

서울북부지방법원 2024. 6. 11 선고 2023가단151525 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2024. 5. 28.

판 결 선 고 2024. 6. 11.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 1,215,931원을 지급하라.
2. 피고들 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 7. 7. 체결된 매매계약을 24,328,758원의 범위 내에서 취소한다.
3. 피고 C은 원고에게 24,328,758원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 및 준비서면 기재와 같다.

2. 공시송달에 의한 판결: 민사소송법 제208조 제3항 제3호

판사 방해미

별지

부동산 목록

1. 경상북도 영천시 대 225㎡2. 경상북도 영천시 [도로명주소] 경상북도 영천시

목조 화가지붕 단층 주택 46.28㎡

부속건물 블록조 슬라브지붕 단층 창고 13.22㎡

3. 경북 영천시 잡종지 251㎡ 중 1/2 지분4. 경북 영천시 대 22㎡ 중 1/2 지분5. 경북 영천시 외 1필지 동[도로명주소] 경상북도 영천시

시멘트벽돌조 슬레이트지붕 단층 작업장 49.6㎡ 중 1/2 지분

청 구 원 인

1. 당사자의 관계

원고는 피고 B에 대하여 양수금채권을 가지고 있는 '채권자'이고, 피고 B은 원고에게 위 양수금을 지급하여야 할 '채무자'이며, 피고 C은 사해행위로서 피고 B 소유의 별지 목록 기재 부동산을 매수한 약의 '수익자'입니다.

2. 이 사건의 발생 경위

가. 양수금채권(피보전채권)의 존재

(I) 소외 주식회사 D은 위 B에게 ① 2018. 9. 21. 금 1,500만 원을 대출기간 60개월, 대출이자율 연 17.5%, 연채이자율 연 20.5%로 하여, ② 2018. 9. 19. 금 1,600만 원을 대출기간 60개월, 대출이자율 연 15.5%, 연채이자율 연 18.5%로 하여 각 대여해 주었습니다(갑 제1호증의 1, 2 각 대출약정서 참조).

그런데 위 B은 위 차용금에 대한 이자 등을 연체하였고, 위 은행은 2019. 9. 19. 원고에게 위 ①항 채권을 양도하였고(갑 제2호증의 1, 2 각 자산양수도계약서 및 채권양도통지서 참조),

위 은행은 2019. 12. 4. 위 ②항 채권을 양도하였습니다(갑 제2호증의 3, 4 각 자산양수도계약서 및 채권양도통지서 참조).

이후 원고는 위 ①항 채권에 대하여 위 B을 상대로 위 양수금 지급

청구의 소를 제기하였고(서울북부지방법원 2023가소393897), 2023. 7. 14. 원고 승소의 판결이 선고되었으며, 다음 달 3. 확정되었습니다(갑 제3호증 판결문 참조).

따라서 위 미지급 양수금 ①항 채권과 관련하여 피고 B은 원고에게 금 17,474,644원 및 금 12,576,743원에 대하여 2023. 8. 22.부터 다 갚는 날까지 연 20.5%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있고(갑 제4호증의 1 채권계산서 참조),

위 미지급 양수금 ②항 채권과 관련하여 금 1,215,931원을 지급할 의무가 있습니다(갑 제4호증의 2 채권계산서 참조).

(2) 소의 E 주식회사는 2018. 9. 21. 위 B에게 금 500만원을 계약만료일 2021. 7. 26., 대출이율 및 연체이율 각 연 24%로 하여 대여해 주었습니다(갑 제5호증 대부거래계약서 참조).

그런데 위 B은 위 차용금에 대한 이자를 연체하기 시작하였고, 위 E는 2019. 12. 16. 원고에게 B에 대한 위 채권을 양도하였습니다(갑 제6호증의 1, 2 각 자산양수도계약서, 채권양도통지서 참조).

이후 원고는 위 B을 상대로 위 양수금 지급 청구의 소를 제기하였고(서울북부지방법원 2023가소393873), 2023. 7. 14. 원고승소의 판결이 선고되었으며, 다음 달 3. 확정되었습니다(갑 제7호증 판결문 참조).

따라서 위 미지급 양수금 채권과 관련하여 피고 B 은 원고에게 금 5,638,183원 및 금 3,980,917원에 대하여 2023. 8. 22.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있습니다(갑 제8호증 채권계산서 참조).

(3) 소결

위 (1)의 ①항 및 (2)항 채권에 대해서는 이미 판결을 받았는 바, 원고는 본 사건에서 위 (1)의 ②항 채권에 대해서만 양수금청구를 하도록 하겠습니까.

그러나 후술하는 사해행위취소 청구에 있어서 원고의 피보전채권액은 전술하였듯이 위 (1), (2)항 채권액을 모두 합산한 금 24,328,758원(17,474,644원 + 1,215,931원 + 5,638,183원)입니다.

나. 사해행위 및 사해의사의 존재

피고 B 은 자신의 소유이던 별지 목록 기재 부동산을 2022. 7. 7. 피고 C 에게 매각하였고, 다음 날 위 C 명의의 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여 주었습니다(갑 제9호증의 1, 2 각 등기 사항전부증명서 참조).

