

울산지방법원 2022. 2. 9 선고 2020가단123545 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 홍성준

피고B

소송대리인 변호사 김태엽

소송복대리인 변호사 양준환

변론 종결 2022. 1. 12.

판결 선고 2022. 2. 9.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 10. 11. 체결된 매매계약을 81,501,994원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 81,501,994원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 1) 원고는 C을 상대로 울산지방법원 2019가단126081호로 약정금 청구소송을 제기하여 2020.

2. 5. "피고는 원고에게 132,300,000원 및 이에 대하여 2019. 12. 7.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

2) 원고의 판결금 채권은 원금 132,300,000원에서 2020. 5. 25. 일부 추심한 50,798,006원을 공제한 나머지 81,501,994원 및 2020. 5. 26. 이후의 지연손해금이 남아 있다.

나. 한편 C은 2019. 10. 11. 피고와 사이에 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 2019. 11. 11. 피고 명의의 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 C은 시가 800,000,000원 상당의 이 사건 부동산 외에는 별다른 적극재산을 보유하고 있지 아니한 반면, 소극재산으로서 원고에 대한 위 132,000,000원의 판결금 채무 외에도 D에 대한 위자료 및 재산분할금 채무 160,000,000원(원금 기준), E조합에 대한 채권최고액 합계 528,000,000원(= 300,000,000원 + 60,000,000원 + 36,000,000원 + 132,000,000원)의 근저당(1 내지 4번) 채무, F에 대한 31,520,000원의 가압류 채무(F는 이 사건 부동산에 관하여 울산지방법원 G로 강제경매신청을 하여 2019. 6. 24. 그 개시결정을 받기도 하였다), H조합에 대한 17,816,451원의 가압류 채무, I에 대한 20,130,000원의 가압류 채무를 부담하고 있어 채무 합계액이 889,466,451원에 이르는 상태였다.

라. 이 사건 부동산에는 마쳐져 있던 E조합 명의의 각 근저당권설정등기는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2019. 11. 11. 해지를 이유로 각 말소되었고, 같은 날 위 울산지방법원 G 강제경매신청이 취하되었다.

마. 한편 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2019. 11. 11. J조합 명의로 채권최고액 756,000,000원의 근저당권설정등기를, 같은 날 C 명의로 채권최고액 60,000,000원의 근저당권설정등기를(위 등기는 2019. 12. 17. 해지를 원인으로 말소되었다), 2021. 3. 31. J조합

명의로 채권최고액 132,000,000원의 근저당권설정등기를, 2021. 10. 12. J조합 명의로 채권최고액 38,400,000원의 근저당권설정등기를 각 경료하여 주었다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 4, 5, 7, 10 내지 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고의 C에 대한 위 판결에 따른 채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

채무초과상태의 채무자가 유일한 재산인 토지를 제3자에게 매도하고 소유권이전등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자를 해한다는 사정을 알고서 한 사해행위에 해당하는바(대법원 2003. 3. 25. 선고 2002다62036 판결 등 참조), C이 원고에게 위와 같이 채무를 부담하고 있는 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, C의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 한다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등). 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결).

2) 이 사건에서 제출된 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자라고 보기 어렵고 달리 인정할 증거가 없다.

① 피고는, 그 주장에 의하더라도 이 사건 부동산의 임차인으로서 2015. 12.경부터 상당 기간 C과 사이에 임대차계약관계를 유지하여 왔고, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 등기부 등본을

확인하여 앞서 본 바와 같은 다수의 근저당설정등기와 가압류등기가 마쳐져 있음을 알고 있었으며 강제경매절차도 개시된 사정을 알고 있었는바, C의 재정적인 상황을 인지하였을 여지가 크다.

② 피고는 부동산 중개인 없이 C과 직접 매매계약을 체결한 것으로 보이는데, 이 사건 변론종결일 현재까지 매매계약서를 제출하지 못하고 있을 뿐만 아니라, 근저당권자들과 가압류 채권자들에게 C의 채무를 대위변제하는 방법으로 매매대금을 지급하는 등 계약의 체결 및 이행 방법이 거래통념상 이례적이다.

③ 나아가 피고의 주장에 의하더라도 매매대금 800,000,000원 중 합계 728,956,941원을 C의 채권자들에게 대위변제하는 방식으로 지급하였다는 것인데, 나머지 잔대금 71,043,059원을 지급하였는지를 확인할 수 있는 금융자료가 제출되지 아니하여 실제 계약 내용대로 각 매매대금의 지급이 이루어진 것인지 여부도 불분명하다.

라. 취소 및 원상회복의 방법

어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 그 사해행위가 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 때에는, 매매계약 전부를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 그 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 이전에 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 E조합 명의의 근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 이후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

나아가 채권자취소의 범위 및 가액배상의 액수에 관하여 살피건대, 이 사건 변론종결일 현재 원고의 피보전채권액이 81,501,994원 및 이에 대한 2020. 5. 26. 이후의 지연손해금인 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 범위 내로서 원고가 구하는 81,501,994원이, 이 사건 부동산의 시가인

800,000,000원에서 위 말소된 E조합 명의의 근저당권의 채권최고액 합계액인 528,000,000원을 공제한 나머지 272,000,000원의 한도 내에서 사해행위 취소 및 가액배상의 범위가 된다.

마. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 81,501,994원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 81,501,994원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사진현지

별지