

서울서부지방법원 2023. 8. 23 선고 2023가단206544 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 유한회사 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2023. 7. 12.

판 결 선 고 2023. 8. 23.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 8. 체결된 매매계약을 5,510,984원의 한도에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 5,510,984원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 E는 2020. 4. 22. D에게 4,500,000원을 이율 연 24%로 정하여 대여하였다. 2021. 9. 28. 기준 위 대여금 원금은 4,168,067원이다. 원고는 주식회사 E로부터 2022. 12. 26. D에 대한 위 대여금채권을 양수하고, 2023. 1. 3.경 양도인을 대리하여 D에게 채권양도의 통지를 하였다. 나. 피고는 2020. 12. 8. D과 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하고, 2020. 12. 9. 피고 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. D은 위 매매 당시 이 사건 부동산 외에 다른 부동산을 소유하고 있지 않았다.

라. 위 매매 당시 이 사건 부동산에는 근저당권자 F의 채권최고액 1,500만 원의 근저당권과 전세권자 F, 전세금 500만 원 전세권이 각 설정되어 있었는데, 2020. 12. 9. 위 각 근저당권 및 전세권설정등기가 모두 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 법원행정처에 대한 사실조회 회신, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생 여부

가. 사해행위 해당 여부

1) 채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결, 대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다36209 판결 등 참조). 또한 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

2) 앞서 본 인정사실과 갑 제2호증의 1의 기재에 의하면, D이 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 2020. 12. 8.경 D의 소극재산은, 주식회사 E에 대한 대출금채무 약 410만 원, 피고에 대한 차용금채무 520만 원, F에 대한 근저당권 피담보채무 및 전세금반환채무 합계 2,000만 원 합계 약 2,930만 원에 이르는 반면, 적극재산은 시가 약 3,500만 원 가량의 이 사건 부동산이 유일한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 부동산 처분으로 인하여 D의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되었다.

한편, 을가 제1 내지 3호증의 각 기재, G단체에 대한 금융거래정보제출명령 회신에 의하면, 피고는 2020. 1. 16.부터 2020. 8. 1.까지 D에게 합계 520만 원을 대여한 사실, D은 피고가 차용금 반환을 독촉하자, 차용금채무에 대한 담보로 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 이전하기로 한 사실, 이에 피고는 2020. 12. 8. D에게 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 등의 피담보채무 변제 등 명목으로 20,420,000원을 송금한 사실, 피고는 2020. 12. 9. 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마친 다음 2021. 12. 18. H에게 35,500,000원에 매도한 다음 매도대금으로 D의 차용금채무를 정산하고 남은 7,922,000원은 D이 지정하는 I에게 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, D이 피고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전한 것은 채무초과 상태에서 유일한 부동산을 담보로 제공한 것이므로 사해행위에 해당하고, D의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 수익자의 선의 인정 여부

피고는 이에 대하여 자신은 선의였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 그렇다면, 피고와 D 사이의 매매계약(실질적으로는 양도담보권설정계약)은 사해행위에 해당하므로, 아래에서 보는 가액의 범위 내에서 취소되어야 한다.

3. 원상회복청구권의 방법과 범위

이 사건 사해행위 전에 이 사건 부동산에 채권최고액 1,500만 원의 근저당권과 전세금 500만 원의 전세권이 설정되어 있었다가 사해행위 후 위 근저당권과 전세권 설정등기가 모두 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러므로 이 사건 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 하고, 배상의 범위는 사해행위 당시 공동담보 가액인 1,500만 원(=부동산 시가 3,500만 원 - 선순위 담보권 피담보채무 2,000만 원)과 이 사건 변론종결시까지 원고의 D에 대한 양수금채권 원리금의 범위 내에서 원고가 구하는 5,510,984원(2023. 1. 30. 기준 원리금, 갑 제2호증) 중 적은 금액인 5,510,984원이 된다. 피고는 원고에게 5,510,984원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법상 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 김진희

목 록

(1동의 건물의 표시)

충남 논산시
 아파트 동

[도로명주소]

충남 논산시
 원근콘크리트조 펄스라브지붕 15층아파트

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 충남 논산시	대	1679㎡
2. 충남 논산시	대	9510㎡
3.충남 논산시	대	19㎡
4.충남 논산시	대	3096㎡
5.충남 논산시	대	1756㎡
6.충남 논산시	대	189㎡
7.충남 논산시	대	70㎡
8.충남 논산시	대	548㎡
9.충남 논산시	대	79㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제10층 호 철근콘크리트조 39.60㎡

(대지권의 표시)

1. 1.2.3.4.5.6.7.8.9 소유권대지권 16946분의 30.046 끝.

