

대구지방법원 2023. 7. 14 선고 2022나1303 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 A 주식회사

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 포항종합법률사무소 담당변호사 박재범

변 론 종 결 2023. 6. 7.

판 결 선 고 2023. 7. 14.

제1 심판결 대구지방법원 경주지원 2022. 9. 6. 선고 2021가단2243 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 C 사이에 2021. 7. 1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 체결된 매매계약을

53,981,160원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 53,981,160원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여, 피고와 C 사이에 2021. 7. 1. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 대구지방법원 경주지원 2021. 7. 13. 접수 제36719호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 신용카드 발행 및 관리업무 등을 하는 신용카드 회사이고, C는 2000. 9. 25. 원고와 신용카드 이용계약을 체결하고 신용카드를 발급받아 이를 사용한 사람이다. 나. C는 2020. 9. 7. 신용카드 이용대금을 연체하였고, 원고는 2020. 11. 4. C를 상대로 대구지방법원 경주지원 2020차전 2820호로 미지급한 신용카드 이용대금의 지급을 청구하였다. 대구지방법원 경주지원은 2020. 11. 26. “C는 원고에게 35,823,712원 및 그 중 61,030원에 대하여는 2020. 11. 3.부터 값는 날까지 연 16%, 8,914,854원에 대하여는 2020. 11. 3.부터 값는 날까지 연 22.6%, 23,998,510원에 대하여는 2020. 11. 3.부터 값는 날까지 연 18.9%, 1,880,440원에 대하여는 2020. 11. 3.부터 값는 날까지 연 23.3%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 내용의 지급명령을 발령하였고, 위 지급명령은 2020. 11. 24. 확정되었다.

다. 한편, C의 채권자 D은 2019. 12. 13. 이 사건 부동산을 가압류(대구지방법원 경주지원 2019카단3714호)하고, 이 사건 부동산에 관하여 대구지방법원 경주지원 E로 강제경매개시신청을 하여 2020. 6. 30. 강제경매개시결정을 받았다.

라. C는 위 경매절차가 진행되던 중인 2021. 7. 1. 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금

260,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. C가 피고에게 이 사건 부동산을 매도할 당시 이 사건 부동산에는 이 사건 부동산을 공동담보로 하는 다음 표와 같은 근저당권이 설정되어 있었는데(이하 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있었던 각 근저당권을 순위에 따라 ‘1순위 근저당권’, ‘2순위 근저당권’, ‘3순위 근저당권’이라고 하고, 이를 통칭하여 ‘이 사건 각 근저당권’이라고 한다), 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 각 근저당권의 피담보채무를 모두 인수하기로 하였다.

	1순위 근저당권	2순위 근저당권	3순위 근저당권
등기	2013. 7. 16. 접수 제43238호	2015. 7. 30. 접수 제50977호	2017. 6. 2. 접수 제27823호
채무자	C	C	C
근저당권자	F조합	F조합	F조합
채권최고액	91,000,000원	65,000,000원	71,500,000원

마. D은 2021. 7. 1. 이 사건 부동산에 대한 경매를 취하하였다.

바. C는 2021. 7. 13. 피고에게 이 사건 매매를 원인으로 한 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 같은 날 2021. 7. 13.자 계약인수를 원인으로 하여 이 사건 각 근저당권의 채무자를 피고로 변경하는 변경등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 취소

가. 피보전채권의 존재

위 기초사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, C가 피고와 이 사건 매매계약을 체결하기 전 원고의 C에 대한 신용카드 이용대금채권이 발생한 사실이 인정된다.

나. 사해행위의 성립

1) 관련 법리

채무자가 자신의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 의도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 관련 법리에 비추어 이 사건에 되돌아본다. 위 기초사실, 다툼 없는 사실, 갑 제7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C는 피고에게 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었으므로, 이 사건 매매계약의 사해행위성과 채무자 C의 사해의사가 추정되고, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고에 대한 사해행위이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복의무를 진다.

다. 피고의 항변(선의의 수익자)에 관한 판단

1) 주장

피고는 지인을 통해 경매절차가 진행 중인 이 사건 부동산을 알게 되었고, 2차 매각기일에서 최저매각가격인 248,370,000원을 다소 상회하는 선에서 입찰에 참여하고자 하였으나, 경락받지 못할 경우를 대비하여 C로부터 이 사건 부동산을 직접 매수하게 된 것이다. 피고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하였으며, 이후 상당한 공사비를 들여 리모델링 공사를 하고 이

사건 부동산에 거주하고 있는바, 이러한 사정을 종합하여 고려해보면, 피고는 이 사건 부동산을 매수할 당시 일반채권자를 해함을 알지 못하였음이 인정되고 악의의 추정은 반복되어야 한다.

2) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

가) 위 관련 법리에 비추어 이 사건에 되돌아본다. 갑 제3호증, 을 제2, 3호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 의하면, C의 채권자인 D은 이 사건 매매계약일인 2021. 7. 1. 이 사건 부동산에 대한 경매를 취하한 사실, 이 사건 매매계약 잔금일인 2021. 7. 13. 기준 이 사건 각 근저당권의 실제 피담보채무 합계액은 169,229,610원이고, 피고는 위 채무의 일부를 변제하면서 2021. 7. 13. 이 사건 각 근저당권의 피담보채무를 인수한 사실, 피고는 2021. 7. 13. 매매잔금 49,361,620원을 C가 지정하는 G의 계좌로 이체하였고, C는 같은 날 이 사건 부동산에 체납된 수도세 1,408,770원을 납부한 사실이 인정되고, 피고가 이 사건 매매대금의 상당액을 실제 지출하였고, 이후 이 사건 부동산을 인도받아 거주하고 있는 것으로 보이기는 한다.

