

광주지방법원 2023. 9. 5 선고 2022가단542023 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A
소송대리인 법무법인 법가
담당변호사 유한별

피 고 B
소송대리인 변호사 정경세
변 론 종 결 2023. 8. 22.
판 결 선 고 2023. 9. 5.

주 문

1. 피고와 소외 C(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 3. 15. 체결된 매매계약은 126,916,694원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 126,916,694원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 소외 C에 대한 채권

원고는 C에게 2009.경부터 2019. 2. 28.까지 물품거래를 하고 C로부터 물품대금을 결제받지 못하자¹⁾ 2019. 4. 18. C를 상대로 광주지방법원 2019가단7650호 물품대금 청구의 소를 제기하였는데, 2019. 8. 27. 다음과 같은 내용의 조정이 성립되었다.

“C 는 원고에게 125,702,335원을 지급하되 이를 분할하여 2019. 9.월부터 2022. 2월까지 매월 4,000,000원씩을 매월 말일에 지급하고, 2022. 3. 31.에 5,702,335원을 지급한다. 만일 분할 지급하는 것을 1회라도 지체하면 분할 및 기한의 이익을 상실하고 잔액을 일시에 지급하되, 잔액에 대하여 분할 및 기한의 이익 상실일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하여 지급한다.”

나. C와 피고 사이의 부동산매매계약

C는 2018. 3. 15. 피고(C의 딸)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 부동산이라 한다)을 6억 5천만 원에 매도하고(이하 이 사건 매매계약이라 한다), 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 위 매매를 원인으로 2018. 3. 16. 광주지방법원 목포지원 등기와 접수번호 제9471호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. C는 이 사건 매매계약 당시 적극재산으로 이 사건 부동산이 유일한 반면, 소극재산으로 D에 대한 2억 원의 채무, 목포시 체납액 2천만 원, 목포세무서 체납액 586,709,660원, 원고에 대한 채무 등을 부담하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것이어야 하는데, 이 사건 매매계약 전 발생한 원고의 C에 대한 물품대금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

한편 C가 2020. 4. 13.까지 원고에게 변제한 2,800만 원을 민법 제477조, 제479조 등에 의해 법정 변제 총당하고 나면, 2022. 9. 22. 기준 합계 126,916,694원(= 원금 98,137,008원 + 지연손해금 28,779,686원)이 피보전채권액이 된다.

2) 사해행위

유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 되므로, C가 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하여 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결 등 참조).

3) 사해의사 및 악의

C는 이 사건 매매계약으로 인하여 공동담보에 부족이 생겨 자신의 채권자들을 해함을 알았다고 충분히 인정할 수 있고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이에 대하여 피고는, “2017. 3.경 피고 부부가 C에게 2억 원의 채권을 대여하고, 2018. 3. 2. 이 사건 부동산에 채권최고액 2억 6천만 원의 근저당권설정등기를 경료 받은 후, 2018. 3. 15. 이 사건 부동산을 매수할 당시 매매대금 중 2억 원은 앞서 본 대여금채권으로 상계하고, 나머지 매매대금 2억 5천만 원을 C에게 계좌이체하는 등 총 4억 5천만 원을 지급하였고, 잔금 중 1억 원은 대출받아 2019. 12.까지 지급하고, 나머지 차액은 2025년까지 지급하기로 약정하였는데, 이후 이 사건 부동산을 담보로 7억 5천만 원을 대출받아 C의 E(주)에 대한 2억 원의 채무를 대위변제하고, D 명의의 근저당권도 모두 말소하였으며, 2019. 11. 8. C에게 매매잔금 1억 원을 지급하고, 2020. 12. 8. 8천을 각 지급하는 등(잔여 매매잔금은 2천만 원에 불과하다) C와의 매매계약은 정상적 매매거래로 피고는 이 사건 부동산매수 당시 선의였다고 주장한다.

살피건대, 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면, 피고 측이 2017. 3. 29., 2017. 3. 31.경 C에게 2억

원을 계좌이체한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 위 인정사실만으로 피고가 C에게 2억 원을 대여하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 앞서 든 증거에 을 제2 내지 4, 6호증의 각 기재, 이 법원의 E에 대한 금융거래정보회신 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 통상 부동산 거래시 매수인의 잔금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있는데, 피고로서는 매도인인 원고에게 그 잔금을 모두 지급하기도 전에 원고로부터 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 경로 받은 점, ② 피고는 "이 사건 부동산을 담보로 7억 5천만 원을 대출받아 C의 E(주)에 대한 2억 원의 채무를 대위변제하고 E(주)의 근저당권도 말소하였다고 주장하나, 위 주장을 뒷받침할 만한 자료를 제출하지 않은 점, ③ 오히려 C가 2015. 11. 30. 70,190,093원, 2015. 12. 7. 100,335,369원 등 합계 170,525,462원의 대출채무를 상환한 점, ④ 피고는 이 사건 부동산 매매대금 명목으로 F(C의 처) 명의의 계좌로 2019. 11. 8. 1억 원, 2020. 12. 8. 8천만 원 등 합계 1억 8천만 원을 지급하였다고 하나, 위 돈이 매매대금임을 단정할 수 없고 달리 위 돈을 매매잔금이라고 볼 만한 자료가 제출되어 있지 않은 점 등에 비추어, 피고가 이 사건 매매계약 체결당시 선의였다고 보이지 아니하고 피고에 대한 악의 추정을 뒤집고 달리 피고의 선의를 인정할 만한 증거가 없다.

이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

4) 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법과 범위

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 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 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야

한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보면, ① 이 사건 매매계약 체결 후인 2019. 11. 5. 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권자 E(주)의 2건의 근저당권과 근저당권자 D의 근저당권이 각 말소된 점, ② 이 사건 부동산의 매매가액은 6억 5천만 원이고 위 부동산의 이 사건 변론종결시의 가액도 같은 금액일 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 부동산에 설정된 근저당권(D)의 채권최고액은 2억 6천만 원인 점, ④ 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득할 당시 E(주)의 2건의 근저당권의 피담보채무는 이 사건 계약 전인 2015년경 C가 대출채무를 모두 상환함으로써 소멸된 상태였던 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상에 의하여야 하고, 취소 및 가액배상의 한도액은 공동담보가액 390,000,000원{= 이 사건 부동산 가액 650,000,000원 - 근저당권(근저당권자 D)의 채권최고액 260,000,000원}과 원고의 채권액 126,916,694원 중 적은 금액인 126,916,694원이 된다.

나. 소결론

이 사건 매매계약은 126,916,694원의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 126,916,694원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 김소연

별 지(부동산 목록)

1. 전라남도 목포시 G 대 875.6㎡

2. 전라남도 목포시 G에 있는 H동

[도로명주소] 전라남도 목포시 I

일반철골구조 일반철골구조지붕 2층 제2종근린생활시설

1층 289.52㎡

2층 289.52㎡

- 이 상 -

1) 2018. 3. 15. 기준 외상대금은 116,281,245원에 이른다.