

서울서부지방법원 2023. 5. 25 선고 2021가단235654 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 변호사 김학모

변 론 종 결 2023. 4. 6.

판 결 선 고 2023. 5. 25.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 4. 7. 체결된 매매계약은 5,000만 원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 5,000만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D에게, 2012. 2. 16. 6,000만 원, 같은 해 5. 29. 4,000만 원을 각 대여하였다.

나. 원고는 D이 위 대여금을 변제하지 아니하자, 2021. 3. 2. 서울서부지방법원

2021카단50339호로 D 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 대하여 위 대여금 1억 원을 청구채권으로 한 가압류 결정을 받았다.

다. D은 2021. 4. 14. 원고와 사이에 ‘대여금을 6,000만 원으로 감액해주고 가압류를 해제해주면 1,000만 원을 먼저 변제하고, 정책자금 대출을 받아 대출금 중 50%(최대 5,000만 원)를 변제하며, D이 위 대출을 받지 못할 경우 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정해 준다’는 내용의 합의를 하였고, 원고는 같은 날 D의 아들 E으로부터 1,000만 원을 변제받은 후 2021. 4. 15. 위 나.항 기재 가압류를 해제하였다.

라. 한편 D은 위 다.항 기재 합의 이전인 2021. 4. 7. 피고와 사이에 이 사건 부동산1)에 관하여 매매대금 합계 6억 500만 원으로 기재한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고는 2021. 4. 29. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고는 2021. 5. 20. D을 상대로 나머지 대여금 5,000만 원(= 6,000만 원 - 1,000만 원)의 지급을 구하는 소(서울서부지방법원 2021가단222702)를 제기하였고, 위 법원은 2022. 9. 27. ‘D은 원고에게 대여금 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 11호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위취소권의 발생

1) 사해행위의 성립

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

살피건대 앞서 든 증거 및 갑 제10호증의 기재, 이 법원의 국토교통부, I에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, D은 이 사건 매매계약 당시인 2021. 4. 7.경 원고에 대한 대여금 채무 및 J조합에 대한 대여금 채무를 부담하고 있던 중 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 매도한 사실을 인정할 수 있고, 여기에 D은 이미 이 사건 부동산을 매도하였음에도 원고에게 이 사건 부동산에 관한 근저당권을 설정해 주기로 약정하면서 이 사건 부동산에 설정되어 있던 가압류를 말소하도록 한 점 등을 보태어 보면, D은 이 사건 매매계약의 체결로 인하여 원고를 포함한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 결과를 가져오게 된다는 것을 인식하고 있었다고 봄이 상당하다. 또한 채무자인 D의 사해의사가 인정된 이상 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

2) 피고의 선의 주장 및 이에 대한 판단

피고는, 이 사건 부동산의 실제 매매대금은 8억 3,000만 원으로 이 사건 부동산의 시세보다 훨씬 저렴한 가격이라고 볼 수 없고, 매매대금 8억 3,000만 원을 모두 지급하였던바, 선의였다고 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거 및 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 D에게 이 사건 매매계약을 체결한 2021. 4. 7. 계약금 명목으로 합계 1억 원²⁾, 같은 달 28. 2억 1,500만 원 합계 3억 1,500만 원(= 1억 원 + 2억 1,500만 원)을 각 지급한 사실, 피고는 2021. 4. 28. D의 J조합에 대한 근저당채무 501,536,649원을 변제하여 근저당권설정등기를 말소하고, 같은 달 29. D에게 13,463,351원을 지급하여 총 8억 3,000만 원(= 3억 1,500만 원 + 501,536,649원 + 13,463,351원)을 지급한 사실은 인정할 수 있다. 그러나 앞서 든 증거 및 갑 제5, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사적, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결일과 가까운 2021. 7.경 이 사건 부동산의 시세는 19억 6,600만 원으로 평가되었던 것으로 보이는바, 이 사건 매매대금은 그에 비하여 훨씬 저렴한 8억 3,000만 원에 불과한 점, ② 8억 3,000만 원이라는 매매대금의 잔금 지급일을 계약 체결일로부터 불과 1달 후인 2021. 5. 7.로 약정하였는데, 피고는

잔금 지급일이 도래하기 전으로서 계약체결일로부터 불과 19일이 경과된 후인 2021. 4. 29.까지 매매대금 8억 3,000만 원을 모두 지급하면서 조속히 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤던바, 일반적인 부동산거래관계라고 보기 어려운 점 등에다가 이 사건 기록 및 변론에 나타난 이 사건 매매계약의 경위, D과 피고 및 피고를 소개시켜준 사람 등과 사이의 관계 등을 보태어 보면, 앞서 인정한 사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고가 선의였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 사해행위취소 및 가액배상

1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고, 가액배상을 명하여야 한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 이전에 설정되어 있던 J조합의 근저당권(실제 피담보채권액: 501,536,649원)이 이 사건 매매계약 이후 피고의 변제로 말소되었고, 이 사건 부동산의 시세는 19억 6,600만 원이었으며, 갑 제6호증의 기재에 의하면 이 사건 부동산의 당시 공시지가는 합계 약 6억 9,000만 원이었던 사실이 인정된다. 그런데 이 사건 변론종결 당시 원고의 피보전채권은 5,000만 원이므로 이 사건 부동산의 시세보다 낮은 공시지가에 의하여 산정한 공동담보가액 약 1억 8,800만 원[= 이 사건 부동산 공시지가 약 6억 9,000만 원 - 근저당권 실제채무액 501,536,649원]보다도 적다. 따라서 이 사건 매매계약은 위 피보전채권액인 5,000만 원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 가액배상으로 피고는 원고에게 5,000만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 인진섭

별 지 목 록

1. 경기도 양평군
대 471㎡
2. 경기도 양평군
대 250㎡
3. 경기도 양평군
대 1902㎡
4. 경기도 양평군
대 174㎡
5. 경기도 양평군
대 231㎡
6. 경기도 양평군
[도로명주소] 경기도 양평군
위 지상
세멘벽돌조 스토리지봉 단층 근린생활시설(소매점)
104.40㎡

끝.

1) D은 1988.경 이 사건 부동산을 매수한 이후 이 사건 부동산 중 경기 양평군 F, G 지상에 제재소를 신축하여 2017. 1. 4.경 주식회사 H 앞으로 소유권보존등기를 마쳤고, 위 제재소도 이 사건 부동산과 함께 매매계약을 체결하였다.

2) 제재소에 대한 매매대금 포함. 이하 같다.