

서울북부지방법원 2022. 9. 16 선고 2021가단143476 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 김정원

피 고 B

변 론 종 결 2022. 8. 12.

판 결 선 고 2022. 9. 16.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 11. 18. 체결된 매매 계약을 29,589,638원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 29,589,638원 및 이에 대하여 이 판결확정일 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. 피보전채권의 존재

- 1) D 주식회사는 2014. 3. 28. C에게 2,500만 원을 만기 2019. 3. 28., 대출이율 및 연체이율 각각 연 36.5%로 정하여 대여하였다. 그 후 C은 위 차용금을 연체하였고, 위 대여금 채권은 E 주식회사를 거쳐 원고에게 전전 양도되었다.
- 2) 원고는 C을 상대로 위 양수한 대여금의 지급을 구하는 소(대전지방법원 2020가소135267호)를 제기하여 2020. 8. 21. 전부 승소 판결을 받았고, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.
- 3) 원고의 C에 대한 채권액은 59,780,441원 및 그 중 금 24,875,379원에 대하여 2021. 11. 4.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 금액이다.

나. 매매계약의 체결 및 소유권이전등기 등

- 1) C은 자신이 소유하던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 2016. 11. 18. 피고에게 매도하여(이하 '이 사건 매매'라 한다), 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.
- 2) 이어 피고는 2016. 11. 25. 이 사건 부동산을 F에게 3억 2,500만 원에 매도하고 2016. 12. 6. F 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. C의 재산상황

- 1) C은 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산 외에는 별다른 책임재산이 없었고, 원고 외에도 여러 금융기관 등에 다액의 채무를 부담하여 채무초과의 상태에 있었다.
- 2) 이 사건 부동산의 이 사건 매매 당시의 시가는 325,000,000원 상당이었고, 이 사건 변론종결일 당시의 시가도 그와 동일한 수준이다.

라. 근저당권의 설정 및 말소

이 사건 부동산에는 이 사건 매매 이전인 2015. 5. 19. 주식회사 G 앞으로 채권최고액 2억 4,000만

원의 근저당권(이하 '제1근저당권'이라 한다)과 2016. 9. 30. H 앞으로 채권최고액 1억 5,000만
원의 근저당권(이하 '제2근저당권'이라 한다)이 각 설정되어 있었는데, 제2근저당권이 2016. 11.
25.에, 제1근저당권이 그 이후인 2016. 12. 6.에 각 피담보채무가 상환되어 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 이에
대한 신용정보 제출명령 회신결과, 이 법원의 대법원 등기정보센터에 대한 사실조회결과, 변론 전체의
취지

2. 판 단

가. 사해행위의 성립

1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, C은 원고를 비롯한 여러 금융기관에 대하여 다액의 채무를 부담하면서 이 사건
부동산 외에는 뚜렷한 책임재산이 없는 상황에서 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 체결하고
그에 따라 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건
매매계약은 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고 C의 사해의사도 넉넉히
추인되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 피고의 주장에 대한 판단

가) 이 사건 부동산이 일반채권자들의 공동담보에 속하지 않는다는 주장피고는 이 사건 부동산에 이
사건 매매 당시 설정되어 있던 제1, 2근저당권의 피담보채무액이 시가를 초과하여 위 부동산이
일반채권자들의 공동담보에 속하지 않는다는 취지로 주장하나, 이 사건 부동산의 위 매매 당시 시가가
325,000,000원임은 앞서 본 바와 같고, 제1, 2근저당권의 피담보채무액은 합계 294,192,798원(=
194,192,798원 + 1억 원)임은 을 제2호증의 기재 및 이 법원의 주식회사 G에 대한 금융거래정보
제출명령 회신결과에 의하여 인정되므로, 결국 이 사건 부동산의 시가는 제1, 2근저당권의
피담보채무액을 초과하므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고의 선의 주장

피고는, 자신이 J에게 2,000만 원을 대여하였고 J의 채무자인 C 소유의 이 사건 부동산을 매매의

형식으로 대물변제로 취득한 후 이 사건 부동산을 매도하면서 선순위 근저당채무를 모두 변제하고 나머지 잔액 2,200만 원 정도를 회수하는 방법으로 위 대여금을 상환받은 것이어서, 자신은 정당하게 채권을 변제받는 것으로 알고 있었을 뿐이고 사해행위에 대한 인식이 없었다는 취지로 주장한다. 채권자취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조).

피고가 위 주장과 같이 이 사건 부동산을 J에 대한 채권의 회수를 위해 대물변제로 취득한 것이라 하더라도, ① 피고도 위 취득 당시 C이 100억 원 이상의 채무를 부담하면서 채무초과의 상태에 있다는 사실을 인식하고 있었음을 자인하고 있는 점(피고의 2022. 6. 22.자 답변서 제1면 참조), ② 채무자가 그의 유일한 재산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 성립되는 점(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결), ③ 이 사건에서는 C이 실질적으로 유일한 책임재산인 이 사건 부동산을 자신의 채권자가 아닌 J의 채권자인 피고에게 대물변제로 이전함으로써 이로 인하여 원고를 비롯한 C의 일반채권자들은 채권을 전혀 회수하지 못하게 되는 결과가 발생하였는바, 피고도 이를 명백히 인식한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고를 선의의 수익자로 인정하기 어렵고 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 원상회복의 방법 및 범위

결국, 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 이에 따라 수익자인 피고는 원상회복의 의무가 있다.

나아가, 원상회복의 방법과 범위에 관하여 보건대, 일반적으로, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 사해행위가 성립한다고 보아야 하는 것이고, 사해행위 후에 저당권의

피담보채권이 변제 등에 의하여 소멸한 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 반환을 명하게 되면 당초에 일반 채권자의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 결과로 되어 공평에 반하므로 이러한 경우에는 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 나머지 금액의 한도 내에서만 사해행위를 취소하고 가액배상을 구할 수 있는 것이다.

이 사건에서 앞서 인정한 사실관계에 앞서 든 각 증거를 종합하면, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 부동산의 시가는 325,000,000원인 사실, 피고가 제1, 2근저당권의 말소를 위해 피담보채무의 변제, 근저당권말소 비용 및 관리비 등의 명목으로 합계 295,410,362원(= 제1근저당권 피담보채무 194,192,798원 + 제2근저당권 피담보채무 100,000,000원 + 제1근저당권 말소 수수료 961,904원 + 제2근저당권 말소 수수료 50,000원 + 관리비 205,660원)을 지출한 사실을 인정할 수 있으므로, 이를 토대로 가액배상의 금액을 산정하면, 29,589,638원(= 325,000,000원 - 295,410,362원)이 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되고, 이는 앞서 본 원고의 피보전채권액에 미치지 못한다.

결국 이 사건 매매계약은 위 29,589,638원의 한도 내에서 사해행위에 해당하여 취소 및 가액배상에 이르게 된다.

다. 소결론

따라서 피고와 C 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 29,589,638원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 원고에게 가액배상으로 29,589,638원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 박형순

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

대전광역시 동구 아파트 동[도로명주소] 대전광역시 동구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평지붕 31층 아파트

1층 53.1181㎡, 2층 내지 28층 각 562.6933㎡, 29층 내지 31층 각 455.3535㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 대전광역시 동구 대 50359.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 호 철근콘크리트구조 134.9711㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 50359.1분의 72.5036 끝.

