

서울중앙지방법원 2022. 8. 26 선고 2021가단5097470 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

소송대리인 법무법인 다일

담당변호사 이진우

소송복대리인 변호사 권우상

변 론 종 결 2022. 7. 15.

판 결 선 고 2022. 8. 26.

주 문

1. 피고와 주식회사 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 17. 체결된 매매계약을 83,737,985원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 83,737,985원과 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 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 2018. 5. 21. 주식회사 B(이하 ‘소외 회사’라 한다)과 대출금액 8,000만원, 이자율 연 2.71%(변동금리로서 현재 이자율은 연 2.56%임), 지연배상금율 연 12%, 2년 거치 3년 균등분할방식으로 상환하기로 하는 대출약정을 체결하고 2018. 5. 24. 위 8,000만원을 대출하였는데, 소외 회사의 원리금 상환지체에 따라 2021. 3. 26. 기한의 이익이 상실되었고 위 대출원리금 및 대지급금은 2022. 7. 11. 기준 합계 83,737,985원이다.

나. 소외 회사는 2020. 4. 17. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 3억 5,200만원(부가가치세는 별도임)으로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2020. 5. 8. 피고 앞으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 한편 이 사건 부동산에 관하여 2018. 5. 24. 채무자 소외 회사, 근저당권자 원고, 채권최고액 3억 6,000만원의 근저당권이 설정되어 있었는데, 위 근저당권은 2020. 5. 8.자 해지를 원인으로 2020. 5. 11. 말소되었다.

라. 이 사건 매매계약 체결 무렵 소외 회사는 시가 4억 1,600만원의 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없었는데, 원고에 대한 위 대출금 채무 및 2018. 5. 24.자 근저당권의 피담보채무 외에 기업은행, C은행, D은행, 소상공인시장진흥공단, 신용보증기금에 대하여 다수의 채무를 부담하고 있어서 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5, 7 내지 14의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

앞서 본 기초사실과 같이 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 원고의 소외 회사에 대한 대출금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

(1) 위 기초사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있던 소외 회사가 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하여 처분한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 한편 채무자인 소외 회사는 이 사건 매매계약으로 인하여 채권의 공동담보에 부족이 생겨 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 알았다고 할 것이고, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

(2) 이에 대하여 피고는, 피고가 소외 회사의 채무초과 사실을 알지 못하고 이 사건 매매계약을 체결한 선의의 수익자라고 주장한다.

살피건대, 을 제1 내지 5호증(가지번호 포함)만으로는 피고의 악의 추정을 번복하기에 부족하고 달리 피고가 선의였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복

(1) 관련 판례

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 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 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권이 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고

가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하고(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조), 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조), 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

(2) 원상회복의 방법

사해행위인 이 사건 매매계약이 체결되기 이전에 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의의 2018. 5. 24.자 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 이후 위 근저당권이 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고는 피고에 대하여 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로 소유권이전등기의 말소를 통해 이 사건 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없고, 이 사건 부동산의 가액에서 원고 명의의 2018. 5. 24.자 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액과 이 사건 변론종결시의 원고의 소외 회사에 대한 채권액 중 적은 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다.

(3) 배상할 가액의 범위

앞서 채택한 증거들에 의하면 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 8. 4. 기준 이 사건 부동산의 가액은 625,000,000원인 사실, 원고 명의의 2018. 5. 24.자 근저당권의 말소 당시 피담보채무액이 300,275,409원인 사실을 인정할 수 있고, 한편 원고의 소외 회사에 대한 대출원리금 및 대지급금은 2022. 7. 11. 기준 합계 83,737,985원인 사실은 앞서 본 기초사실과 같다.

위 인정사실에 의하면 이 사건 부동산의 공동담보가액은 324,724,591원(= 625,000,000원 - 300,275,409원)이므로, 이 사건 매매계약은 피보전채권액과 공동담보가액 중 더 적은 금액인 83,737,985원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 83,737,985원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 83,737,985원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이세창

별지

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

서울 강남구 E에 있는 F건물

[도로명주소] 서울 강남구 G

(전유부분의 건물의 표시)

제지1층 H호 철근콘크리트조 144.28㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 강남구 E 대 1802.9㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1802.9분의 17.22. 끝.