대법원은 “채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도

하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되는 것"이라고 판시하였습니다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결).

피고 B은 위 부동산 외에는 다른 재산을 보유하고 있지 않는 듯 한데, 사실상 위 부동산이 유일한 재산입니다.

자신의 유일한 재산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 피고 B의 2022. 7. 7.자 매매는 다른 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당합니다.

대법원은 '채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당하는 경우 수익자 또는 전득자가 악의라는 점은 채권자에게 입증책임이 있는 것이 아니라 수익자 또는 전득자가 자신이 선의라는 사실을 입증할 책임이 있다'고 하신 바(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 등 참조),

수익자인 피고 C은 자신이 선의라는 사실을 입증할 책임이 있습니다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복의무

☐ (1) 따라서 피고들 사이의 위 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 마땅합니다.

☐ (2) 그런데 위 부동산은 사해행위 이전인 2015. 12. 4. '채권최고액 금

305,500,000원', '근저당권자 F인 근저당권이 설정되었다가
사해행위 이후인 2022. 7. 8. 위 근저당권은 말소되었습니다(갑 제9호증의
1, 2 각 등기사항전부증명서 참조).

따라서 본 사건은 사해행위취소에 따른 원상회복으로 원물반환이 불가하거
나 곤란한 경우이므로, 원고는 2023. 8. 21.까지의 원리금인 24,328,758원의
범위 내에서 이 사건 사해행위를 취소하고 가액반환청구를 하도록 하겠습
니다.

3. 결론

이상과 같은 이유로 원고의 이 사건 청구를 인용하여 주시기 바랍니다.

준비서면

1. 채무자 피고 B의 무자력

가. 법원행정처의 2023. 10. 19.자 회신에 의하면, 피고 B은 2021. 7. 1. 부터 이 사건 사해행위 당시(2022. 7. 7.)를 거쳐 조희일 현재에 이르기까지 사이에 아래와 같은 부동산을 소유하였습니다.

- | | |
|------------------------------|----------|
| ① 경상북도 영천시 G 대 225㎡ | (갑 9-1) |
| ② 경상북도 영천시 G | (갑 9-2) |
| [도로명주소] 경상북도 영천시 H | |
| 목조 와가지붕 단층 주택 46.28㎡ | |
| 부속건물 블록조 스라브지붕 단층 창고 13.22㎡ | |
| ③ 경북 영천시 I 잡종지 251㎡ 중 1/2 지분 | (갑 10-1) |
| ④ 경북 영천시 J 대 22㎡ 중 1/2 지분 | (갑 10-2) |
| ⑤ 경북 영천시 I 외 1필지 K 동 251㎡ | (갑 10-3) |
| [도로명주소] 경상북도 영천시 L | |

시멘트벽돌조 스테이지용 단층 작업장 49.6㎡ 중 1/2 지분

- | | | | |
|----------|---|---------------|----------|
| ⑤ 경복 영원시 | M | 대 17㎡ | (갑 10-4) |
| ⑦ 경복 영원시 | N | 대 5㎡ 중 1/2 지분 | (갑 10-5) |

위 ①, ②항 부동산은 이 사건 사해행위취소 대상 부동산입니다.

피고 B은 위 ③~⑦항 부동산을 2015. 12. 4. 매수하여 소유권을 취득하였습니다(갑 제10호증의 1, 2, 3, 4, 5 각 등기사항전부증명서 참조).

이미 밝혔듯이 피고 B은 위 ①, ②항 부동산에 대하여 2022. 7. 7. 이 사건 사해행위를 통해 피고 C에게 매각하였는데(갑 제9호증의 1, 2), 같은 날 위 ③~⑦항 부동산도 모두 피고 C에게 매각되었습니다(갑 제10호증의 1 내지 5).

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것인데(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결),

피고 B은 위 ①, ②항 부동산을 포함하여 당시 자신이 소유하고 있던 일체의 부동산들을 모두 피고 C에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었던 것입니다.

원고는 새로 발견된 위 ③~⑦항 부동산도 이 사건 사해행위 대상 부동산으로 추가하도록 하겠습니다(별지 부동산목록을 다시 제출합니다).

나. 아울러, O []의 2023. 10. 13.자 신용정보조회회답서에 의하면, 피고 B []은 위 사해행위 당시(2022. 7. 7.)

- ① P []카드에 금 10,426,000원(2019. 2. 28. 연체 등록),
- ② Q []카드에 금 7,450,000원(2019. 2. 27. 연체 등록),
- ③ R []에 금 4,208,000원(2019. 2. 26. 연체 등록),
- ④ S []에 금 7,925,000원(2021. 3. 29. 연체 등록),
- ⑤ T []에 금 16,842,000원(2019. 3. 30. 연체 등록),
- ⑥ U []에 금 23,027,000원(2019. 5. 26. 연체 등록),
- ⑦ V []에 각 금 13,498,000원(2019. 6. 12. 대지급 등록), 금 32,661,000원(2019. 7. 25. 대지급 등록),

[위 회답서 중 '신용정보 조회 결과' 1쪽 참조]

[사해행위 이전 연체가 등록되어 조회일 현재 미반제된 채무물입니다]

- ⑧ R []에 금 16,557,660원(12,576,743원, 3,980,917원 ; 원금 기준, 이 사건 양수금채권입니다)

등 합계 136,575,577원의 채무를 부담하고 있었습니다(위 채무는 이자는 제외한 '원금'만에 대한 것으로, 이자까지 감안하면 실제 채무액은 더 클 것입니다).

