

대구지방법원 2022. 2. 9 선고 2021가단109162 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 장철영

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 윤길웅

변 론 종 결 2022. 1. 12.

판 결 선 고 2022. 2. 9.

주 문

- 가. 피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 4. 28. 체결된 매매계약을 138,600,000원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고들은 원고에게 각 69,300,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하라.
- 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

청 구 취 지

사해행위 취소 청구 : 피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 4. 28. 체결된

매매계약을 취소한다.

원상회복청구 : 주위적으로 피고들은 원고에게 위 부동산에 관하여 대구지방법원 2016. 4. 29. 접수 제70464호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적으로 피고들은 원고에게 각 69,300,000원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

(원고는 주위적 청구로 사해행위 전부 취소 및 원물반환 청구를, 예비적 청구로 사해행위 일부 취소 및 가액배상 청구를 하나, 사해행위 취소 청구 부분은 예비적 청구취지가 주위적 청구취지의 수량적 일부 청구로 주위적 청구취지에 포함되고, 원물반환청구와 가액배상청구도 원상회복청구의 공격방어방법 중 하나이므로 판단 순서를 정한 주위적, 예비적 공격방어방법으로 보고 판단한다)

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 D에게 2013. 6. 4. 5,000만 원, 2013. 8. 14. 1,000만 원, 2013. 9. 9. 1,000만 원, 2013. 12. 20. 1,000만 원, 2014. 1. 20. 1,000만 원, 2014. 1. 29. 1,000만 원을 등을 대여하였고, D은 2020. 6.경 원고에게 2020. 12. 31.까지 대여금 1억 2,000만 원을 상환하고, 이자는 연 10%, 연체이자는 연 19% 지급하기로 하는 내용의 대여약정서를 작성, 교부하였다. 원고는 D에 대하여 대구지방법원 2021차전2204호 대여금 지급명령을 신청하여 2021. 2. 18. 'D은 원고에게 202,060,274원 및 이에 대한 2021. 1. 1.부터 다 갚는 날까지 연 19%의 비율에 의한 돈을 지급하라'는 지급명령이 발령되어 2021. 3. 12. 확정되었다.

나. D은 2016. 4. 28. 자신의 동생인 B와 B의 배우자인 C에게 자신의 유일한 부동산이었던 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 300,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약'이라 한다), 2016. 4. 29. 피고들 명의로 각 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 대구지방법원 2016. 4. 29. 접수 제70464호로 소유권이전등기를

마쳐주었다.

이 사건 계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 ① 2008. 4. 8. 접수 제17843호로 채권최고액 1,200만 원, 채무자 D, 근저당권자 주식회사 E 명의의 근저당권설정등기가, ② 2014. 11. 21. 접수 제236703호로 채권최고액 1억 980만 원, 채무자 D, 근저당권자 주식회사 E 명의의 근저당권설정등기가, ③ 2015. 3. 25. 접수 제65310호로 채권최고액 4,620만 원, 채무자 D, 근저당권자 주식회사 E 명의의 근저당권설정등기가, ④ 2015. 7. 21. 접수 제171376호로 채권최고액 9,840만 원, 채무자 D, 근저당권자 주식회사 E 명의의 근저당권설정등기가 각 경료되어 있었다.

한편, 이 사건 부동산에 관하여 2021. 8. 13. 위 ③ 근저당권의 채권최고액이 1,560만 원으로 변경등기가 마쳐지고, 위 ①, ④ 근저당권이 각 말소되었다.

[인정근거 : 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지]

2. 본안 전 항변에 관한 판단

피고들은 원고가 D과 자주 왕래를 하였고, 1억 2,000만 원을 대여하기 위해 담보를 확인하였을 것이며 D의 주민등록상 주소의 등기부를 확인하였을 것이기에 2016. 4. 28. 무렵 이 사건 계약 체결 사실을 알고서도 1년이 경과하여 제기된 이 사건 소는 민법 제406조 제2항에 따른 제척기간을 도과하여 부적법하다고 주장하고, 이에 대하여 원고는 2020. 6. 25. D으로부터 대여약정서와 함께 주민등록등본을 건네받아 등기부를 발급받은 후 이 사건 계약 체결 사실을 알게 되었다고 다룬다. 제척기간 도과에 관한 입증책임은 피고들에게 있는바, 피고들이 주장하는 위 사정만으로는 원고가 취소원인을 안 날로부터 1년이 경과하여 이 사건 소를 제기하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고들의 위 항변은 받아들일 수 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 사해행위의 성립 여부

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게

무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해 의사도 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결). D이 자신의 유일한 부동산을 친동생과 그의 배우자에게 매각한 이 사건 계약은 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, 설령 이 사건 매매계약의 매매대금 전부 또는 일부가 D의 피고들에 대한 종전 채무변제에 충당되는 등 이 사건 부동산이 대물변제로 제공되었다고 하더라도 이 또한 D의 일반채권자들을 위한 공동담보의 감소를 초래하는 사해행위에 해당한다¹⁾ .

