인천지방법원 2023. 12. 22 선고 2022가단277262 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 법무법인 지엘

담당변호사 이소희

피고A

소송대리인 법무법인 지름길

담당변호사 구영관, 양선화

변론 종결2023. 10. 13.

판결 선고2023. 12. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 2. 28. 체결된 매매계약을 208,870,752원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 208,870,752원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 1. 24. B을 상대로 인천지방법원 2019차전1853호로 'B은 원고에게 대위변제에 따른 구상금으로 128,485,005원 및 그 중 128,484,744원에 대하여 2019. 1. 14.부터 지급명령 송달일까지는 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라'는 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2019. 2. 13. 확정되었다.

나. B은 2022. 3. 8. 그 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 "이 사건 부동산"이라 한다)에 관하여 2022. 2. 28. 매매를 원인으로 하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 당시 B에게는 이 사건 부동산 이외에 별다른 재산이 없었다.

다. 위 매매 당시 이 사건 부동산에는 근저당권자 주식회사 C, 채권최고액 576,000,000원, 채무자 B인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 그 후순위로 근저당권자 D, 채권최고액 150,000,000원, 채무자 B인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다. 위 각 근저당권은 2022. 3. 8. 말소되었고, 같은 날 이 사건 부동산에는 근저당권자 E조합, 채권최고액 660,000,000원, 채무자 피고인 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 법원행정처에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

위 매매 당시 B은 채무초과상태였는바, 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 이전하여 줌으로써 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 해하였다. 당시 B은 악의였고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

따라서 위 매매는 사해행위이므로, 위 매매계약은 208,870,752원(이 사건 부동산의 가액 947,690,000원에서 위 말소된 주식회사 C 명의 근저당권의 피담보채무액 552,150,768원, 위

말소된 D 명의 근저당권의 피담보채무액 150,000,000원, 변제된 세금액 36,668,480원을 각 공제한 잔액)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복을 위한 가액배상으로, 피고는 원고에게 208,870,752원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 되지만, 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

나. 앞서 인정한 사실에 더하여, 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 거시한 각 증거 및 갑 제7, 11호증, 을 제1 내지 7, 10 내지 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사실이나 사정, 즉 ① 위 매매 당시 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자인 주식회사 C의 신청에 따라 인천지방법원 F로 부동산임의경매가 진행되고 있었고, 그 감정가는 947,690,000원이었는데, 2020. 12. 4. 1차 유찰 후 663,383,000원을 최저매각가격으로 하는 2회 매각기일이 예정되어 있었던 사실(경매절차는 B에 대한 개인회생절차개시에 따라 2021. 1. 13. 중지되었다가 2021년 12월경 속행되었다), ② 또한 당시 이 사건 부동산에는 국세체납으로 인한 압류 및 건강보험료 체납으로 인한 압류가 마쳐져 있었던 사실, ③ 피고는 2022. 2. 28. B과 사이에 이 사건 부동산을 매매대금 770,000,000원에 매수하는 매매계약을 체결하였는데, B의 D에 대한 위 근저당권의 피담보채무 150,000,000원을 피고가 인수하고, 이 사건 부동산의 하자를 보수하는 데 소요될 비용을 30,000,000원으로 산정한 후 위 각 금액을 매매대금에서 공제하기로 합의하였고, 피고는 그 잔액인 590,000,000원 가량을 B에게 지급한 사실, ④ B은 수령한 대금으로 2022. 3. 8.경 주식회사 C에 대한 채무 552,150,768원을 변제하였고, 2022. 3. 4.경 체납된 국세 및 건강보험료 합계 36,668,480원을 납부한 사실, ⑤ B, D과 피고는 2022. 2. 28. 피고가 B의 D에 대한 위 근저당권의

피담보채무 150,000,000원을 2024. 2. 27.까지 B 대신 변제하기로 하고, D은 위 근저당권을 말소하기로 합의한 사실, ⑥ 위 ④, ⑤항의 각 채무 변제 및 채무 변제 합의에 따라 주식회사 C 및 D 명의의 각 근저당권은 2022. 3. 8. 말소되었고, 위 부동산임의경매는 2022. 3. 8. 취하로 종결되었으며, 위 각 압류도 2022. 3. 4. 말소된 사실, ⑦ 만일 피고가 이 사건 부동산을 매수하지 않아 위 부동산임의경매절차가 계속 진행되었더라면, 설령 2회 매각기일에 663,383,000원을 최저매각가격으로 하여 매각되었다고 가정하더라도, 그 매각대금은 근저당권자인 주식회사 C 및 D에 대한 채무와 국세채무 등의 우선적인 변제에 충당하기에도 모자랄 것으로 예상되므로, 원고와 같은 일반채권자에 대한 공동담보가 될 수 없는 점 등을 종합하여 볼 때, B이 피고에게 이 사건 부동산을 매각한 목적은 이 사건 부동산의 근저당권자 또는 압류권자인 주식회사 C 등에 대한 채무의 변제를 위한 것이고, 그 매매대금이 부당한 염가라고 볼 수 없으며, 실제 이를 주식회사 C 등 채권자에 대한 변제에 사용하였으므로, 위 매매계약은 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다. 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없다.

판사정창근

별지