

서울서부지방법원 2022. 11. 2 선고 2020가단11165 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 청연

담당변호사 권정

피 고 B

변 론 종 결 2022. 10. 5.

판 결 선 고 2022. 11. 2.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 9. 27. 체결된 매매계약을 9,206,519원의 범위에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 9,206,519원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 9. 27. 체결된 매매계약을 취소한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 5. 10. C에게 1억 원을 대여하였다. 원고는 C에 대하여 서울동부지방법원 2019차2105호로 위 대여금을 청구하는 지급명령신청을 하여, 1억 원 및 이에 대하여 지급명령 정본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈과 독촉절차 비용의 지급을 명하는 2019. 7. 24.자 지급명령이 2019. 7. 26. 송달되고 2019. 8. 10. 확정되었다.

나. 피고는 2018. 9. 27. C과 C 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 5억 9,000만 원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고 2018. 10. 4. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 위 매매계약 당시 C은 원고에 대한 위 차용금채무 외에도 D에 대한 2억 6,000만 원, 피고에 대한 4억 5,100만 원, E에 대한 6,300만 원, F조합에 대한 1억 5,000만 원의 차용금채무가 있었고, 5억 9,000만 원의 임차보증금반환채무가 있었다. 이 사건 각 부동산은 당시 C의 유일한 부동산인데, 위 부동산에는 F조합을 근저당권자로 하는 채권최고액 1억 9,500만 원의 근저당권이 설정되어 있었다.

라. 원고는 2019. 9. 27. 위 지급명령에 기하여 C의 채권에 대한 압류·추심명령을 받아 2020. 6. 24. 27,002,173원을 배당받았다. 한편, 원고는 2020. 3. 3. C에 대한 대여금채권을 담보하기 위하여 G과 고양시 덕양구 H 답 724㎡에 관하여 채권최고액 1억 원의 근저당설정계약을 체결하고 근저당권설정등기를 마쳤다. 원고는 위 고양시 토지에 관한 임의경매 절차에서 2022. 8. 17.

96,509,853원을 배당받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 3, 갑 제2, 3, 6호증, 을 제28, 30, 31호증, 의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 사해행위 성립 여부

1) 사해행위와 사해의사

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

위 법리와 인정 사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 채무자의 유일한 부동산 처분행위로서 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정된다.

2) 수익자의 악의

피고는 이 사건 매매계약 당시 채권자를 해한다는 것을 알지 못하였다고

주장한다. 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

을 제13호증, 을 제18호증의 1 내지 4, 을 제20호증, 을 제22호증의 1 내지 8, 을 제23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고와 C은 산악회에서 만나 알게 된 사이로, 피고가 2012. 3. 6.경부터 2013. 3. 21.경까지 C에게 8회에 걸쳐 합계 4억 5,100만 원을 대여하고 C으로부터 매월 이자를 수령한 사실, 피고가 2014년경부터 이자를 제때 지급하지 못하여 피고가 대여원금의 변제를 요구한 사실, 피고는 C의 제의에 따라 2015. 4. 30.경 대여금 중 1억 5,000만 원을 임차보증금으로 전환하여 C으로부터 이 사건 부동산 1호를 임차한 사실, C이 그 후에도 대여금을 변제하지 못하자, 피고와 C은 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 5억 9,000만 원으로 하되 그 지급은 피고가 이 사건 부동산의 임차인들에 대한 임차보증금반환채무 합계 5억 9,000만 원을 인수하는 것으로 갈음하기로

하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 사정, 즉 피고는 2014년경부터 C이 재정 상태가 악화되어 있었던 사실과 이 사건 각 부동산이 C의 유일한 부동산이었던 사실을 알고 있었던 점, 피고가 C의 다른 채권채무관계에 대하여 구체적으로 알지는 못하였더라도 자신의 대여금을 회수하지 못할 것을 우려하여 C의 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산을 취득하게 된 점에서 이 사건 매매로 인하여 다른 채권자들의 공동담보에 한층 더 부족이 생기리라는 것을 예상하였을 것으로 추단되는 점, C과 피고와의 관계 등을 종합하여 보면, 제출된 증거만으로는 피고가 선의였음을 인정하기 부족하다. 그렇다면, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

