

서울중앙지방법원 2021. 3. 12 선고 2019가단5140142 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B

소송대리인 변호사 김충래, 고준만

변 론 종 결 2020. 12. 11.

판 결 선 고 2021. 3. 12.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2014. 8. 11. 체결된 매매예약 및 2017. 2. 17. 체결된 매매계약을 각 21,882,799원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 21,882,799원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) D 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)는 2012. 3. 22.경 C에게 3,000만 원을 이자 연 19.99%, 지연이율 연 29.99%로 정하여 대출해 주었고, C로부터 위 대출원리금을 36개월간 분할 상환받기로 하였다.
- 2) 그러나 C는 2014. 7. 15.부터 그 상환을 지체하여 기한의 이익을 상실하였다. 이에 소외 회사는 C를 상대로 지급명령 신청을 하여 법원으로부터 "C는 소외 회사에게 9,145,892원 및 그 중 8,905,202원에 대하여 2014. 9. 2.부터 다 갚는 날까지 연 29.99%의 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 내용의 지급명령을 받았고, 이는 그대로 확정되었다(서울남부지방법원 2014차전52931).
- 3) 이후 원고는 소외 회사로부터 C에 대한 위 대출원리금 채권을 양수하였다.
- 4) 위 대출원리금 잔액은 2019. 6. 20. 현재 총 21,882,799원(= 원금 8,905,202원 + 이자 내지 지연손해금 12,977,597원)이다.

나. C의 처분행위

- 1) C는 그 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2014. 8. 11. 누나인 피고와 사이에 매매예약을 체결하고(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다), 같은 날 피고 앞으로 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.
- 2) C는 2017. 3. 17. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2017. 2. 17. 매매(이하 '이 사건 매매'라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. C의 재산 상태

이 사건 매매예약 당시 C는 시가 1,020,318,680원 정도의 이 사건 부동산 외에는 별다른 적극재산이 없었던 반면, 소극재산으로는 위 대출원리금 채무 외에도 이 사건 부동산에 관한 제1, 2순위 근저당권자인 E조합에 대한 채무 6억 8,000만 원, 제3순위 근저당권자인 F에 대한 채무 6,000만 원, 제4순위 근저당권자인 인천신용보증재단에 대한 채무 6,000만 원, 피고에 대한 채무 235,876,550원(= 송금 방식으로 차용한 1억 2,528만 원1) + 신용카드대금 결제에 따른 채무 110,596,550원2) 등을 부담하고 있었다.

[증거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제3호증의 3, 제5호증, 을 제1호증 내지 제4호증의 1의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 이 법원의 인천광역시 중구청에 대한 과세정보 제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 채무자의 재산이 전 채권을 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 어느 특정채권자에 대한 채권담보로 제공하여 그 채권자명의로 매매예약에 인한 가등기를 경료해 주거나 그 가등기에 기한 본등기를 경료한 때에는 그 채권자는 다른 채권자보다 우선하여 피담보채권을 변제받을 수 있게 되므로 그 범위 내에서 채권자의 공동담보는 감소되고 이로 인하여 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 서게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라 할 것이며(대법원 1986. 9. 23. 선고 86다카83 판결 참조), 따라서 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다43352 판결 참조).

2) 이 사건의 경우 위 인정사실에 의하면, 채무초과 상태에 있는 C가 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 특정 채권자인 피고를 위하여 가등기 및 이에 기한 본등기를 마쳐준 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고는 이러한 사정을 알면서 이 사건 부동산을 양수한 것으로 추정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를

상대로 채권자취소권을 행사하여 이 사건 매매예약 및 매매를 각 취소하고, 그 원상회복을 구할 수 있다.

나. 피고의 선의항변에 대한 판단

피고는 자신이 선의의 수익자라고 항변한다. 그러나 앞서 든 증거 등에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 제출된 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

- 1) 피고는 C의 친누나일 뿐만 아니라, C와 상당히 오랫동안(피고의 주장에 의하더라도 2008. 12. 22.경부터이다) 금전거래를 해왔다.
- 2) 피고는 이 사건 매매 당시 6억 8,000만 원 상당의 C의 채무를 대신 변제하는 등으로 이 사건 매매대금(약 11억 원)의 지급을 갈음하였다고 주장한다. 그러나 피고가 주장하는 위 대위변제액 중 일부는 관련 자료가 제출되지 않았고, 일부(신탁보수 및 신탁등기 비용 등)는 원래 C가 부담하였어야 할 금액이라고 보기 어렵다. 결국 피고가 제출한 자료에 의하더라도, 피고가 양수한 이 사건 부동산의 가액에서 피고가 부담한 C의 채무금액을 공제하면, 피고 스스로 주장하는 피고의 C에 대한 채권금액을 초과한다.
- 3) 이 사건 매매예약은 C가 위 대출원리금 채무를 연체하기 시작할 무렵 이루어졌고, 이 사건 매매는 이 사건 부동산에 관하여 2017. 2. 27. 임의경매절차(인천지방법원 1)가 개시된 직후에 이루어졌다.
- 4) 이 사건 매매예약 당시 C의 소극재산은 대부분 이 사건 부동산에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무이거나 피고 자신에 대한 채무이므로, 피고로서는 당시 C의 채무초과상태를 알았을 것으로 보인다.

다. 취소의 방법 및 원상회복의 범위

- 1) 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권이 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명하는 경우, 위 금액과 취소채권자의 채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 가액배상을

명할 수 있다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2017다53470 판결 및 대법원 2008. 11. 13. 선고 2006다1442 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우 갑 제3호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있던 근저당권들이 이 사건 매매예약 후 각 말소된 사실이 인정되는데, 이 사건 부동산의 시가가 11억 원 정도이고, 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산에 관하여 설정된 근저당권들의 피담보채권액이 합계 8억 원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피보전채권액 중 원고가 구하는 21,882,799원을 한도로 약 3억 원(= 11억 원 - 8억 원)의 범위 내에서 이 사건 매매예약 및 매매의 각 취소를 구할 수 있고, 수익자인 피고는 가액배상으로서 원고에게 위 21,882,799원 및 이에 대하여 이 사건 판결이 확정된 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박현경

별지

목록

1. 인천광역시 중구 대 1081㎡

2. 인천광역시 중구 동

벽돌조 기타지붕 단층
제1종근린생활시설
97.5㎡

3. 인천광역시 중구 동

벽돌조 기타지붕 단층
단독주택
115.46㎡

끝.

1) 2014. 3. 20.까지의 지급액 중 2010. 8. 10.~2010. 8. 18.의 지급액을 제외한 합계 2억 2,424만 원 - 2014. 5. 13.까지의 변제액 중 2014. 5. 13.의 변제액을 제외한 합계 9,896만 원.

2) 피고 주장의 G카드 결제금 61,896,550원 + H카드(신용카드번호 1 생략) 결제금 4,870만 원.

