

수원지방법원 2022. 8. 24 선고 2021가단562502 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김성만

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 김영대

피고들 소송복대리인 변호사 이강혁

변 론 종 결 2022. 7. 13.

판 결 선 고 2022. 8. 24.

주 문

1. 피고 C와 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 4. 5. 체결된 매매예약을 119,994,693원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 119,994,693원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 E 등을 상대로 매매대금반환청구의 소를 제기하여 2021. 4. 16. E은 F, G, H과 연대하여 원고들에게 1,301,250,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 판결이 선고되어 2021. 11. 27. 확정되었다(수원지방법원 성남지원 2019가합401567호, 수원고등법원 2021나15709호, 이하 ‘이 사건 매매대금반환 채권’이라 한다).

나. 피고 C는 E 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 매수하기로 하고, 2021. 4. 30. 이 사건 각 부동산에 관하여 2021. 4. 5. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권 가등기를 마쳤다(이하 ‘이 사건 매매예약’ 및 ‘이 사건 가등기’라 한다).

다. 피고들은 2021. 5. 11. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결하였고, 피고 D이 2021. 5. 13. 이 사건 각 부동산에 관하여 2021. 5. 11. 매매 및 계약양도를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)와 이 사건 가등기 이전의 부기등기를 마쳤다.

라. E은 2021. 5. 11. 주식회사 I(이하 ‘I은행’이라 한다)에 대한 대출금 채무 80,005,307원을 변제하고 2021. 5. 12. 별지 목록 순번 1, 3항 기재 각 부동산에 관한 I은행의 근저당권설정등기를 말소하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제4 내지 6, 8 내지 12호증의 각 기재(가지번호

있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들의 주장

E이 채무초과 상태에서 피고 C와 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳐준 것은 사해행위로 취소되어야 하는데, 이 사건 매매예약에 기한 이 사건 가등기와 이 사건 소유권이전등기가 이루어진 후 별지 목록 제1, 3항 기재 각 부동산에 관한 I은행의 근저당권설정등기가 말소되었으므로, 이 사건 매매예약을 이 사건 각 부동산의 공동담보가액에 해당하는 119,994,693원의 범위 내에서 취소하고, 가액배상으로 위 금액 및 이에 대한 이 사건 판결확정일 다음날부터의 지연손해금 지급을 구한다.

나. 피고들의 주장

피고 C는 2016. 1. 16.경부터 2021. 2. 5.경까지 여러 차례에 걸쳐 E에게 4,000만 원 정도를 대여하였고, 이 사건 각 부동산에 관한 대출금 채무를 변제하기 위해 이 사건 각 부동산을 매수하여 달라는 E의 요청으로 어쩔 수 없이 이 사건 각 부동산을 2억 원에 매수하기로 하고서 2021. 4. 30. 이 사건 가등기를 마침과 동시에 E에게 매매대금 중 7,000만 원을 지급하였다.

그 후 피고 D이 2021. 5. 11. 이 사건 각 부동산을 2억 원에 매수하게 되어 매매대금 2억 원 중 7,000만 원을 피고 C에게, 나머지 1억 3,000만 원을 E에게 각 지급한 후 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으며, E은 위 매매대금으로 I은행에 대한 대출금 채무를 변제하였다.

이와 같이 E이 이 사건 각 부동산을 매도하여 그 매각대금으로 다른 채권자들에 대한 채무변제에 사용한 이상 이 사건 매매예약을 사해행위로 볼 수 없다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면 원고들의 E에 대한 이 사건 매매대금반환 채권은 채권자취소권의 피보전채권이

된다.

나. 사해행위의 성립

1) E의 무자력

위 각 증거들과 이 법원의 법원행정처, 처인가청에 대한 각 사실조회결과, J단체(2022. 2. 4.자), K 주식회사, I은행, 주식회사 L, 주식회사 M, 주식회사 N, 중소기업은행에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, E은 이 사건 매매예약 무렵 이 사건 각 부동산 외에 별다른 재산이 없었고, 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 2억 원 상당이었으며, 원고들에 대하여 위 금액을 초과하는 이 사건 매매대금반환 채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, E은 이 사건 매매예약 당시 채무초과 상태에 있었다.

2) 사해행위의 성립과 사해의사

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 추정된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① E은 채무초과 상태에서 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산을 피고 C에게 매도하였고, 2021. 4. 30. 피고 C로부터 매매대금 2억 원 중 7,000만 원을 수령한 점, ② 피고 D이 다시 이 사건 각 부동산을 2억 원에 매수하여 2021. 5. 11. E에게 1억 3,000만 원을, 피고 C에게 7,000만 원을 각 지급하고 이 사건 소유권이전등기를 마친 점, ③ E은 위와 같이 수령한 이 사건 각 부동산의 매매대금 중 80,005,307원으로 I은행에 대한 대출금 채무를 변제하였으나, 나머지 매매대금의 경우 E의 자력회복을 위해 사용되었음을 인정할 증거가 없는 점, ④ 이 사건 매매예약이 체결된 직후인 2021. 4. 16. 원고들의 이 사건 매매대금반환 청구를 인용하는 판결이 선고된 점을 비롯하여 이 사건 매매예약의 경위 및 그 후의 거래관계, 이 사건 각 부동산의 시가 및 그에 관한 근저당권의 피담보채무 액수 등에 비추어 보면, 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하고, E의 사해의사도 인정된다고 할 것이다.

다. 피고들의 선의 여부

채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와의 법률행위의 취소를 구함과 아울러 전득자를 상대로도 전득행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의는 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미한다. 한편 사해행위취소소송에서 채무자의 악의의 점에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 증명책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결). 그런데 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들의 악의 추정을 뒤집어 피고들이 사해행위 또는 전득행위 당시 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위이므로 취소되어야 할 것인데, 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 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

뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조).

그런데 이 사건 매매예약에 따른 이 사건 가등기가 마쳐진 후인 2021. 5. 12. 별지 목록 순번 1, 3항 기재 각 부동산에 관한 I은행의 근저당권설정등기가 말소되었고, 갑 제2, 3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 별지 목록 기재 순번 1, 2항 기재 각 부동산은 순번 3항 기재 부동산의 부지인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매예약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

나아가 가액배상은 ① 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액, ② 채권자의 피보전채권액, ③ 수익자나 전득자가 취득한 이익의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 하는바, 이 사건 각 부동산의 시가가 2억 원이고, 이 사건 각 부동산에 관한 I은행의 근저당권 피담보채무액이 80,005,307원이었으며, 피보전채권인 이 사건 매매대금반환 채권의 원금이 1,301,250,000원임은 앞서 본 것과 같은바, 원고들의 사해행위취소 및 가액배상은 이 사건 각 부동산의 공동담보가액 119,994,693원(= 2억 원 - 80,005,307원)과 원고의 피보전채권액 1,301,250,000원 중 더 적은 금액인 119,994,693원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

마. 소결론

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하여 119,994,693원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 공동하여 사해행위의 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 119,994,693원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김정운

[별지]

부동산 목록

1. 경기도 용인시 처인구 대 190㎡
2. 경기도 용인시 처인구 대 192㎡
3. 경기도 용인시 처인구 , 벽돌조 슬래브지붕
단층주택 96㎡

-이상-