나. 원상회복의 방법과 범위

1) 원상회복의 방법

갑 제1호증의 1 내지 3의 각 기재에 의하면 이 사건 매매계약 전부터 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권이 이 사건 매매계약 후인 2020. 8. 10. 말소된 사실이 인정된다. 이 경우 원물반환을 명하는 것은 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

2) 사해행위 취소 및 원상회복의 범위

이 사건 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액과 원고의 피보전채권액 중 적은 액수의 범위에서 원상회복을 명하여야 한다.

이 사건 매매계약 후 원고가 배당절차에서 합계 123,512,026원을 배당받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 변제금이 원고의 채권에 별지 채권계산서와 같이 총당되므로 원고의 채권은 원금 9,244,254원과 이에 대한 2022. 8. 18. 이후의 지연손해금이 남는다. 피고는, 원고가 채권 배당절차에서 받은 배당액이 원고가 채권압류·추심명령 신청 시 신고한 이자 2,174,333원과 원금에만 총당되어야 하고 다른 이자에는 총당되어서는 안 되며, 이와 같이 총당할 경우 원고의 채권은 변제로 소멸하였다고 주장한다. 갑 제8호증의 기재에 의하면, 원고가 채권압류 신청 시 신청일인 2019. 7. 27.까지의 이자만을 기재하여 청구금액으로 표시한 사실이 인정된다. 이는

금전채권에 대한 압류신청 시 신청서에 부채채권의 범위를 신청일까지의 확정금액으로 기재하도록 하는 실무에 따른 것으로, 원고가 신청서에 기재하지 아니한 신청일 다음날부터 배당일까지의 이자채권을 포기하였다거나, 이자보다 원금에 우선 충당하겠다는 의사를 표시한 것이라고 인정하기 어렵다. 즉, 금전채권 집행의 배당절차에서 배당은 신고된 채권액만을 기준으로 이루어지나, 그렇다고 하여 신고하지 아니한 이자채권이 소멸한 것은 아니며, 배당과 배당금을 변제충당하는 것은 별개의 문제다. 따라서 채권압류·추심 신청일 다음날부터 배당일까지의 이자채권은 소멸하지 않고 남아 원금에 우선하여 충당된다.

그러므로 이 사건 매매계약은 원고의 잔존 채권 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 9,206,519원의 범위에서 취소되어야 하고, 그 취소에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 9,206,519원 및 이에 대하여 이 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 민법상 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 김진희

목 록

1. 서울특별시 서대문구 대 236.8㎡

2. 서울특별시 서대문구 대 4.3㎡

3. 서울특별시 서대문구

[도로명주소] 서울특별시 서대문구

칠근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕 3층주택

1층 96.24㎡

2층 96.24㎡

3층 78.60㎡

지층 102.85㎡

채권계산서

1. 2020. 6. 24. 변제액 27,002,173원

독촉절차비용 총당 103,100원

이자 총당 $100,000,000\text{원} \times 12/100 \times 334/365 = 10,980,821\text{원}$ (원 이하 버림, 이하 같음)

원금 총당 15,918,252원 ($27,002,173\text{원} - 103,100\text{원} - 10,980,821\text{원} = 15,918,252\text{원}$)

원금 잔액 84,081,748원 ($= 100,000,000\text{원} - 15,918,252\text{원}$)

2. 2022. 8. 17. 변제액 96,509,853원

이자 총당 21,672,359원 ($84,081,748\text{원} \times 12/100 \times 784/365 = 21,672,359\text{원}$)

원금 총당 74,837,494원 ($96,509,853 - 21,672,359 = 74,837,495\text{원}$)

원금 잔액 9,244,254원. 끝.