이에 대하여 피고들은 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 부동산에 마쳐진 근저당권의 피담보채무가 시가를 초과하므로 사해행위에 해당되지 않는다는 취지의 주장을 하나 이 사건 부동산의 시가는 이 사건 계약의 매매대금이 3억 원으로 정해진 점, 2016. 12. 동일한 전용면적인 다른 호실에 대하여도 3억 원에 매매계약이 체결된 점(갑 제6호증, 실거래가 조회결과)에 비추어 3억 원으로 봄이 상당하고, 이 사건 부동산에 경료되어 있던 근저당권의 채권최고액이 2억 6,640만 원인바 통상 피담보채무액은 이보다 적을 것으로 추정되고 달리 이를 초과한다는 자료가 제출된 바 없는 이상 피고들의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

나. 피고들의 선의 주장

피고들은 D의 채무초과상태를 알지 못한 상태로 이 사건 계약을 체결하였고 매매대금을 모두 지급하여 선의의 수익자라고 주장하나, 을 제1호증의 기재에 의하면, 피고 B가 2016. 4. 29. D에게 133,400,000원을 입금한 사실은 인정되나, 매매대금 3억 원에 현저히 미치지 못하는 금액이고, 이는 곧바로 이 사건 부동산의 피담보채무 변제에 충당되었던 점, 이 사건 부동산에 관하여 2016. 4. 21. 주식회사 J의 청구금액 19,609,120원인 가압류 등기가 경료되어 있었던 점, 피고 B가 D의 동생인 점에 비추어 보면, 피고들의 선의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 원상회복의 방법과 범위

(1) 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로

사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되어, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결, 대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결).

(2) 취소 및 가액배상의 범위

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 포함되며(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조), 가액배상액을 산정함에 있어 그 가액은 수익자가 전득자로부터 실제로 수수한 대가와는 상관없이 사실심 변론종결시를 기준으로 객관적으로 평가하여야 한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564 판결).

가액배상의 방법에 의한 원상회복의 경우 그 부동산에 대한 가액은 변론 종결 당시 기준으로 가액에서, 사해행위 당시의 피담보채무액을 공제하는 방법에 의하여 가액반환의 범위를 확정하여야 하는바(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결), 만약 변제로 근저당권이 소멸한 경우라면 그 변제금액이 피담보채무액이 되고, 실제로 변제한 금액이 입증되지 않는다면 채권최고액을 공제해야 할 것이다.

이 사건에서 사해행위 목적물의 공동담보가액에 관하여 보건대, 갑 제7호증의 기재에 의하면, 이 사건 아파트의 실거래가는 동일한 전용면적인 84.99㎡(8층)의 2020. 12. 실거래가가 4억 500만 원, 2021. 5. 전용면적 84.98㎡ 실거래가가 4억 2,000만 원, 2021. 6. 전용면적 84.88㎡ 실거래가가 4억 4,700만 원인 사실이 인정되는바, 이 사건 부동산의 이 사건 변론종결 당시 시가는 적어도 4억 500만 원으로 추정되고, 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 근저당권의 피담보채권의 채권최고액은 2억 6,640만 원인바, 이 사건 아파트의 공동담보가액은 138,600,000원(= 4억 500만 원 - 2억 6,640만 원)이고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 변론종결 당시 피보전채권액은 이를 상회함이 계산상 명백하므로 이 사건 계약은 138,600,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 1/2 지분권자들인 피고들은

원고에게 각 69,300,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 이지민

별지

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

대구 수성구 , , 아파트 동

[도로명주소] 대구광역시 수성구

철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 15층 아파트

지하 대피소 577.17㎡

1층 619㎡

2층-13층 각 585.72㎡

14층 195.24㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 대구광역시 수성구 대 30407.7㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제12층 호 철근콘크리트조 84.99㎡

(대지권의 표시)

대지권종류 1 소유권대지권

대지권비율 30407.7분의 43.9304 끝.

1) 피고는 예금, 주식, 보험, 채권 등 다른 재산이 있을 수 있어 무자력이 아니라는 취지의 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 부동산의 시가 상당액(매매계약 체결 금액), 근저당권의 채권최고액과 원고의 대한 채무액에 더하여 이 법원의 F에 대한 사실조회회신결과에 의하면, D은 G, H은행, I은행 등에 5,000만 원 상당의 대출 내지 카드대금 채무를 부담하고 있었는바 D은 채무초과 상태에 있었다고 봄이 상당하다.