

서울중앙지방법원 2022. 10. 18 선고 2021가단5277641 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 에스엠파트너스

담당변호사 조세형

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2022. 9. 20.

판 결 선 고 2022. 10. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 B와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2019. 7. 12. 체결된 매매계약은 16,868,630원의 범위 내에서 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 16,868,630원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 D와 사이에 2018. 6. 11. D가 E 주식회사(이하 'E'이라 한다)와 체결한 대출거래약정에 따른 대출금 채무가 불이행되는 경우 E이 입을 손해를 담보하기 위해 같은 날 개인금융신용보험계약을 체결하였다.

나. D는 2019. 8. 12. E에 이자를 연체하여 E은 2019. 11. 22. 원고에게 보험금을 청구하였고, 원고는 2019. 12. 18. 보험금 14,670,474원을 지급하였다.

다. 2021. 9. 16. 기준으로 원고의 D에 대한 채권액은 16,868,630원이다.

라. D는 이 사건 부동산에 관하여 처인 피고 B에게 2019. 7. 12. 매매를 원인으로 하여 2019. 7. 15. 소유권이전등기를 마쳐 주었고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고 B은 피고 C에게 2019. 7. 31. 근저당권설정등기(채권최고액 50,000,000원)를 마쳐 주었다.

마. 피고 B으로 소유권이전등기가 마쳐질 당시, 이 사건 부동산에 근저당권자 E의 4건 채권최고액 합계 92,400,000원의 근저당권이 설정되어 있었고(채권최고액 24,000,000원, 7,200,000원, 49,560,000원, 11,640,000원), 이는 2019. 7. 26. 말소되었는데 실제 피담보채무액은 81,068,463원이다.

바. 2019. 7. 12. 당시의 이 사건 부동산의 시가는 85,000,000원이다.

사. D는 2019. 8. 7. 폐암 등의 병명으로 사망하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5호증의 기재, 감정인 F에 대한 시가감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 사해행위 취소청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

무자력인 D는 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 B에게 매각하였으므로 이 사건

매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고 B 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후 E의

근저당권이 말소되었으므로 피고들은 원고에게 가액배상할 의무가 있다.

나. 피보전채권

원고의 구상금 채권은 2019. 12. 18. E에 보험금을 지급함으로써 현실적으로 성립하였으나, 이 사건 매매계약일 한달 후인 2019. 8. 12. D가 대출금을 연체하여 가까운 장래에 원고의 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었고, 원고가 2019. 12. 18. 보험금을 지급하여 구상금채권이 성립하였으므로, 원고의 구상금채권은 피보전채권이 된다.

다. 사해행위 및 사해의사

(1) 이 사건 부동산은 D의 유일한 재산이었으므로, 이를 처분한 행위는 사해행위가 되고, 사해의사 역시 추정된다.

(2) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가(공시지가와 일치하는 것은 아니다)에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바, 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 참조). 보건대, 이 사건 부동산의 처분행위 당시 시가는 85,000,000원이고 실제 피담보채권액은 81,068,463원이므로, 사해행위는 그 차액인 3,931,537원의 범위 내에서 성립한다.

라. 피고들의 선의 여부

피고들이 선의를 주장하는 취지이므로 보건대, ① D는 암투병중이었고, 이 사건 매매계약일로부터 며칠 지나지 아니하여 사망한 점, ② 피고 B은 E의 피담보채권액 전액을 변제하였던 점, ③ 피담보채권액 전액과 이 사건 부동산의 시가의 차액이 3,931,537원에 불과한 점(실제 매도하였을 경우 그 정도의 시가도 얻지 못하였을 가능성도 있고, 실제 피담보채권액 미만의 금액으로 거래된 사례가 있는 것으로 보인다), ④ E에 대한 피담보채무 이외에 D의 채무가 달리 존재하는 점에 대하여

피고들이 인식하였다고 볼 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고들이 이 사건 매매계약이
사해행위임을 알 수 있었다고 볼 수 없으므로, 선의로 봄이 타당하다.

3. 결론

결국, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 신동호

목 록

(1동의 건물의 표시)

포항시 북구 동

[도로명주소]포항시 북구

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 15층 아파트

(대지권의 목적인 토지의 표시)

포항시 북구 대 23864㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트 벽식구조 59.97㎡

(대지권의 표시)

소유권 23864분의 35.756. 끝.