나) 그러나 앞서 든 증거들, 갑 제4, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 수익자인 피고가 위 사해행위 당시 선의였다는 주장이 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여 뒷받침되었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

① 2020. 7. 14. 기준으로 한 이 사건 부동산의 감정가는 354,814,160원이었는데, 피고는 2021. 7. 1.경 C로부터 위 감정가보다 훨씬 저렴한 가격인 260,000,000원에 이 사건 부동산을 매수하였다.

② 피고는 이 사건 부동산에 관한 경매절차가 진행 중인 사실을 잘 알면서도 경매절차를 통하여 이 사건 부동산을 매각 받지 않고, 채무불이행의 위험을 감수하면서 C 개인에게 계약금을 지급하고 이 사건 부동산을 매수하였다. 피고는 경매절차에서 이 사건 부동산을 매각 받지 못할 경우를 대비하여 C 개인과 이 사건 부동산에 대한 매매계약을 체결한 것이라고 주장하나, 피고가 이 사건 부동산을 반드시 매수하여야 할 특별한 이유가 있었던 것으로 보이지 않는다.

③ 이 사건 부동산은 C의 일반채권자 D의 강제경매개시신청에 의하여 이 사건 매매계약을 체결하기 1년 전부터 경매절차가 진행되고 있었고, 강제경매개시당시 이 사건 부동산에 4명의 임차인(임대차보증금 합계액만 61,000,000원에 이른다)이 존재한 것으로 확인된다. 또한 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 위 D의 가압류등기 및 이 사건 각 근저당권설정등기뿐만 아니라, 수도세 체납으로 인하여 경주시의 압류등기도 마쳐진 상황이었다. 위와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 피고는 이 사건 매매계약 당시 C가 채무초과 상태에 있었으며, 이 사건 매매계약 체결행위가 C의 다른 일반채권자를 해하는 행위인 점을 충분히 알았을 것으로 보인다.

④ 피고는 이 사건 부동산을 매수한 후 약 2억 원을 들여 리모델링하였다고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거는 제출하지 않았다.

3. 원상회복의 방법 및 사해행위 취소의 범위

가. 관련법리

1) 사해행위인 계약 전부의 취소와 부동산 자체의 반환을 구하는 청구취지 속에는 위와 같이 일부취소를 하여야 할 경우 그 일부취소와 가액배상을 구하는 취지도 포함되어 있다고 볼 수 있으므로 청구취지의 변경이 없더라도 바로 가액반환을 명할 수 있다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 참조).

2) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 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 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12.

27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 또한 근저당권말소 등으로 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 명하게 되는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 원고의 피보전채권액과 사해행위 대상인 이 사건 부동산의 공동담보가액을 비교하여 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

나. 원상회복 방법

위 관련 법리에 비추어 이 사건을 되돌아본다. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 각 근저당권이 설정되어 있던 사실, 피고는 이 사건 매매계약을 체결한 이후인 2021. 7. 13.경 피고가 이 사건 각 근저당권의 피담보채무를 인수하고 이 사건 각 근저당권의 채무자를 C에서 피고로 변경하는 내용의 근저당권변경등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같고, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 원물반환이 불가능한 경우에 해당하므로, 원고로서는 원상회복의 방법으로 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다.

다. 사해행위취소 및 가액배상의 범위

1) 앞서 본 증거들에 의하면, 2021. 7. 13.기준 이 사건 각 근저당권의 피담보채무 합계액은 169,229,610원이고, 2020. 7. 14.경을 기준으로 이 사건 부동산의 감정가는 합계 354,814,160원인 사실이 인정되고, 이 법원 변론종결일을 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가도 위 354,814,160원과 같은 액수일 것으로 추인된다¹⁾. 따라서 이 사건 부동산의 시가 354,814,160원에서 이 사건 각 근저당권 피담보채무액 169,229,610원을 공제한 185,584,550원이 이 사건 부동산의 공동담보가액이다.

2) 한편, 이 법원 변론종결일인 2023. 6. 7. 당시 원고의 C에 대한 피보전채권액은 ① 원금

35,823,712원 및 ② 그 중 61,030원에 대한 2020. 11. 3.부터 이 법원 변론종결일인 2023. 6. 7.까지 연 16%로 계산한 지연손해금 25,335원, ③ 8,914,854원에 대한 2020. 11. 3.부터 이 법원 변론종결일인 2023. 6. 7.까지 연 22.6%로 계산한 지연손해금 5,227,328원, ④ 23,998,510원에 대한 2020. 11. 3.부터 이 법원 변론종결일인 2023. 6. 7.까지 연 18.9%로 계산한 지연손해금 11,768,015원, ⑤ 1,880,440원에 대하여는 2020. 11. 3.부터 이 법원 변론종결일인 2023. 6. 7.까지 연 23.3%로 계산한 지연손해금 1,136,770원의 합계는 53,981,160원(= 35,823,712원 + 25,335원 + 5,227,328원 + 11,768,015원 + 1,136,770원)으로 위 공동담보가액보다 적으므로, 위 피보전채권액의 한도 내에서 사해행위의 취소 및 가액배상이 이루어져야 한다.

3) 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 피보전채권액 53,981,160원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 53,981,160원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하여야 하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 김태천, 판사 김정섭, 판사 박소민

별지

1. 경주시 H 대 189㎡

2. 경주시 H

(도로명 주소) 경주시 I

철근콘크리트조 시멘트벽돌조 스라브지붕 3층

1층 소매점 121.20㎡

2층 사무실 121.20㎡

3층 주택 87.21㎡. 끝.

1) 피고는 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산을 리모델링하였다고 주장하나, 이를 인정할만한 증거를 제출하지 못하였음은 앞서 본 바와 같고, 위 주장은 이유 없다.