

부산지방법원 2021. 11. 4 선고 2021가단303635 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 율하
담당변호사 최병주

피 고 B
변 론 종 결 2021. 10. 7.
판 결 선 고 2021. 11. 4.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2019. 5. 11. 체결된 매매계약을 7,725,840원의 한도 내에서 취소하고,
나. 피고는 원고에게 7,725,840원과 이에 대하여 이 판결확정 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 주문과 같다.

예비적으로, 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2019. 5. 11. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 원고에게 울산지방법원 등기과 2019. 6. 10. 접수 제86175호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 5, 8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정할 수 있다.

가. 원고는 C에 대하여 부산지방법원 2020차전3467호로 “7,725,840원과 그 중 7,125,000원에 대하여 2020. 8. 7.부터 2020. 11. 6.까지 연 9%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 내용의 지급명령을 신청하여 C가 이의하지 않아 위 지급명령이 확정되었다.

나. C는 2019. 5. 11. 자매인 피고와 사이에 자신 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다.)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다.)을 체결하고 2019. 6. 10. 피고에게 위 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 채권최고액 13,000,000원인 채권자 D조합인 근저당권이 설정되어 있었는데, 피고는 이 사건 매매계약을 체결한 이후인 2019. 6. 18. 계약인수를 원인으로 위 근저당권의 채무자를 자신으로 변경하였다.

라. 이 사건 매매계약 당시 C는 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없었고, 원고에 대한 채무를 비롯하여 다수의 채무를 부담하고 있었다.

2. 판 단

가. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는

것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2001.

4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 원고에 대하여 채무를 부담하고 있는 C가 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 C와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 선의 항변대한 판단

피고는 동생인 C가 생활고로 이 사건 부동산을 처분하려 하였으나 여의치 않아 고생하는 것을 보고 C로부터 이 사건 부동산을 매수함과 동시에 C에게 이를 임대하게 된 것이므로 정상적인 거래에 해당한다고 주장하면서 선의의 항변을 한다.

채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조). 그런데, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 피고와 C의 관계, 피고는 C가 경제적인 어려움으로 이 사건 부동산을 처분하려 한다는 사실을 알고 있었던 점, C가 이 사건 부동산을 매도하고 피고로부터 이를 다시 임차하에 계속 거주 중인 점 등에 비추어 보면, 피고의 사해의사는 충분히 인정된다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

(1) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자 또는 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는바, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나

전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는바, 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 이후 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 채무자가 피고로 변경되어 공동담보의 범위에 변경이 생겼을 가능성이 있고, 피고가 사해행위 취소에 따른 원상회복의 방법에 관하여는 다투지 않고 있으며 가액배상이 특별히 피고에게 불리하다고 볼 만한 자료가 없는 점 등을 고려할 때, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 가액배상을 명하기로 한다.

(2) 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

살피건대 갑 제7호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 시가는 53,000,000원임을 알 수 있고, 이 사건 변론종결일 당시에도 같은 가격일 것으로 추정되며, 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액이 13,000,000원임은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 40,000,000원이고, 원고가 청구하는 채권액은 7,725,840원이므로, 원고의 채권액이 사해행위취소 및 원상회복의 한도액이 된다.

(3) 따라서 이 사건 매매계약은 7,725,840원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 7,725,840원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 주위적 청구는 이유 있다.

3. 결 론

원고의 주위적 청구를 인용하고, 예비적 청구에 관하여는 나아가 판단하지 않는다.

판사 오규희

부동산의 표시

1. 울산광역시 남구 E 대 188㎡ 끝.

