

의정부지방법원 고양지원 2021. 5. 12 선고 2020가단81324 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2022. 3. 24 선고 2021나210103 판결

의정부지방법원 고양지원 2021. 5. 12 선고 2020가단81324 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이남훈

피 고 B

소송대리인 법무법인 성율

담당변호사 남민준

변 론 종 결 2021. 4. 21.

판 결 선 고 2021. 5. 12.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 2. 체결된 매매계약을 32,000,000원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 32,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 2. 체결된 매매계약을 77,000,000원 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 77,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2017. 7. 27. C에게 별지 목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다)를 210,000,000원에 매도한 다음, 2017. 8. 30. C과 C이 2017. 9. 30.까지 위 매매계약에 따른 매매대금 75,000,000원을 지급하고, 만약 위 날짜까지 C이 위 매매대금을 지급하지 못할 경우 2018. 1. 31.까지 위 매매대금을 지급하되, 경과한 기간 4개월 동안 월 250,000원의 비율로 계산한 이자를 가산하여 지급하고, 그 외 임대료 및 1개월 이자 상당액 합계 1,000,000원을 추가로 지급하겠다는 취지의 약정을 체결하였다(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다).

나. 원고는 C을 상대로 이 법원에 위 매매계약 및 이 사건 약정에 따른 미지급 매매대금 등의 지급을 구하는 소를 제기하여, 이 법원 2020. 1. 8. 선고 2019가단94805 판결로 C은 원고에게 77,000,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 1.부터 2019. 11. 11.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결이 선고되어 그대로 확정되었다(이하 ‘이

사건 판결'이라 한다).

다. C은 2019. 8. 2. 피고에게 이 사건 각 토지를 200,000,000원에 매도하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이에 따라 피고는 이 사건 각 토지에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2019. 10. 31. 접수 제78206호로 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위의 성립

1) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41785 판결).

2) 위 법리에 비추어 이 사건의 경우를 살피건대, 이 법원의 법원행정처장, 파주시장에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 C에게는 이 사건 각 토지 외에는 별다른 재산이 없었던 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 매매계약은 C의 유일한 재산인 이 사건 각 토지를 매도하는 것으로서 이 사건 약정에 따라 C에 대한 채권을 가지고 있던 원고에 대한 사해행위에 해당하고, 채무자인 C 및 수익자인 피고의 악의도 각 추정된다고 할 것이므로, 원고는 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약의 취소를 구할 수 있다고 할 것이다.

3) 이에 대해 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 C은 이 사건 각 토지 외에도 말 18마리를 소유하고 있었으므로 이 사건 각 토지를 C의 유일한 재산으로 볼 수도 없고, 위 말들의 가액을 고려하면 C이 채무초과의 상태에 있었다고도 볼 수 없어 이 사건 매매계약은 원고에 대한 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다. 살피건대, 을 제2호증(가지번호 포함)의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 2020. 8. 7. 기준 말산업 정보 포털사이트인 'D'에서 소유자가 'C'인 말은 총 18마리가 검색되는

사실을 인정할 수 있기는 하나, 사해행위취소소송에서 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 이를 제외하여야 할 것인데(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결), 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 각 사정, 즉 C이 이 사건 매매계약 체결 당시에도 위와 같이 말을 소유하고 있었음을 인정할 만한 아무런 증거가 없는 점, 말의 1필당 가격은 말의 용도, 품종 및 품질에 따라 달라지는데, C이 소유하는 것으로 검색되는 위와 같은 말들의 용도 등을 확인할 수 있는 아무런 자료가 없어 그 객관적 가액을 확인할 수도 없는 점 등을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 채권의 공동담보로서 기능할 수 있는 적극재산으로서의 말을 소유하고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 사해행위취소 및 원상회복의 범위

1) 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소되었다면 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결).

2) 위 법리에 비추어 이 사건의 경우를 본다. 갑 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 토지에는 이 사건 각 토지를 공동담보로 하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2017. 8. 16. 접수 제56737호로 채권최고액 168,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 E조합의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었던 사실, 이 사건 매매계약 체결 후인 2019. 11. 13. 위 각 근저당권설정등기가 모두 말소된 사실을 각 인정할 수 있고, 한편 앞서 인정한 사실에 의하면 이 사건 각 토지의 현재 시가는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금과 동일한 200,000,000원일 것으로 추인되며, 이 사건 매매계약 체결 당시 위 각

근저당권설정등기에 기한 근저당권의 피담보채무액이 얼마인지에 관한 아무런 주장입증이 없으므로, 결국 이 사건 매매계약은 32,000,000원(= 이 사건 각 토지의 현재의 시가 200,000,000원 - 위 각 근저당권설정등기에 따른 근저당권의 채권최고액 168,000,000원)과 원고의 피보전채권인 이 사건 약정에 따른 채권액 중 더 적은 32,000,000원 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 취소에 따른 원상회복으로써 위 32,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동원

별지

목록

1. 파주시 F 전 3,374㎡
2. 파주시 G 전 205㎡, 끝.