

서울북부지방법원 2022. 11. 15 선고 2022가단105815 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 유병연, 김정원

소송복대리인 변호사 박환철

피 고 B

변 론 종 결 2022. 10. 18.

판 결 선 고 2022. 11. 15.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 6. 28. 체결된 매매계약을 10,133,594원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 10,133,594원과 이에 대하여 이 판결 확정일 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. 12. 16.경 D 주식회사의 C에 대한 채권을 양수하였고, 청주지방법원에 C를 상대로 위 양수금 채권의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2020. 7. 28. 위 법원으로부터 'C는 원고에게 8,952,995원 및 그 중 4,828,324원에 대하여 2020. 7. 3.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 그대로 확정되었다(이하 위 지급명령에 기한 채권을 '이 사건 채권'이라 한다).

나. C는 2014. 6. 17.경 E로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 2억 2,000만 원에 매수하여 취득하였고, 그 후 채무초과¹⁾ 상태에 있던 2017. 6. 28. 이 사건 부동산에 관하여 2017. 6. 28.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 원인으로 하여 친형인 피고 앞으로 소유권이전등기를 경료해 주었다(거래가액; 2억 2,000만 원).

다. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약 전인 2014. 6. 18. 채무자를 C, 근저당권자를 F조합, 채권최고액을 156,000,000원으로 한 1순위 근저당권이 설정되어 있었고, 2016. 12. 9. 채무자를 C, 근저당권자를 피고, 채권최고액을 135,000,000원으로 한 2순위 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 후 2017. 6. 30. 위 1순위 근저당권설정등기가 해지를 원인으로 말소되었고, 같은 날 위 2순위 근저당권설정등기가 혼동(근저당권자와 근저당권설정자가 동일인이 됨)을 원인으로 말소되었다. 그리고 같은 날 피고는 G조합에게 이 사건 부동산에 관하여 채무자를 피고, 근저당권자를 G조합, 채권최고액을 156,000,000원으로 한 근저당권을 설정하고 그 등기를 경료해 주었다.

라. 이 사건 매매계약 당시 1순위 근저당권의 피담보채무액은 1억 2,000만 원이었고, 2순위 근저당권의 피담보채무액은 존재하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 이 법원의 F조합, 대법원 등기정보센터, J기관에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 사해행위의 피보전채권

이 사건 채권은 이 사건 매매계약 전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사의 존재

앞서 인정한 사실에 의하면, C는 채무초과 상태에서 적극재산(공동담보가액: 이 사건 매매계약 당시 시가 2억 2,000만 원²⁾ - 1순위 근저당권 피담보채무액 1억 2,000만 원 = 1억 원)인 이 사건 부동산을 자신의 형인 피고에게 이전한 것인바, 이로써 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 공동담보를 감소시켰다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, C는 이로써 일반채권자들을 해할 것을 알았다고 할 것이며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다(대법원 1988. 4. 25. 선고 87다카1380 판결 등 참조).

다. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법

- 1) 결국 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.
- 2) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는바, 여기에서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것이다. 따라서 사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).
- 3) 피고가 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 후 기존에 경료되어 있던 각 근저당권설정등기가 말소되고 2017. 6. 30. G조합 앞으로 새로운 근저당권이 설정된 사실은 앞서 본

바와 같으므로, 위 법리에 비추어 이 사건에서의 원상회복 방법은 가액배상에 의함이 상당하다.

라. 취소 및 가액배상의 범위

1) 사해행위의 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보(책임재산) 가액, 수익자가 취득한 이익 중 가장 적은 금액을 한도로 이루어지고, 배상하여야 할 가액의 기준시점은 사실심 변론종결시이다.

2) 갑 제4, 5호증의 각 기재에 의하면, 이 사건의 공동담보 가액은 이 사건 부동산의 변론종결일 현재의 시가로 추인되는 2억 2,000만 원에서 종전 근저당권의 피담보채무액 1억 2,000만 원을 공제한 1억 원인데, 변론종결일에 가까운 2022. 2. 3. 기준 피보전채권액 10,133,594원이 위 공동담보 가액보다 적은 금액임이 계산상 명백하므로, 결국 이 사건 매매계약은 위 10,133,594원의 범위 내에서 취소되어야 한다. 그리고 수익자인 피고는 원고에게 가액배상으로 10,133,594원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 김종신

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

충청북도 청주시 상당구 [도로명 주소] 충청북도 청주시 상당구

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 3층 공동주택

지2층 26.86㎡, 지1층 144.98㎡, 1층 내지 3층 각 144.98㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 충청북도 청주시 상당구 대 546㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 59.41㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 546분의 68.25 갈.

1) C는 이 사건 부동산 외 천안시 동남구 H 전 1,061㎡ 중 1/3 지분(개별공시지가 기준 약 1,600만원)을 보유하고 있었으나, 1 등 금융기관에 대한 채무가 약 7,700만 원에 달하였다.

2) C가 2014년경 매수할 때 매매가액으로서 이 사건 매매계약 시 C와 피고 역시 그 가액을 이와 동일하게 하였다. 따라서 이 사건 부동산의 시가가 적어도 2억 2,000만 원임을 인정할 수 있다.