

대법원 2024. 6. 27 선고 2024다221356 판결 [사해행위취소]

재판경과

대법원 2024. 6. 27 선고 2024다221356 판결

의정부지방법원 2024. 2. 7 선고 2022나210353 판결

전문

원고, 상고인 A

소송대리인 변호사 이성구

피고, 피상고인 B

판결 선고 2024. 6. 27.

원심판결 의정부지방법원 2024. 2. 7. 선고 2022나210353 판결

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

N

이유

상고이유를 판단한다.

1. 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결, 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조). 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 참조).

2. 원심은 판시와 같은 이유로 사해행위 요건의 구비 여부는 애초의 법률행위인 원심 판시 제1 매매예약 당시(2016. 1. 25.)를 기준으로 판단해야 하고, 제1 매매예약 체결 당시 원심 판시 이 사건 부동산에 2008. 6. 17. 채무자를 D, 근저당권자를 L, 채권최고액을 9,000만 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)가 마쳐져 있던 사실, 제1 매매예약 시점에 가장 근접한 2017. 1. 25. 당시 이 사건 부동산의 시가는 35,298,000원이었던 사실을 인정한 후, 이 사건 근저당권의 피담보채권액은 채권최고액과 동일한데, 이 금액이 위 부동산의 시가를 초과하여 이 사건 부동산은 일반채권자들의 공동담보에 제공된 책임재산으로 볼 수 없으므로, 원심 판시 제2 매매예약과 실질적으로 하나의 행위로 보아야 할 제1 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다고 판단하였다.

3. 이 사건 근저당권의 피담보채권액을 채권최고액 9,000만 원과 동일하다고 본 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 이를 수긍하기 어렵다.

기록에 의하면, 제1 매매예약 체결 당시 이 사건 부동산에 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐져 있었으나, 위 근저당권설정등기는 2016. 10. 26. 확정판결을 원인으로 같은 해 12. 5. 말소된 사실을 알 수 있다. 따라서 제1 매매예약 당시 근저당권설정등기가 말소되지 아니한 상태였다고 하더라도 그 실제 피담보채무는 존재하지 않거나 이미 소멸되었을 가능성을 배제할 수 없다.

그렇다면 원심으로서 제1 매매예약 당시를 기준으로 사해행위 요건 구비 여부를 판단해야 한다고 하더라도, 당시 위 근저당권의 실제 피담보채권액이 얼마인지 심리해본 후, 그 액수가 이 사건 부동산의 시가를 초과하는지 여부에 따라 사해행위 해당 여부를 판단했어야 한다. 그럼에도 이러한 심리를 하지 아니한 채, 위 근저당권의 채권최고액을 피담보채권액으로 보아 사해행위 여부를

판단하였다. 이러한 원심판결에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 근거당권이 설정된 목적물의 양도로 인한 사해행위 성립에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다.

4. 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리 판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노태악, 대법관 김선수, 대법관 오경미, 주 심 대법관 서경환