다. 위와 같이 피고 B는 금융기관에 상당한 채무를 부담하고 있던 상황에서, 자신이 유일하게 소유하고 있던 부동산을 피고 W에게 매각하여 소비하기 위한 금전으로 바꾸었는 바, 그로 인해 피고 B는 무자력 상태에 빠졌거나 그 상태가 더욱 심화되었다고 할 것입니다.

2. 원상회복의 방법 관련하여

가. 사해행위취소 대상 부동산은 아래와 같습니다.

- ① 경상북도 영천시 G 대 225㎡ (갑 9-1)
- ② 경상북도 영천시 G (갑 9-2)
- [도로명주소] 경상북도 영천시 H
- 목조 와가지붕 단층 주택 46.28㎡
- 부속건물 블록조 스라브지붕 단층 창고 13.22㎡
- ③ 경북 영천시 I 잡종지 251㎡ 중 1/2 지분 (갑 10-1)
- ④ 경북 영천시 J 대 22㎡ 중 1/2 지분 (갑 10-2)
- ⑤ 경북 영천시 I 외 1필지 K 통 251㎡ 중 1/2 지분 (갑 10-3)
- [도로명주소] 경상북도 영천시 L
- 시멘트벽돌조 스테트지붕 단층 작업장 49.6㎡
- ⑥ 경북 영천시 M 대 17㎡ (갑 10-4)
- ⑦ 경북 영천시 N 대 5㎡ 중 1/2 지분 (갑 10-5)

위 ①~⑤, ⑦항 부동산에 대하여 사해행위 이전인 2015. 12. 4. '채권최고액 금 305,500,000원', '근저당권자 F'인 근저당권이 설정되었는데, 2021. 8. 11. 위 ⑦항 부동산에 대한 근저당권이 말소되었고, 사해행위 이후인 2022. 7. 8. 위 ①~⑤항 부동산에 대한 근저당권이 말소되었

습니다(각 등기사항전부증명서 참조).

[피고 B 이 1/2 지분만을 소유하고 있었던 위 ③, ④, ⑤, ⑦항 부동산 중 다른 1/2 지분은 소외 X 가 소유하고 있었는데, 위 F 의 근저당권이 설정될 당시 전체 지분이 담보대상으로 제공되었습니다(각 등기사항전부증명서)]

따라서 원고는 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법으로 위 ⑥, ⑦항 부동산의 경우 원물반환청구를, 위 ①~⑤항 부동산의 경우 가액태상청구를 하도록 하였습니다.

나. F 의 2023. 10. 6.자 회신에 의하면, 이 사건 사해행위 당시(2022. 7. 7.)의 피담보채무액은 220,176,760원입니다.

즉, 위 ①~⑤항 부동산이 담보하고 있었던 근저당권의 피담보채무액은 220,176,760원입니다.

피고들은 위 ③~⑦항 부동산(1/2 지분)과 나머지 1/2 지분을 매매대금 212,500,000으로 매매하였고(갑 10-1 등기사항전부증명서 중 '매매목록 Y ' 참조),

위 ①, ②, ⑥항 부동산은 매매대금 117,200,000원으로 매매하였습니다(갑 11 등기사항전부증명서 중 '매매목록 Z ' 참조).

가액배상청구의 대상인 위 ①~⑤항 부동산의 시가를 파악하여야 그
가액에서 위 피담보채부액(220,176,760원)을 공제하여 피고 B의 책임
재산을 산정할 수가 있는데,

피고들 사이의 이 사건 매매계약의 대상으로는 ①~⑤항 부동산 외에 ⑥,
⑦항 부동산(원물반환의 대상)도 포함되어 있고, 현재로서는 전체 매매대
금 중에서 ①~⑤항 부동산만의 가액이 얼마인지 확인할 수 없습니다.

따라서 원고는 위 부동산에 근저당권을 설정하였던 F를 상
대로 위 근저당권 설정 당시 해당 부동산의 시가를 얼마로 평가하였는지
에 대한 증거신청을 하도록 하겠습니다.

다. 원고는 위와 같은 증거신청을 통해 확인된 부동산 시가에서 피담보채무
를 공제하여 산정된 피고 B의 책임재산과 원고의 피보전채권액 중
더 적은 금액의 범위 내에서 이 사건 매매계약을 사해행위로 취소하도록
하겠습니다.

3. 결론

증거신청에 대한 회신이 도착하면 이를 반영하여 원고의 청구를 최종 정
리하도록 하겠습니다.

