

창원지방법원 거창지원 2021. 8. 17 선고 2021가단72 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2021. 7. 20.

판 결 선 고 2021. 8. 17.

주 문

1. D과 피고 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2020. 1. 6. 체결된 매매계약을 23,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 23,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 23,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. D은 2018. 8. 24. 원고를 상대로 대구지방법원 김천지원 구미시법원(2018가소7331)에 손해배상청구의 소를 제기하였고, 원고는 2018. 11. 5. D을 상대로 같은 법원(2018가소9191)에 양도대금의 반소를 제기하였다. 위 법원은 2019. 6. 27. ‘D은 원고에게 25,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.’는 내용의 판결을 선고하였다. 이에 대하여 D이 2019. 7. 8.

대구지방법원에 항소하였고, 항소심[2019머5593(2019나4708), 2019머5609(2019나4814)]에서 2019. 10. 26. ‘D은 원고에게 23,000,000원을 지급한다.’는 내용의 조정을 갈음하는 결정이 확정되었다(이하 원고의 D에 대한 채권을 ‘이 사건 조정금채권’이라 한다).

나. D은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다)에 관하여 2012. 2. 24. 증여를 원인으로 이 법원 2012. 2. 24. 접수 제3052호로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. D은 2020. 1. 6. 피고에게 D의 유일한 재산인 이 사건 각 토지를 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 이 법원 2020. 1. 7. 접수 제193호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

라. 이 사건 매매계약 이후 이 사건 각 토지에 관한 채권최고액 24,000,000원, 채무자 D, 근저당권 E조합인 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)설정등기가 말소되었다.

[인정근거] 갑 제1, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 매매계약 당시 원고가 D에 대하여 이 사건 조정금채권을 가지고 있던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 조정금채권은 이 사건 매매계약에 대한

사해행위취소의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 당시 D의 적극재산은 이 사건 각 토지가 유일하였던 사실은 앞서 본 바와 같은바, D이 유일한 재산인 이 사건 각 토지를 피고에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 원고를 비롯한 일반 채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, D의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로, 수익자에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조). 이 경우 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 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하고(대법원 2008.7.10. 선고 2007다74621 판결), 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결).

을 제1 내지 14, 16 내지 19호증의 각 기재 및 형상에 의하면, 피고는 D의 삼촌인 F의 소개로 2020. 1. 6. D으로부터 이 사건 각 토지를 47,580,000원(㎡당 약 19,645원)에 매수하면서, 남편인 C 명의로 매매대금 중 30,516,147원은 매도인인 D의 계좌로 입금하고, 16,913,853원으로는 이 사건

근저당권의 피담보채무를 변제한 사실, 피고의 시아버지 G은 이 사건 각 토지와 인접한 경남 거창군 H리(이하 행정구역의 명칭을 표시하는 경우 'H리'라고만 한다) I, J, K, L 토지를 소유하고(그 중 K 토지 및 L 토지는 피고의 시어머니 M와 공유하고 있다), 위 각 토지에서 쌀농사를 짓고 있는 사실, 이 사건 각 토지 인근에 위치한 N 토지는 2016. 12.경 ㎡당 약 16,635원에 거래되었고, O 토지는 2018. 10.경 ㎡당 약 17,370원에 거래되었으며, P 토지는 2019. 5.경 ㎡당 약 15,960원에 거래되었고, Q 토지는 2020. 10. 22.을 기준으로 두 곳의 감정평가기관에서 ㎡당 20,000원 또는 21,000원으로 평가된 사실, F는 'G은 나를 만날 때마다 D이 땅을 팔게 되면 부동산에 연락하기 전에 먼저 본인이나 아들 C에게 연락하라고 했다, D의 땅이 G 땅과 붙어 있어서 항상 매입하고 싶어 했다, 저는 D이 채무초과인 사실을 전혀 알지 못하였다.'라는 내용의 진술서를 작성하여 피고에게 교부한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거들, 을 제15호증의 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들과 주장하는 사정들만으로는 피고가 D의 채무초과상태를 알지 못한 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

① 피고의 시아버지 G은 D의 5촌 당숙이고, 피고의 배우자 C은 D과 6촌 친족관계에 있다(피고는 2021. 3. 2.자 답변서에서는 D과 친인척관계가 없다고 진술하다가, 2021. 6. 7.자 준비서면에서는 남편인 C과 D이 8촌 친족관계라고 진술하였다). G은 이 사건 각 토지에 인접한 I 토지를 1994년부터, J 토지를 1992년부터, K 토지와 L 토지를 1985년부터 소유하여 왔는바, G은 이 사건 매매계약 전부터 자신의 5촌 조카이자 2012년 증여를 원인으로 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 D을 알고 지내왔을 것으로 보인다.

