

제주지방법원 2022. 10. 11 선고 2021가단68935 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 제주신용보증재단

소송대리인 변호사 고석상

피 고 A

변 론 종 결 2022. 8. 30.

판 결 선 고 2022. 10. 11.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고와 B 사이에 2021. 7. 19. 체결된 매매계약을 15,958,277원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 15,958,277원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 B에 대한 채권

- 1) 원고는 2017. 4. 5. B와 사이에 신용보증약정을 체결하고 B가 C 주식회사에 대하여 부담하는 대출금 채무의 지급을 보증하였다.
- 2) B는 2021. 6. 17. 이후 C 주식회사에 이자 지급을 연체하였고, C 주식회사는 2021. 7. 6.경 원고에게 보증사고 발생을 통지하였다.
- 3) 원고는 2021. 10. 8. C 주식회사에게 16,147,287원을 대위변제하고 일부 채권을 회수하여 현재 구상금 15,958,277원이 남아 있다.

나. B와 피고 사이의 매매계약

- 1) B와 피고는 2021. 7. 19. B가 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주택’이라고 한다)을 매매대금 2억 7천만 원, 계약금 1억 원, 잔금 1억 7천만 원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다.
- 2) 피고는 이 사건 주택에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2021. 7. 19. 접수 제37251호로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. B는 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 주택은 B의 사실상 유일한 재산이었다.

라. 한편 이 사건 주택에는 2019. 9. 3. 채권최고액을 2억 1,710만 원, 채무자를 B, 근저당권자를 D조합으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있다가 이 사건 매매계약이 체결된 이후 피담보채무 변제를 원인으로 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 제주시장, 서귀포시장에 대한 각 과세정보제출명령 및 E기관에 대한 금융정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생

가. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다. 다만 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제 자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제 자력을 유지하고 있는 경우에는 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다40063 판결 등 참조).

한편 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 양도하였다면 그 채권자는 다른 채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라고 보아야 하고, 따라서 채무자가 그의 유일한 재산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결 등 참조).

2) 구체적인 판단

피고가 이 사건 매매계약 체결과 동시에 이 사건 주택을 담보로 1억 7,000만 원을 대출받아 B에게 지급하였고 B가 그 돈으로 D조합에 대한 채무 1억 6,700만 원을 변제한 사실은 인정된다.

그러나 을 제1 내지 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, B가 임대차보증금반환채권을 갖는 피고에게 임대차보증금을 매매대금 중 일부의 지급에 갈음하기로 하고 이 사건 주택을 매각한 것은 피고와 통모하여 일반채권자를 해할 의사를 가지고 특정채권자에게 변제를 한 행위에 해당함과 동시에 유일한 재산 중 일부를 특정채권자에게 대물변제로 제공한 것으로서 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, B의 사해의사 역시 인정되며 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

① B는 보증사고가 발생한 2021. 6. 17.로부터 얼마 지나지 않은 2021. 7. 19. 형부인 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였다.

② B의 D조합에 대한 대출채무의 만기일은 2022. 9. 4.로 이 사건 매매계약체결 당시 위 대출채무를 급하게 변제하여야 할 특별한 사정이 있었던 것으로 보이지 않는다.

③ 설령 피고의 주장대로 피고가 B에 대하여 1억 원의 임대차보증금반환채권이 있어 매매대금 2억 7천만 원 중 일부의 지급에 갈음하기로 하고 나머지 1억 7천만 원을 지급한 것이라고 하더라도, 결국 이 사건 주택 중 일부가 임대차보증금반환채권의 변제에 충당된 것이어서 이 사건 매매계약은 일부 대물변제의 성격을 갖고 피고가 변제받은 채권액은 이 사건 주택 매매대금의 약 37%(= 1억 원 ÷ 2억 7천만 원, 소수점 둘째 자리 이하 버림)에 해당하는 상당한 금액이다.

나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

사해행위취소 소송에서 수익자의 악의가 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있는데, 피고가 제출한 증거들만으로는 수익자인 피고의 악의 추정이 깨어졌다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 선의 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 사해행위취소 및 원상회복 방법과 범위

가. 사해행위취소 및 원상회복 방법

이 사건 주택에 D조합으로 하는 근저당권이 설정되어 있다가 이 사건 매매계약이 체결된 이후 피담보채무가 변제되어 말소되었음은 앞서 본 바와 같다.

따라서 원고의 피보전채권의 범위 내에서 이 사건 주택의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도로 이 사건 매매계약을 취소하고, 원상회복은 가액배상의 방법으로 하여야 한다.

나. 사해행위취소 및 원상회복의 범위

원고의 B에 대한 구상금 채권액이 15,958,277원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결 당시 이 사건 주택의 가액으로 추인할 수 있는 2억 7천만 원에서 근저당권의 피담보채무액 1억 6,700만 원을 공제한 이 사건 주택의 공동담보 가액은 1억 300만 원이므로 이 사건 매매계약의 취소

및 가액배상은 그 중 적은 금액인 15,958,277원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 15,958,277원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 가액배상으로 원고에게 15,958,277원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 김희진