

대전지방법원 2023. 6. 15 선고 2021가단114546 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이강노

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 플러스

담당변호사 송윤서, 김세란

변 론 종 결 2023. 5. 11.

판 결 선 고 2023. 6. 15.

주 문

1. 피고 B과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 20. 체결한 매매계약은 136,565,000원의 범위 내에서 취소한다.

2. 원고에게,

가. 피고 B은 136,565,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 C은 별지 목록 기재 부동산에 관한 서울남부지방법원 2021. 4. 20. 접수 제89558호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문 제2의 나항 및 피고 B와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 20. 체결한 매매계약은 144,367,671원의 범위 내에서 취소하고, 피고 B은 원고에게 144,367,671원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 5. 3. D에게 6,500만 원을 변제기 2019. 12. 30., 이자 및 지연이자 연 24%로 각 정하여 대여하였다.

나. D은 2018. 10.경부터 이자를 연체하였다.

다. D 소유의 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여, 피고 B에게 서울남부지방법원 2021. 4. 20. 접수 제89557호로 같은 날짜 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)를 원인으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)가 마쳐졌다가 같은 날 바로 피고 C에게 서울남부지방법원 2021. 4. 20. 접수 제89558호로 같은 날짜 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다)가 마쳐졌다. 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 이후 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기(채권최고액 9,900만 원, 채무자 D, 근저당권자 주식회사E)가 해지 말소되었다.

라. 이 사건 매매계약 및 이 사건 가등기 당시 D은 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없었다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, D은 이 사건 매매계약 당시 원고에 대해 위 대여금 채무를 부담한 상태에서 사실상 유일한 재산가치가 있는 이 사건 부동산을 피고에게 매도하여 무자력 상태가 되었으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고 등 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 D의 사해의사는 추정되며, 수익자인 피고 B 및 전득자인 피고 C의 악의 역시 추정된다.

나. 피고들의 선의 항변

피고들은 이 사건 매매계약 및 가등기 당시 이 사건 매매계약이 일반채권자를 해하는 사해행위임을 알지 못하였다고 항변한다. 그러나 을 제1 내지 6호증의 각 기재만으로는 피고들이 이 사건 매매계약 및 이 사건 가등기 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 감정인 F에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약서상 매매대금이 15억 원에 달함에도 공인중개사 관여 없이 D과 피고 B이 직거래한 사실, 이 사건 매매계약서상 매매대금이 15억 원인데 피고 B이 이 사건 부동산에 관한 D의 임차보증금반환채무 및 근저당채무를 인수하거나 D의 채권자에게 대위변제함으로써 매매대금의 지급에 갈음키로 한 금액은 약 10억 9,000만 원 정도에 불과한 사실, 피고들은 이 사건 매매계약서상 매매대금 15억 원은 형식적으로 기재한 것이고 당시 시세는 11억 원 정도여서 피고 B의 매수가격은 적정하였다고 주장하나, 감정인의 감정결과 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액은 1,506,272,060원인 사실을 인정할 수 있는바, 위와 같은 사실에 비추어 피고들은 이 사건 매매계약 체결이 원고 등 D의 일반채권자들에 대해 사해행위가 된다는 사실을 알았거나 알 수 있었다고 봄이 상당하다.

다. 원상회복의 방법과 범위

1) 피고 C에 대한 판단

소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기가 사해행위로서 이루어진 경우 그 매매예약을 취소하고 원상회복으로서 가등기를 말소하면 족한 것이고, 가등기 후에 저당권이 말소되었다거나 그 피담보채무가 일부 변제된 점 등은 그와 같은 원상회복의 방법에 아무런 영향을 주지 않는다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19435 판결 등 참조).

그렇다면 비록 이 사건 매매계약 및 이 사건 가등기 이후에 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권자 주식회사 E의 근저당권이 말소되기는 하였으나, 전득자인 피고 C은 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복으로 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 판단

1) 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보인 책임재산으로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결, 2007. 7. 12. 선고 2005다65197 판결 등 참조).

나) 사해행위를 취소하고 가액배상을 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 이때 채권자의 위 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지

발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조). 또한 가액배상의 방법에 의한 원상회복의 경우 그 부동산에 대한 가액은 변론종결 당시를 기준으로 한 가액에서, 사해행위 당시의 피담보채무액을 공제하는 방법에 의하여 가액반환의 범위를 확정하여야 하는바(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조), 만약 변제로 근저당권이 소멸한 경우라면 그 변제금액이 피담보채무액이 되고, 실제로 변제한 금액이 입증되지 않는다면 채권최고액을 공제해야 한다.

2) 구체적 판단

이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 설정되어 있던 주식회사 E의 근저당권이 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

갑 제2호증의 1, 2의 각 기재, 감정인 F의 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 변론종결일에 가까운 2023. 1. 14. 기준 이 사건 부동산의 가액 1,566,151,840원에서 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 부동산에 관한 1순위 근저당권(근저당권자 G조합)의 피담보채무액 372,000,000원 및 2순위 근저당권(근저당권자 E)의 피담보채무액 99,000,000원을 각 공제한 1,095,151,840원이 이 사건 부동산의 공동담보가액이 된다.

위 인정사실에 의하면, D은 원고에게 6,500만 원 및 이에 대하여 2018. 10. 3.부터 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있으므로, 원고가 구하는 2023. 5. 3. 기준 원고의 피보전채권액은 원금 6,500만 원 및 이자 71,565,000원[6,500만 원 × (1,674일/365일) × 24%]을 합한 136,565,000원이다.

따라서 원고의 피보전채권액이 이 사건 부동산의 공동담보가액보다 적으므로, 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도는 피보전채권액인 136,565,000원이 된다.

그렇다면 피고 B과 D 사이의 이 사건 매매계약은 136,565,000원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 가액배상으로 피고 B은 원고에게 136,565,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서
이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 임성실

별지목록

부동산의 표시

1. 서울특별시 강서구

(도로명주소)

서울특별시 강서구

철근콘크리트조

평슬래브지붕

5층

다가구주택및근린생활시설

1층 90.75㎡

2층 90.67㎡

3층 99.17㎡

4층 93.07㎡

5층 81.30㎡

옥탑 11.44㎡

계단실(연면적제외)

2. 서울특별시 강서구

대 181.9㎡

