 일부가 대위변제되어 사실심 변론종결 당시의 피담보채무액이 사해행위 당시의 그것보다 줄어들게 되었다면, 그러한 경우에도 사실심 변론종결 당시의 감소된 피담보채무액만을 공제하는 것은 사해행위 당시 채권자들의 공동담보로 제공되지 아니한 부분까지 회복시키는 결과가 되어 불공평하므로 사해행위 당시의 피담보채무액을 공제하는 방법에 의하여 가액배상의 범위를 확정하여야 한다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살펴본다. 을 제13호증의 각 기재, 이 법원의 C은행장에 대한 각 금융거래정보제출 명령에 대한 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C은행의 위 근저당권이 담보하는 B의 피담보채무는 (계좌번호 1 생략)의 대출금채무(이하 ‘대출금채무’라고 한다)와 (계좌번호 2 생략)의 대출금채무(이하 ‘대출금채무’라고 한다)인 사실, 위 각 대출금채무는 B이 피고에게 이 사건 부동산을 매각한 2019. 1. 2.을 기준으로 합계 93,906,233원(= 대출금채무 30,906,233원 + 대출금채무 63,000,000원)이었으나, 그 후 2019. 3. 18. 기준으로 합계

66,200,100원(대출금채무 36,200,100원 + 대출금채무 30,000,000원)으로 줄어든 사실, 이에 피고는 2019. 3. 18.경 합계 66,492,162원(= 대출금채무 36,110,000원 + 대출금채무 30,292,052원)을 대위변제하고 위 근저당권을 말소한 사실을 알 수 있는바, 위 인정 사실에 의하면 위 근저당권이 말소될 당시의 피담보채무액이 사해행위 당시의 피담보채무액보다 줄어들었으므로, 이 사건 부동산의 가액에서 공제하여야 할 C은행 명의 근저당권의 실제 피담보채무액은 피고가 실제로 변제한 금액이 아닌 사해행위 당시의 피담보채무액인 93,906,233원이라고 보는 것이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3) 이에 대하여 피고는, 이 사건 변론종결 당시를 기준으로 한 이 사건 부동산의 가액 275,032,000원은 시세보다 지나치게 부풀려진 것이고, 실제 가액은 그보다 훨씬 적다는 취지로 주장한다.

감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608, 84615, 84622, 84639 판결 등 참조).

을 제11호증의 기재에 의하면, F 주식회사가 2019. 3. 18. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 1억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마칠 당시 이 사건 부동산에 대하여 감정평가를 의뢰한 결과 179,517,000원으로 평가된 사실을 알 수 있다. 그러나 갑 제9, 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, B에 대하여 구상금 채권을 가지고 있는 신용보증기금은 2020. 2. 11. 피고를 상대로 B과 피고 사이에 체결된 위 매매계약의 취소와 가액배상을 구하는 사해행위취소소송을 제기하여 2021. 6. 25. '위 매매계약을 피보전채권인 69,305,683원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 신용보증기금에 위 69,305,683원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 승소판결을 선고받은 사실(전주지방법원 2020가단3583), 위 소송에서 법원은 감정인 G에게 이 사건 부동산의 시가 감정을 촉탁하였고, 그 결과 감정인은 2020. 11. 30.을 기준으로 이 사건 부동산의 시가를 275,284,650원으로 평가한 사실을 알 수 있는바, 이에 의하면 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가는 위와 같은 금액일 것으로 추정되고, 앞서 본 사실만으로 위 감정인의 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성을 결여하는 등 현저한 잘못이 있다고 단정하기 어렵고, 달리 이를

인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 B과 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약은 사해행위로서 위 173,766,366원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 수익자인 피고는 원고에게 173,766,366원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이강호

별지

목 록

1. 전라북도 익산시 대 321㎡

2. 전라북도 익산시

[도로명주소] 전라북도 익산시

위 지상

벽돌조 (철근) 콘크리트지붕 2층 단독주택

1층 115.18㎡

2층 52.97㎡

