서울중앙지방법원 2023. 3. 28 선고 2022가단5281203 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 4. 24 선고 2023나19067 판결

서울중앙지방법원 2023. 3. 28 선고 2022가단5281203 판결

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B

소송대리인 C

변론종결 2023. 2. 28.

판결선고 2023. 3. 28.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2021. 8. 19. 체결된 증여계약을 38,826,862원의 범위 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 38,826,862원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2021. 8. 19. 체결된 증여계약을 38,846,862원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 38,846,862원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피보전채권의 성립 및 사해행위

원고가 C을 상대로 7,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 소송을 제기하여 2016. 9. 30. 승소판결을 받았고 위 판결이 2016. 11. 18. 확정된 사실, C은 2016. 10. 31. 매매를 원인으로 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 취득하였으나 2021. 8. 19. 이를 자신의 처인 피고에게 증여하여 의정부지방법원 의정부등기소 2021. 8. 20. 접수 제85011호로 소유권이전등기를 마쳐준 사실, 위 증여 당시 C은 이 사건 부동산 외에 다른 적극재산을 가지고 있지 않았던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 6호증, 을 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

2. 사해행위의 취소 및 가액배상

위 인정사실에 의하면, C이 원고에 대하여 위와 같은 채무를 부담하고 있는 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 증여하는 것은 C을 채무초과 상태에 이르게 하였거나 이미 채무초과 상태에 있었다면 이를 더욱 악화시키는 것으로서 원고와의 관계에서 사해행위에 해당하므로, 원고는 피고를 상대로 사해행위를 이유로 위 증여계약의 취소를 구할 수 있고, 피고의 악의는 추정된다.

나아가 그 취소 및 반환의 범위는, 갑 제2호증의 기재에 의하면, 별지 목록 기재 부동산에 근저당권이 설정되어 있었는데 위 증여 후 말소된 사실이 인정되므로, 이 사건 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 위 증여계약의 일부를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수밖에 없다.

구체적인 취소 및 반환의 범위에 관하여 보건대, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 1. 기준 별지 목록 기재 부동산과 같은 건물 2층의 실거래 공시가격은 1억 5,700만 원이므로, 이 사건 변론종결 당시 별지 목록 기재 부동산의 시가도 위와 같을 것으로 추인되고(집합건물의 경우 관리상태, 유익비의 존재 여부 및 층수 등에 따라 시가가 달라질 수 있어 시가감정을 거쳐 부동산의 가액을 인정하는 것이 원칙이겠으나, 일반적으로 엘리베이터가 설치되어 있는 집합건물1) 의 경우 2층보다 3층이 시가가 높을 것인데 원고가 별지 목록 기재 부동산보다 시가가 낮을 것으로 예상되는 2층을 기준으로 그 가액을 주장하고 있고, 피고도 이에 대하여 특별히 다투지 아니하고 있으므로 원고 주장대로 위와 같이 인정한다), 을 제4호증의 기재에 의하면, 위 증여 후 말소된 근저당권의 피담보채무액이 79,346,275원인 사실이 인정되므로, 피고가 사해행위취소에 따라 원고에게 배상할 가액은 38,826,862원[= (157,000,000원 - 79,346,275원) × C의 지분 1/2, 원 미만 버림]이 된다.

결국 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 부동산에 관한 위 증여계약은 38,826,862원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 38,826,862원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 등에 관한 판단

가. 피고는, C이 채무초과 상태에 있었던 사실을 알지 못하였고, 매수자금을 C의 명의로 대출받아 별지 목록 기재 부동산을 C과 공동으로 매수하였는데 C이 직장에서 해고되어 수입이 없는 관계로 피고가 대출채무를 변제하고 이 사건 부동산을 증여받은 것이어서 사해의사가 없었다고 항변하나, 피고가 주장하는 위와 같은 사정만으로 피고가 선의였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 또한 피고는 별지 목록 기재 부동산에 설정되어 있던 C의 근저당권채무를 피고가 대위변제하고 이 사건 부동산을 증여받은 것이어서 그 증여행위가 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로도 주장하는 것으로 보인다.

그러나 피고가 C의 근저당권채무를 대위변제하였다면 민법 제482조 제1항에 따라 근저당권의 채권최고액의 범위 내에서 근저당권자를 대위하여 담보에 관한 권리를 행사할 수 있을 뿐, 그 채권최고액의 범위를 넘는 부분은 여전히 일반채권자들의 공동담보 재산이라 할 것인데, 그 공동담보에 해당하는 재산을 피고에게 대위변제를 이유로 증여한 것은 일반채권자들의 공동담보를 부족하게 하는 것으로서 사해행위에 해당한다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 박재성

별지

1) 등기를 살펴보면 별지 목록 부동산의 경우 총 6층 집합건물로서 엘리베이터가 설치되어 있을 것으로 보인다.