서울중앙지방법원 2023. 6. 21 선고 2022나76612 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 에스엠파트너스

담당변호사 조세형

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 테오

담당변호사 서재원

변 론 종 결 2023. 5. 17.

판 결 선 고 2023. 6. 21.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2022. 10. 18. 선고 2022가단5243942 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 10. 29. 체결된 매매계약을

13,174,766원의 한도 내에서 취소한다.

피고는 원고에게 13,174,766원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 C과 사이에 주식회사 I(이하 'I저축은행'이라 한다)을 피보험자로 하여 신용보험계약을 체결하였는데, 위 신용보험계약에 따르면 C이 I저축은행과의 주계약을 이행하지 아니하여 원고가 I저축은행에 보험금을 지급할 경우 C은 원고에게 지급보험금을 즉시 변제하여야 하며, 지연될 경우 지연손해금을 가산하여 변제하여야 한다.

나. C이 I저축은행과의 계약에 따른 채무를 이행하지 아니하여 보험사고가 발생하자, 원고는 2020. 3. 10. I저축은행에 11,231,134원을 보험금으로 지급하였다.

다. C은 2020. 10. 29. 자신의 누나인 피고와 사이에 그의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2020. 11. 10. 피고 앞으로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 원고는 C을 상대로 구상금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2022. 4. 28. 'C은 원고에게 12,236,360원 및 그 중 10,724,580원에 대하여 2021. 9. 24.부터 지급명령 정본 송달일까지는 연 9%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 취지의 지급명령(서울중앙지방법원 2022차전191328호)을 받았고, 위 지급명령은 2022. 5. 18. 확정되었다.

마. 위 지급명령에 기한 원고의 C에 대한 채권액은 2022. 8. 8. 기준으로 합계13,174,766원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위 취소권의 발생

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 참조).

이 사건 매매계약 당시 원고에 대한 구상금 채무를 부담하고 있던 C이 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위가 되고, C의 사해의사는 추정된다. 또한 채무자인 C의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액은 1억 8,000만 원인 반면, 이 사건 부동산에는 피담보채무액 114,587,237원인 주식회사 K(이하 'K은행'이라 한다)의 근저당권설정등기, 피담보채무액 28,541,660원인 L 주식회사(이하 'L'이라 한다)의 근저당권설정등기, 청구금액 8,749,875원인 경기신용보증재단의 가압류등기가 각 경료되어 있어 이 사건 부동산은 실질적으로 재산적 가치가 없었으므로, 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 이 사건 부동산에 대한 처분행위는 책임재산을 감소시키는 사해행위로 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 사해행위 당시 어느 부동산이 가압류되어 있다는 사정은 채권자 평등의 원칙상 채권자의 공동담보로서 그 부동산의 가치에 아무런 영향을 미치지 아니하는 것이고(대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다37474 판결 참조), 을 제1, 3, 4, 5호증의 각 기재에 의하면 이 사건 매매계약이 체결된 무렵 이 사건 부동산의 평균 매매가격은 1억 9,000만 원인데, 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액은 합계 143,128,897원에 불과하여 이 사건 부동산의 가액 1억 9,000만 원을 초과하지 아니하므로, 이 사건 매매계약은 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

또한 피고는, 자신은 2017. 11. 14.경 동생인 C에게 5,300만 원을 대여하였고, 이 사건 매매계약 당시 미변제 원리금이 44,731,875원이었는데, 피고는 C의 K은행, L, 경기신용보증재단에 대한 각 채무를 피고가 부담하여 변제하는 한편, C에게 위 미변제 원리금 채무도 면제해 주는 방법으로 그 매매대금을 지급하기로 하여 이 사건 부동산을 매수한 것뿐으로 피고에게는 일반 채권자들을 해한다는 인식이 없었으므로, 피고는 선의라고 주장한다.

살피건대, 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙 · 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하고, 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하며, 채무자나 수익자의 일방적 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에 의하여 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 되는바(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 참조), 을 제3, 4, 5호증의 각 기재에 의하면 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 부동산에 설정된 근저당권설정등기와 가압류등기를 각 말소한 사실은 인정되나, 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 C의 누나로서 C으로부터 매달 일정한 돈을 지급받기도 하였으므로, 경험칙상 C의 자금 상황에 대하여 잘 알고 있었다고 봄이 타당한 점, ② 이 사건 매매계약의 계약서(을 제2호증)는 공인중개사의 관여 없이 피고와 C 사이에 직접 작성되었을 뿐만 아니라, 매매대금의 지급에 관하여 '계약금 2,000만 원은 계약시 지불하고, 잔금 1억 6,000만 원은 2020. 11. 10. 지불한다'라고 기재되어 있어 매매대금의 지급방법에 관한 피고의 위 주장과도 불일치하는 점, ③ 피고가 C에게 5,300만 원을 대여한 증거로 제시하고 있는 차용증(을 제6호증)에는 원금 5,300만 원을 이자 연 5%, 변제기 2022. 11. 14.로 정하여 매월 100만 원씩 변제하는 것으로 기재되어 있으나, 위와 같이 변제할 경우 총 변제액이 차용증상 기재된 원리금 합계액과 불일치하게 되어 그 자체로 모순되는 점, ④ 피고의 주장대로라면 피고는 약 2,000만 원의 손해를 감수하면서까지 원거리에 있는 이 사건 부동산을 매수하였다는 것인데, 피고가 그와 같이 할

만한 합리적인 이유를 찾기 어려운 점 등을 종합해 보면, 앞서 인정한 사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고가 선의였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 사해행위 취소 및 가액배상

1) 원상회복의 방법

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조).

이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 근저당권이 설정되어 있었으나, 이후 피고가 그 피담보채무를 변제하여 근저당권설정등기가 각 말소되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산의 변론종결일 당시의 시가에서 이 사건 부동산에 설정된 각 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 이 사건 매매계약을 취소하고, 그 가액의 배상을 명하여야 한다.

2) 취소 및 가액배상의 범위

저당권 말소 등으로 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 적은 금액을 한도로 이뤄져야 한다.

갑 제5호증의 기재에 의하면, 2022. 8.경 이 사건 부동산의 평균 매매가격은 3억 원인 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가도 3억 원일 것으로 추인되며, 이 사건 매매계약 직후 말소된 근저당권자 K은행, L인 각 근저당권의 피담보채무액이 합계 143,128,897원임은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산의 변론종결 당시의 가액에서 위 말소된 각 근저당권의 실제 피담보채무액을 공제한 잔액 156,871,103원(= 3억 원 - 143,128,897원)이 공동담보가액으로서 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

한편, 원고의 C에 대한 채권의 액수가 2022. 8. 8. 기준으로 13,174,766원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 13,174,766원이 원고의 피보전채권액으로서 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

따라서 이 사건 매매계약은 공동담보가액과 원고의 피보전채권액 중 적은 금액인 13,174,766원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 13,174,766원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장　　판사 이창열, 판사 장윤선, 판사 조용래

별지

목 록

(1동의 건물의 표시)

동두천시 [ ] [ ] [ ]동

[도로명주소]동두천시 [ ]

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 아파트

(대지권의 목적인 토지의 표시)

동두천시 [ ]대 16270.9㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 [ ]호 철근콘크리트구조 84.4174㎡

(대지권의 표시)

소유권 16270.9분의 43.5879. 끝.