

의정부지방법원 2023. 6. 22 선고 2022가단102666 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 한샘

담당변호사 서경원

피고A

소송대리인 변호사 김동진

변론 종결 2023. 6. 8.

판결 선고 2023. 6. 22.

주 문

1. B와 피고 사이에 별지1 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2021. 4. 5. 체결된 매매계약을 31,322,046원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 31,322,046원 및 이에 대하여 이 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. 사해행위 성립 여부

가. 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 법원행정처 사법등기국 정보시스템운영과에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래 각 사실이 인정된다.

1) 원고는 B에 대해 서울동부지방법원 2021차전12875 사건의 지급명령에 기한 구상금채권(214,138,887원 및 그 중 206,282,584원에 대한 2016. 6. 17. 이후의 지연손해금)을 가지고 있다.

2) B와 C는 별지2 기재 6건의 다세대 주택(그 중 D호가 별지1 기재 부동산이다)을 각 2분의 1 지분으로 공유하고 있던 중 그 중 별지1 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 함)에 관해 2021. 4. 5.자 매매(이하 B와 피고 부분의 매매를 '이 사건 매매'라 함)를 원인으로 하여 2021. 4. 19. 피고에게 소유권이전등기를 해 주었다.

3) 이 사건 매매 당시 위 6건의 다세대 주택에 관하여는 별지2 기재 각 근저당권이 설정되어 있었다.

4) 이 사건 매매 이후 위 6건의 다세대 주택은 임의경매절차에서 매각되어 배당이 이루어졌는데, 그 절차에서 그 가액은 2022. 5. 23. 기준으로 별지2 기재 시가 란 각 금액으로 감정되었고, 근저당권자들은 피담보채무액 란 기재 각 금액으로 경매신청 또는 배당요구를 하였다.

나. 위 인정사실에 의하면, B은 이 사건 매매 당시 적극재산으로 위 6건의 다세대 주택 중 2분의 1 지분(가액 합계 739,000,000원)이 있었던 반면, 소극재산으로는 적어도 원고에 대한 구상금채무(적어도 원금 206,282,584원), E조합에 대한 물상보증인으로서의

물적부담(피담보채무액 합계 921,762,709원의 2분의 1인 460,881,354원), 주식회사 F에 대한 채무자로서의 채무(합계 318,000,000원), G에 대한 채무자로서의 채무(95,000,000원), H에 대한 채무자로서의 채무(채무액수를 알 수 있는 자료는 없음)가 있었으므로, 채무초과 상태에 있었다.

다. 채무자가 채무초과 상태에서 그 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정되므로, 이 사건 매매는 원고와 같은 채권자의 이익을 침해하는 사해행위라 할 것이다.

라. 피고는 자신이 선의라고 주장한다. 사해행위취소 소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자는 자신의 선의를 입증할 책임이 있는데, 피고를 선의로 볼 증거는 없으므로 위 주장은 이유 없다.

2. 사해행위의 취소 방법 및 범위 등

가. 사해행위인 이 사건 매매 이후 이 사건 부동산이 경매되고 기존 근저당권이 말소된 이상, 현재 원물반환이 불가능해졌으므로 가액배상 방식으로 처리하기로 한다. 피고가 배상해야 할 가액은 부동산의 가액에서 기존 근저당권의 채권최고액과 피담보채무액 중 낮은 금액을 모두 공제한 금액이다.

나. 이를 계산해 보면, 이 사건 부동산의 가액(305,000,000원) 중 B 지분인 2분의 1의 금액(152,500,000원)에서 아래 각 금액을 공제한 31,322,046원이다.

1) E조합에 대한 근저당 채권최고액(205,200,000원)과 피담보채무액(182,855,480원) 중 낮은 금액인 182,855,480원의 2분의 1인 91,427,740원을 공제한다.

2) 주식회사 F에 대한 근저당 채권최고액(53,000,000원)과 피담보채무액(53,000,000원)이 같으므로 53,000,000원의 2분의 1인 26,500,000원을 공제한다.

3) 수개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다. G에 대한 근저당권은 5건의 공동근저당이므로 그 채권최고액(25,000,000원)과 피담보채무액(95,000,000원) 중 낮은 금액인 25,000,000원을 기준으로 하여, 이를 각 주택의 가액으로 안분해 보면 이 사건 부동산이 부담하는 금액은 6,500,427원으로 계산된다. 위 금액의 2분의 1인 3,250,213원을 공제한다.

다. 그러므로 이 사건 매매계약을 31,322,046원의 범위 내에서 취소하고, 피고에 대하여 원고에게 31,322,046원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 명한다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사최규현

별지