② 피고는, G이 평소 이 사건 각 토지를 매수하기를 희망하여 F에게 D이 이 사건 각 토지를 팔게 되면 G에게 먼저 연락을 해달라고 부탁하였다고 주장하나, D의 삼촌이자 G의 4촌 동생이기도 한 F는 이 법정에 증인으로 출석하여 '이 사건 매매계약 전에 G이 증인에게 이 사건 각 토지를 사고 싶다는 이야기를 한 적이 있는지는 잘 모르겠다, D이 먼저 팔겠다는 이야기를 하였고 증인이 생각하기에 G이 사면 좋겠다고 생각해서 연결해주었다.'라고 진술하였는바, 이 사건 매매계약의 체결 경위에 관한

증언 내용이 피고의 주장 또는 F가 피고에게 교부한 진술서의 내용과 상이하다.

③ 피고가 언급하는 인근 토지 중 이 사건 매매계약의 매매대금에 비하여 m^2 당 단가가 낮은 사례에 관하여 보건대, N 토지는 이 사건 매매계약일로부터 3년 이상 앞선 시점에 거래된 점에서, O 토지와 P 토지는 이 사건 각 토지로부터 800m 이상 떨어진 곳에 위치하고 교통 접근성에 있어 이 사건 각 토지와 상당한 차이가 있다는 점에서 적절한 비교사례로 삼기 어렵고, Q 토지의 감정가격은 이 사건 매매계약의 매매대금을 비교사례로 고려하여 도출된 것이므로, 이 사건 매매대금이 저렴한지 여부를 판단할 자료로 삼기에 적절하지 않다.

오히려 이 사건 각 토지와 지리적으로 가깝고(직선거리 100m 이내) 용도지역, 형상, 토지이용현황이 동일한 것으로 보이는 R 토지가 이 사건 매매계약과 가까운 시점인 2019. 12. 2.에 m^2 당 약 22,312원에 거래된 점, Q 토지에 관하여 2020. 10.경 작성된 감정평가서(을 제16호증의 2)에 이 사건 각 토지 인근 농림지역 내 답의 시세는 20,000원 내지 24,000원이라고 기재되어 있는 점 등을 고려하면, m^2 당 약 19,645원인 이 사건 매매대금은 시세보다 다소 저렴하게 정해진 것으로 보인다.

④ 이 사건 매매계약은 통상적인 계약과 달리 공인중개사를 통하여 거래가 이루어진 것이 아니고, 매매대금은 47,580,000원이나, 실제로 지급된 금액의 합계액은 47,430,000원(= 30,516,147원 + 16,913,853원)으로, 양자가 일치하지 않으며, 매매계약서에는 매매대금의 구체적인 지급방법에 관하여 아무런 정함이 없음에도 피고는 매매대금의 일부는 D에게 직접 지급하고, 일부는 D의 대출금을 변제하는 방식으로 지급하였다.

⑤ F는 이 법정에 증인으로 출석하여 ‘D이 사업을 한다고 해가지고 급하게 해가지고 판다고 하기에 전화번호를 주었다.’라고 진술하였는바, G와 피고가 이 사건 매매계약 당시 D의 재산상태나 D이 이 사건 각 토지를 급매물로 처리하게 된 정황을 인식하였을 가능성이 높아 보인다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

따라서 D와 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 2020. 1. 7. 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

원상회복의 방법 및 범위에 관하여 보건대, 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 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결 등 참조). 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위취소 소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 하고(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2015. 5. 14. 선고 2014다236915 판결 등 참조), 가액배상의 범위는 공동담보가액과 사해행위취소를 구하는 채권자의 채권액 중에서 적은 금액이 된다.

이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 토지에 이 사건 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약이 체결된 뒤 이 사건 근저당권이 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 토지 자체의 반환을 명할 수는 없고, 이 사건 각 토지 중 일반채권자들의 공동담보로 되어 있던 부분의 한도에서 피고로 하여금 가액배상을 하도록 명하여야 한다.

이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 토지의 가액이 47,580,000원인 사실, 이 사건 근저당권의 피담보채무가 16,913,853원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 토지의 가액 중 D의 일반채무자들의 공동담보에 제공되는 부분은 30,666,147원(= 47,580,000원 - 16,913,853원)이 되고, 위 가액은 이 사건 변론종결일 당시에도 동일할 것으로 추인된다. 따라서 가액배상의 범위는 위 공동담보가액 30,666,147원과 원고의 채권액 23,000,000원 중 더 적은 금액인 23,000,000원이 된다.

마. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 23,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 23,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 이 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 가액배상의 이행의무는

사해행위취소판결이 확정된 때에 비로소 발생하는 것이므로, 원고의 지연손해금청구 중 위에서 인정하는 범위를 초과하는 부분은 받아들이지 아니한다).

3. 결론

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

판사 정지원

별지

목 록

1. 경남 거창군 S 답 1,148㎡
2. 경남 거창군 T 답 1,274㎡. 끝.

