

의정부지방법원 고양지원 2023. 9. 20 선고 2023가단52877 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 B, C

피 고 D

변 론 종 결 2023. 8. 23.

판 결 선 고 2023. 9. 20.

주 문

1. 피고와 E 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 7. 체결된 매매계약을 14,006,887원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 14,006,887원 및 그중 7,279,661원에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고와 E 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 7. 체결된 매매계약을 14,968,955원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 14,968,955원 및 그중 7,279,661원에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다

값은 날짜지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. E은 2001. 3. 27. 주식회사 F에 신용카드 회원가입신청을 하고 그 무렵 신용카드를 발급받아 사용하다가 주식회사 F로부터 2016. 6. 18. 2,000,000원, 2016. 7. 14. 2,000,000원, 2017. 4. 2. 2,000,000원, 2,000,000원, 2018. 1. 1. 2,000,000원, 2018. 2. 13. 1,300,000원, 2018. 5. 21. 1,000,000원을 각 대출받았다.

나. 피고는 2018. 6. 7. 친형제인 E과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고 같은 날 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. E에게는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없었다.

다. 원고는 2021. 3. 4. 주식회사 F로부터 E에 대한 대출채권(원금 7,279,661원 및 이자 4,399,376원)을 양수하였고, 그 무렵 E에게 채권양도 통지가 이루어졌다.

라. 이 사건 부동산에는 2013. 7. 24. 채무자를 G, 근저당권자를 H 주식회사로 한 채권최고액 93,600,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 이 사건 매매계약일인 2018. 6. 7. 기준 위 근저당권의 피담보채무는 66,322,965원이다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5, 8호증, 을 제1호증(가지 번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 H 주식회사에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 E이 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을

처분함으로써 일반채권자들에 대한 공동담보를 부족하게 한 것으로 사해행위에 해당되고, E이 그와 같은 점을 알았다고 보아야 하며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, E이 뇌출혈과 그로 인한 장기입원치료로 경제활동을 할 수 없게 되었고 이 사건 부동산의 근저당권자인 H 주식회사에 대한 이자도 지급할 수 없게 되어 재산적 가치가 전혀 없는 이 사건 부동산을 피고에게 이전한 것이고, 피고는 당시 주식회사 F의 E에 대한 채권을 알지 못하였다고 주장한다.

갑 제7호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약일에 가까운 2018. 1. 1. 및 2019. 1. 1. 기준 이 사건 부동산의 공시가격은 77,000,000원 사실이 인정되고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 설정되어 있던 H 주식회사의 근저당권 피담보채무액은 이 사건 매매계약일 기준으로 66,322,965원이다. 이 사건 매매계약일 기준으로 이 사건 부동산의 가액이 그 근저당권 피담보채무액을 초과하므로, 이 사건 부동산의 재산적 가치가 없어 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당되지 않는다는 취지의 피고 주장은 이유 없다. 또한 피고의 주장에 의하더라도 당시 E의 경제적 사정이 좋지 않았고 피고도 그러한 사정을 알고 있었던 것으로 보이며, 피고가 제출한 증거만으로는 피고를 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하다.

나. 원상회복의 방법 및 범위

1) 이 사건 부동산에는 사해행위 이전에 근저당권이 설정되어 있었으므로 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 한편 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없는데(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조), 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 모두 포함되고, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조).

2) 이 사건 부동산의 변론종결일 기준 시가는 별다른 반증이 없는 한 2022. 1. 1. 기준 공시지가인 89,100,000원으로 보고, 위 금액에서 이 사건 매매계약 당시 근저당권의 피담보채무액

66,322,965원을 공제한 22,777,035원이 가액배상의 한도이다. 원고는 이 사건 소제기일인 2023.

1. 30. 기준 원고의 원리금 14,968,955원을 채권액으로 주장하고 있으나, 그중 원리금

962,068원(원금 491,585원, 이자 470,483원, 갑 제4호증의 5) 부분은 그 성립시기를 확인할 수

있는 증거가 없으므로 피보전채권에서 제외한다. 공동담보가액이 원고의 피보전채권액

14,006,887원을 초과하므로 이 사건 매매계약은 위 채권액의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는

원고에게 가액배상으로 14,006,887원 및 원고가 구하는 바에 따라 그중 7,279,661원에 대하여 이

판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할

의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구를 일부 인용한다.

판사 심동영

별 지 목 록

1. 건물의 표시

[집합건물] 경기도 고양시 덕양구

빌라

호

[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구

철근콘크리트조

스라브위아스팔트상굴지붕

지상 4층 다세대주택

1층 164.52m²2층 164.52m²3층 164.52m²4층 164.52m²

전유부분의 건물의 표시

철근콘크리트조 77.22m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 고양시

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 778 분의 53.05

