

서울남부지방법원 2022. 11. 24 선고 2021가단273602 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 오경석

피 고 B

소송대리인 법무법인 지원

담당변호사 최다은

변 론 종 결 2022. 10. 27.

판 결 선 고 2022. 11. 24.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 10. 27. 체결한 매매계약을 120,427,232원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 120,427,232원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 8. 13.경 C과 기계제작 및 설치계약을 체결하고 선급금을 지급하였으나, C은 계약에 따라 2020. 2. 29.까지 물품을 제작·납품하여야 할 의무를 이행하지 않았고 2020. 4. 30.까지 제품 납품이 지연될 경우 지급받은 대금을 반환하여야 함에도 이미 지급받은 대금 80,000,000원 중 73,500,000원을 반환하지 않았다. 이에 원고는 2020. 11. 17.경 C을 상대로 대금 73,500,000원의 반환을 구하는 소를 제기하였고, 법원은 2021. 4. 6. C에게 ‘73,500,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 1.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 무변론 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 확정되었다.

나. C은 2020. 10. 27. 피고와 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 182,500,000원으로 하는 매매계약을 체결하였고, 같은 해 10. 28. 위 매매대금의 일부로 받은 돈을 가지고 이 사건 각 부동산에 관하여 설정되어 있는 근저당권에 관한 피담보채무액 40,184,768원을 변제하고 해당 근저당권설정등기를 말소한 후 같은 해 10. 30. 이 사건 각 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 2020. 10. 27. 당시 C에는 이 사건 각 부동산이 유일한 부동산이었고 그밖에는 별다른 재산이 없었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 이 법원의 각 금융거래정보제출명령 결과, 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위 성립 및 가액배상

위 인정사실에 의하면 C은 원고에 대하여 채무를 부담하고 있는 상태에서 자신의 사실상 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 처분함으로써 무자력 상태가 되었는바, 이는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시킨 행위로서 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의

사해의사도 인정된다. 이와 같이 채무자인 C의 사해행위와 사해의사가 인정되는 이상, 수익자인 피고의 악의 또한 추정된다.

나아가 피고와 C 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 체결 후 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 근저당권설정등기가 변제를 이유로 말소되었으므로 원고는 자신의 피보전채권액과 이 사건 부동산의 담보가액 중 적은 금액의 한도에서 위 매매계약을 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다. 이 사건에서 원고의 C에 대한 피보전채권, 즉 위 확정판결에 따른 채권액은 이 사건 변론종결일인 2022. 10. 27.을 기준으로 120,427,232원(= 73,500,000원 + 2020. 3. 1.부터 2022. 10. 27.까지 연 24%의 지연손해금)이 되어 이 사건 각 부동산의 담보가액이라고 할 수 있는 142,315,232원(= 매매대금 182,500,000원 - 피담보채무액 40,184,768원)보다 적은 금액임이 계산상 분명하므로, 이 사건에서는 위 피보전채권액의 범위 내에서 매매계약을 취소하고 그 가액의 배상을 명함이 타당하다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 자신이 C와 사이에 수년간 금전을 대여하고 변제받기를 반복해 오다가 위 매매계약 체결 당시에는 C에 대하여 약 80,000,000원의 대여금채권을 가지고 있었는데, C으로부터 위 대여금채권을 공제한 나머지 대금으로 이 사건 각 부동산을 매수할 것을 제안받고는 채무를 정산하는 차원에서 위와 같이 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 매매대금도 정상적으로 지급하였으며 그 과정에서 이 사건 각 부동산이 C의 유일한 재산이라는 점 등을 전혀 알지 못하였으므로 피고는 선의라는 취지로 주장한다.

기록에 제출된 증거들에 의하여 알 수 있는 여러 사정, 즉 위 매매계약은 원고 측의 C에 대한 채권추심 통보가 이루어진 직후에 이루어진 점, 피고의 주장 자체에 의하더라도 위 매매계약은 급하게 체결되었다는 것이고 매매대금의 지급과 소유권이전등기 또한 계약 체결 후 3일만에 모두 완료된 점, 위 매매계약 체결 당시 피고가 C에 대하여 80,000,000원의 대여금채권을 가지고 있었다는 점을 객관적으로 확인할 수 있는 자료가 부족한 점, 매매계약에 따른 소유권이전등기 후에도 매도인 C의 딸인 D이 아 사건 각 부동산에 계속 거주하고 있을 뿐만 아니라 매매계약 체결 직후에 D과

임대차계약을 체결한 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 사해행위에 관한 피고의 악의 추정을 번복하고 선의라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 성창호

별 지 목 록

1. 김포시 E

위 지상

브릭조 스라브지붕 단층주택

69.84㎡

브릭조 스라브지붕 단층창고

43.63㎡

2. 김포시 E

대 150㎡

3. 김포시 F

대 93㎡. 끝.

