

서울중앙지방법원 2022. 11. 30 선고 2021가단5287921 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 정수인

피 고 B

소송대리인 변호사 강병훈,이준태

변 론 종 결 2022. 10. 5.

판 결 선 고 2022. 11. 30.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고와 소외 C 사이에 2021. 7. 19. 체결된 매매계약을 22,102,238원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 22,102,238원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증 내지 제7호증, 을제8호증의 각 기재에 이 법원의 법원행정처장과 D기관에 대한 각 사실조회 회신에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

가. 원고는 가맹사업보증보험계약에 따라 2021. 7. 9. E에게 보험금 20,000,000원을 지급하였고, 이에 따라 소외 C를 상대로 서울중앙지방법원 2021차전347706호 구상금을 청구하여 그 지급명령에 의하여 소외 C에 대하여 원리금 합계 22,102,238원의 채권을 가지고 있다.

나. 피고는 2021. 7. 19. 소외 C로부터 그 소유의 별지목록 기재 부동산을 매매대금 270,000,000원에 매수하였고, 소외 C는 같은 날 별지목록 기재 부동산의 근저당권자인 F조합에 채무 167,000,000원을 변제하고 그 근저당권을 말소하였다.

다. 소외 C는 이 사건 매매계약 체결 무렵 별지목록 기재 부동산이 유일한 부동산이고, 이혼한 배우자에게 미성년자녀에 대한 양육비 채권 외에 별다른 재산이 없어 소극재산이 적극재산을 초과하고 있었다.

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 피고가 이 사건 매매계약 체결과 동시에 이 사건 주택을 담보로 1억 7,000만 원을 대출받아 C에게 지급하였고 C가 그 돈으로 F조합에 대한 채무 1억 6,700만 원을 변제한 사실은 인정되나, 그러나 을 제1 내지 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, C가 임대차보증금반환채권을 갖는 피고에게 임대차보증금을 매매대금 중 일부의 지급에 갈음하기로 하고 이 사건 주택을 매각한 것은 일반채권자를 해할 의사를 가지고 특정채권자에게 변제를 한 행위에 해당함과 동시에 유일한 재산 중 일부를 특정채권자에게 대물변제로 제공한 것으로서 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, 소외 C의 사해의사 역시 인정되며 수익자인 피고의 악의도 추정되고, 피고가 제출한 증거만으로는 수익자인 피고의 악의의 추정이 깨어졌다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법 및 범위

별지목록 기재 부동산에 F조합으로 하는 근저당권이 설정되어 있다가 이 사건 매매계약이 체결된 이후 피담보채무가 변제되어 말소되었음은 앞서 본 바와 같으므로 원고의 피보전채권의 범위 내에서 이 사건 주택의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도로 이 사건 매매계약을 취소하고, 원상회복은 가액배상의 방법으로 하여야 할 것이고, 원고의 C에 대한 구상금 채권액이 22,102,238원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결 당시 이 사건 주택의 가액으로 추인할 수 있는 2억 7천만 원에서 근저당권의 피담보채무액 1억 6,700만 원을 공제한 이 사건 주택의 공동담보 가액은 1억 300만 원이므로 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상은 그 중 적은 금액인 22,102,238원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

3. 결 론

그렇다면, 이 사건 매매계약은 22,102,238원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 22,102,238원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 완제일까지 민법에서 정한 연5%의 비유에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이인규

별지(부동산 목록)

제주특별자치도 서귀포시 G 외 1필지 H아파트 I동 J호

(1동의 건물의 표시)

제주특별자치도 서귀포시 G, K에 있는 H아파트 I동

철근콘크리트구조

슬래브지붕 7층 아파트

지하1층 47.46㎡

1층 52.34㎡

2층 218.5㎡

3층 316.39㎡

4층 316.39㎡

5층 316.39㎡

6층 316.39㎡

7층 316.39㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 서귀포시 G 대 741㎡

2. 제주특별자치도 서귀포시 K 대 3531㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 J호

철근콘크리트구조 84.69㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 4324분의 78.5316

