

의정부지방법원 고양지원 2023. 4. 13 선고 2022가단75170 판결 [사해행위취소]

전 문

원고중소벤처기업진흥공단

피고A

소송대리인 법무법인 온세계

담당변호사 김정남

변론 종결2023. 3. 23.

판결 선고2023. 4. 13.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 3. 3. 체결한 매매계약을 18,950,089원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 18,950,089원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 5. 31. 주식회사 C에게 1억 5,000만 원을 대출하였고 같은 날 B는 C의 원고에 대한 대출금채무에 대하여 연대보증하였다.

나. 원고에 대한 B의 연대보증채무의 액수는 2021. 3. 3. 기준으로 대출원금 16,640,000원 및 이자 19,657원이고, 2023. 2. 22. 기준으로 대출원금, 이자, 지연손해금 등 합계 18,950,089원이다.

다. B는 2021. 3. 3. 당시 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)이 자신 소유의 유일한 부동산이었고, 이외에 별다른 재산이 없었다. 그런데 B는 2021. 3. 3. 이 사건 각 부동산을 피고에게 금 330,000,000원에 매도하는 매매계약을 체결하고 2021. 3. 4. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 피고는 매매대금 지급을 B의 D조합에 대한 210,000,000원의 채무를 인수하고 B의 피고에 대한 대여금반환채무 100,000,000원을 변제받은 것에 갈음하였다.

마. 피고는 2022. 4. 28. 이 사건 각 부동산을 E에게 575,000,000원에 매도하는 매매계약을 체결하고 2022. 10. 12. E 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 한편 2022. 9. 23. 이 사건 각 부동산에 설정되었던 근저당권과 지상권이 각 말소되었다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 4, 5, 8호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 회신 결과, 변론 전체 취지

2. 사해행위 및 사해의사

가. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 이전에 원고의 B에 대한 피보전채권이 성립하였고, B가 원고에 대하여 위와 같은 채무를 부담하고 있는 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매매계약으로 처분하고 그 매매대금 일부를 채무변제에 갈음한 것은 특정 채권자에게만 채권만족을 하게 하는 행위이고, 이로 인하여 채무자의 책임재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 하는 행위이므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다.

그리고 B의 사해의사 및 피고의 악의가 추정된다.

나. 이에 대하여 피고는, B에게 가지는 대여금 반환채권을 변제받기 위하여 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전받은 것일 뿐, B가 채무초과상태에 있었다거나 다른 채권자들에 대한 사해행위가 된다는 사실을 알지 못하였다고 항변하나, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2, 3호증의 각 기재만으로는 피고의 선의를 선뜻 인정할 수 없고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없어 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다.

3. 원상회복 방법으로서의 가액배상 및 범위

가. 가액배상

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 후 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 근저당권을 말소하고 피고가 제3자 앞으로 소유권이전등기를 마친 이상 소유권이전등기의 말소 방법의 원상회복이 불가능하다. 따라서 원고는 피고에게 원상회복의 방법으로 가액배상을 구할 수 있다.

나. 가액배상 범위

- 1) 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).
- 2) 위 인정사실 및 갑 제7, 8호증 기재에 의하면, 원고의 피보전채권액은 이 사건 변론종결일 이전으로서 그에 가까운 날인 2023. 2. 22. 기준으로 18,950,089원이고, 이 사건 각 부동산의 공동담보가액은 이 사건 변론종결시 기준으로 78,000,000원(= 이 사건 각 부동산 매매대금액 330,000,000원¹⁾ - 말소된 근저당권 채권최고액 252,000,000원)으로 인정할 수 있는바, 그 중 적은 금액으로서 원고가 구하는 바에 따른 피보전채권액 18,950,089원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 18,950,089원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지

민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사박근정

별지

1) 원고는 가액배상액 산정에 있어서 이 사건 매매계약의 매매대금 330,000,000원을 이 사건 각 부동산의 가액으로 주장하고 이에 대해 피고가 다투지 아니하므로 변론종결시 이 사건 각 부동산의 가액을 330,000,000원으로 인정한다.