

서울남부지방법원 2024. 4. 19 선고 2023나62074 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울남부지방법원 2024. 4. 19 선고 2023나62074 판결

서울남부지방법원 2023. 7. 12 선고 2022가단240715 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 우성훈

소송복대리인 변호사 이유미

소송복대리인 변호사 김윤정

변론종결 2024. 3. 15.

판결선고 2024. 4. 19.

제1심판결 서울남부지방법원 2023. 7. 12. 선고 2022가단240715 판결

주문

- 제1심 판결을 취소한다.
- 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 9. 5. 체결된 매매계약을

15,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

3. 피고는 원고에게 15,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

4. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C는 2016. 2. 18. D 주식회사와의 사이에 14,000,000원을 만기일 2019. 3. 5., 정상금리 12.3%, 연체금리 최고 19%로 정하여 대출받는 계약(이하 ‘이 사건 대출계약’이라고 한다)을 체결하고, 14,000,000원을 대출받았다(이하 이 사건 대출계약에 따라 D 주식회사가 C에 대하여 가지는 대출금채권을 ‘이 사건 채권’이라고 한다).

나. C는 2017. 9. 13. 피고에게, C 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)에 관하여 2017. 9. 5.자 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 한편 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산에는, ① 채권최고액 65,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 E조합의 근저당권(이하 ‘이 사건 1근저당권’이라고 한다)설정등기(이하 ‘이 사건 1근저당권설정등기’라고 한다)와 ② 채권최고액 15,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 F 주식회사, G 주식회사의 근저당권(이하 ‘이 사건 2근저당권’이라고 한다)설정등기(이하 ‘이 사건

2근저당권설정등기'라고 한다)가 각 마쳐져 있었다.

라. 이 사건 매매계약 체결일 이후인 2017. 9. 11. 이 사건 2근저당권설정등기가 해지를 원인으로 말소되었고, 2017. 9. 13. 이 사건 1근저당권설정등기가 해지를 원인으로 말소되었다.

마. 원고는 2020. 7. 14. D 주식회사로부터 이 사건 채권을 양도받았고, 2020. 9. 2. C에게 채권양도사실을 통지하였다.

바. 2022. 5. 23.을 기준으로 한 이 사건 채권 원리금 합계액은 15,268,774원이고, 그 중 원금은 8,645,955원이다.

【인정근거】다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 이 법원의 국토교통부, 법원행정처에 대한 각 사실조회회신, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 원고는 C에게 2022. 5. 23.을 기준으로 이 사건 채권 15,268,774원이 있음이 인정되고, 이 사건 채권 성립의 기초가 되는 이 사건 대출계약이 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2016. 2. 18. 성립되었으므로, 이 사건 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

(1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조). 앞서 본 바와 같이 C는 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다.

(2) 이에 대하여 피고는, 피고가 2014. 3. 25.부터 2017. 8. 14.까지 사이에 C에게 합계 92,800,000원을 대여하였고, C로부터 그에 대한 대물변제로 2017. 9. 5. 이 사건 각 부동산을 받은

것이라고 주장한다. 그러나 을 제1호증의 기재만으로 피고가 C에게 그 주장과 같이 92,800,000원을 대여하였음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가사 피고가 그 주장과 같이 92,800,000원을 C에게 대여한 것이 사실이라 하더라도 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것인바(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조), 이 사건 매매계약 당시 C가 유일한 재산인 매매가액 상당의 이 사건 각 부동산을 소유하고 있었고, D 주식회사에 대하여 원금만 하더라도 8,645,955원 상당의 이 사건 채무를 부담하고 있었음은 위 인정사실에서 본 바와 같고, E조합, F 주식회사, G 주식회사에 대한 각 금융거래정보 제출명령 회신에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 C가 이 사건 1근저당권의 피담보채무인 E조합에 대한 50,214,520원의 대출금채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있으며, 위와 같은 채무에 피고 주장과 같은 피고에 대한 차용금 채무 92,800,000원을 더하면 이 사건 매매계약 당시 C가 부담하고 있던 채무액은 합계 151,660,475원(=50,214,520원+8,645,955원+92,800,000원)이 되어 결국 피고의 주장에 의하더라도 C는 채무초과 상태에서 특정 채권자인 피고에게 대물변제조로 이 사건 각 부동산을 제공하였다는 것이므로 이 사건 매매계약은 C의 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다.

(3) 따라서 어느 모로 보더라도 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 이와 같이 사해행위에 해당하는 이상 C의 사해의사와 피고의 악의는 추정된다.

다. 사해행위의 취소 및 가액배상

(1) 원상회복 방법으로서의 가액배상

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는

부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조).

위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 각 부동산에는 이 사건 1, 2근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었으나, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 1, 2근저당권설정등기가 해지를 원인으로 말소되었는바, 이 사건 매매계약을 사해행위로 취소하여 C에게 이 사건 각 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보인 책임재산으로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 피고에 대하여 이 사건 아파트의 가액에서 이 사건 매매계약 체결 당시 설정되어 있던 각 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 이 사건 매매계약을 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 한다.

(2) 가액배상의 범위

가) 사해행위를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그중 적은 금액의 한도로 이루어져야 하고, 이 때 채권자의 피보전채권액은 사해행위 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다고 할 것이다.

나) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 75,000,000원이고, 이 법원 변론종결 당시의 이 사건 각 부동산의 가액도 이와 같은 것으로 추인된다. 한편 E조합, F 주식회사, G 주식회사에 대한 각 금융거래정보 제출명령 회신에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 1근저당권설정등기가 말소될 당시 그 피담보채무액은 50,214,520원이고, 이 사건 2근저당권설정등기가 말소될 당시 그 피담보채무액은 0원인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 1근저당권의 피담보채무 50,214,520원이 이 사건 각 부동산의 가액에서 공제되어야 한다. 따라서 이 사건 각 부동산의

공동담보가액은 24,785,480원(=75,000,000원-50,214,520원)이 된다.

다) 원고의 피보전채권액이 2022. 5. 23.을 기준으로 15,268,774원임은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 사해행위취소 및 가액배상은 이 사건 각 부동산의 공동담보가액 24,785,480원과 원고의 피보전채권액 15,268,774원 중 더 적은 금액에 해당하는 15,268,774원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

라. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 원고가 구하는 바에 따라 15,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 15,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 권기만, 판사 김익환, 판사 임수희

별지