

전주지방법원 2021. 11. 10 선고 2020가단25088 판결 [사해행위취소]

재판경과

전주지방법원 2023. 1. 18 선고 2021나12639 판결

전주지방법원 2021. 11. 10 선고 2020가단25088 판결

전문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 1. A

2. B

피고들 소송대리인 법무법인 여원

담당변호사 최민중

변 론 종 결 2021. 10. 20.

판 결 선 고 2021. 11. 10.

주문

1. 피고 A과 C 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 6. 체결된 매매계약을 28,040,000원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고 A은 원고에게 28,040,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고 B와 C 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 6. 체결된 매매계약을 22,960,000원의 한도 내에서 취소한다.
4. 피고 B는 원고에게 22,960,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
5. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
6. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

청 구 취 지

피고 A과 C 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 6. 체결된 매매계약을 30,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 A은 원고에게 30,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 B와 C 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 6. 체결된 매매계약을 30,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 B는 원고에게 30,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 11. 6. C과 대출금액 80,000,000원, 원금 3년 거치 3년 분할상환, 이자율 연 2%, 연체이자율 연 12%로 각 정하여 대출거래약정을 체결한 후 C에게 위 대출금액을 대여해 주었다.

나. C은 2020. 4. 6. 그 소유의 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 1부동산'이라 한다)에 관하여는 피고 A과 매매대금을 9,204만 원으로 한, 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건

2부동산'이라 한다)에 관하여는 피고 B와 매매대금을 7,596만 원으로 한 각 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결한 후, 2020. 4. 14. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 이 사건 각 매매계약을 원인으로 한 피고들 명의의 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 각 매매계약 체결 당시 C에게는 적극재산으로 1억 6,800만 원 상당의 이 사건 각 부동산이 유일한 재산이었던 반면, 소극재산으로 원고에 대한 위 대출에 따른 80,836,927원 상당의 대출원리금 채무 외에도 D은행에 대한 2억 1,832만 원의 채무 등 합계 5억 6,000만 원 상당의 채무를 부담하고 있는 등 채무초과상태였다.

라. 이 사건 각 부동산에 관하여는 2019. 11. 6. 근저당권자를 E조합로 한 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, E조합에게 위 각 근저당권의 피담보채무인 피고 A은 6,400만 원을, 피고 B는 5,300만 원을 각 변제함으로써 2020. 4. 27. 각 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 1, 2, 3, 5, 6, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 C에 대하여 80,836,927원 상당의 대출원리금 채권을 갖고 있었고, 위 채권은 이 사건 각 매매계약에 대한 사해행위 취소를 구할 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

채무자가 채무초과상태에서 유일한 재산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정된다. 또한 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다.

위 인정사실에 의하면, C이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고들에게 각

매각하였는바, 이는 원고 등 채권자를 해하는 행위로서 사해행위에 해당하고, C의 사해의사는 추정된다.

피고들은, 이 사건 각 매매계약 체결 이전에는 C와 일면식도 없는 사이였고, 이 사건 각 부동산 지상에 건물을 건축하기 위하여 시세보다 더 많은 금액을 지급하고 매수하였고, C의 상황은 알지 못하였으므로 피고들은 선의였다고 다룬다. 그러나 수익자인 피고들의 사해의사 또한 추정되므로 피고들은 자신의 책임을 면하려면 자신들이 선의를 증명할 책임이 있다고 할 것인데, 피고들이 제출한 증거들만으로는 위와 같은 추정을 뒤집고 피고들이 선의였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

따라서, 이 사건 각 매매계약은 사해행위이므로 취소되어야 한다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 위 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보인 책임재산으로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 부동산에 관하여 피고들 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐진 후 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 E조합의 근저당권의 각 피담보채무인 피고 A은 6,400만 원을, 피고 B는 5,300만 원을 각 변제함으로써 각 근저당권설정등기가 말소되었고, 이 사건 각 부동산의 이 사건 각 매매계약 당시 및 현재의 가액이 이 사건 각 매매계약에 정한 매매대금 상당액인 각 9,204만 원과 7,596만 원(합계 1억 6,800만 원)임은 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서, 이 사건 각 매매계약 중 피고 A과 C 사이의 이 사건 1부동산에 관한 매매계약은 2,804만

원(= 9,204만 원 - 6,400만 원)의 한도 내에서, 피고 B와 C 사이의 이 사건 2부동산에 관한 매매계약은 2,296만 원(= 7,596만 원 - 5,300만 원)의 한도 내에서 각 취소하고(위 금액 합계가 원고의 피보전채권액 보다 적으므로 위 범위 내에서 취소한다), 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 피고 A은 2,804만 원, 피고 B는 2,296만 원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 곽경평

부 동 산 목 록

1. 전라북도 김제시 F 답 2,536㎡
2. 전라북도 김제시 G 답 2,095㎡. 끝.

