

광주지방법원 2021. 1. 29 선고 2019가단505826 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2022. 5. 19 선고 2021나53558 판결

광주지방법원 2021. 1. 29 선고 2019가단505826 판결

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 최정재

변 론 종 결 2020. 12. 18.

판 결 선 고 2021. 1. 29.

주 문

1. 피고와 C 사이에 목포시 D 전 1,197㎡에 관하여 2017. 11. 23. 체결된 매매계약을 61,666,247원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 61,666,247원 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.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 목포시 D 전 1,197㎡에 관하여 2017. 11. 23. 체결된 매매계약을 71,856,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 71,856,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) C는 2017. 8. 28. 원고에게 ‘69,000,000원을 연 15%의 이자와 함께 2017. 11. 28.까지 변제하겠다’는 내용의 약속어음 공정증서 및 지불각서를 작성하여 주었다.
- 2) 그 후 원고는 C를 상대로 광주지방법원에 소를 제기하여 2018. 11. 2. ‘C는 원고에게 69,000,000원과 이에 대하여 2017. 8. 28.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 내용의 판결(광주지방법원 2018가단529092호)을 받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. 부동산의 처분행위 등

- 1) C는 2017. 11. 23. 피고와 목포시 D 전 1,197㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 피고에게 같은 날 광주지방법원 등기국

2017. 11. 23. 접수 제43475호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 ① 근저당권자 E조합, 채무자 F인 채권최고액 208,000,000원의 근저당권, ② 근저당권자 G, 채무자 C인 채권최고액 60,000,000원의 근저당권이 각 마쳐져 있었는데, 이 사건 매매계약 이후인 2017. 11. 27. 및 같은 해 12. 4. 위 각 근저당권이 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이고, 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이며, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

갑 제2, 5, 6호증의 각 기재 및 증인 H의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 적극재산은 이 사건 부동산이 유일하였던 사실이 인정되는바, 따라서 C가 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 원고를 비롯한 일반 채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사 및 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, C가 이 사건 매매계약 당시 며느리 I의 명의로 매수한 부산 사하구 J 임야 5,187㎡(이하 ‘부산 J 토지’라 한다)를 소유하고 있었고 당시 위 부동산의 시가가 1,390,116,000원에 이르므로, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산이 C의 유일한 재산이라 볼 수 없고, C가 무자력 이었다고 볼 수도 없다고 주장한다.

살피건대, 갑 제4호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 부산 J 토지에 관하여 2015. 11. 24. C의 며느리인

I 앞으로 2015. 11. 23.자 교환을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 사실(그 후 2018. 8. 13. C의 동생인 K 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐짐)이 인정되기는 하나, 이와 같은 사실을 비롯하여 피고가 제출한 증거만으로는 부산 J 토지의 실제 소유자가 C라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다[피고의 주장과 같이 C가 며느리 I 명의로 위 토지를 매수하였다고 하더라도, 명의신탁자와 명의수탁자가 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 명의신탁 약정을 알지 못하는 소유자와의 사이에 매매계약을 체결한 후 소유권이전등기를 마친 경우에는 명의신탁 약정의 무효에도 불구하고 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되므로(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결), C가 I 명의로 위 토지를 매수하였다는 사정만으로는 위 토지가 C의 책임재산이라고 볼 수 없다].

또한 피고는, 사실상 배우자인 L의 동생(시동생) M의 소개로 이 사건 부동산을 진정으로 매수하였고, 당시 C의 무자력 등 개인적인 사정은 전혀 알지 못하였으므로, 피고로서는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다는 취지로 주장한다.

그러나 위에서 든 각 증거, 갑 제7, 8호증, 을 제3 내지 7호증의 각 기재 및 증인 H의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 당시 C는 형사재판에서 사기죄로 실형을 선고받아 교도소에 수용 중이었고, C의 대리인인 H과 피고의 시동생인 M이 이 사건 매매계약을 주도한 점, ② M은 이 사건 매매계약 당시 G 및 H을 통해 C가 채무를 변제하지 못해 형사재판을 받고 구속까지 된 사정을 잘 알고 있었던 것으로 보이는 점, ③ 피고는 이 사건 매매계약 당시 H을 한차례 만났을 뿐 이 사건 부동산의 소유자인 C는 만나 본 적도 없는 점, ④ 이 사건 매매계약은 체결된 당일 모든 매매대금이 지불되고 바로 소유권이전등기까지 마쳐졌는바, 이는 이례적인 거래행태인 점, ⑤ 피고는 이 사건 부동산의 매매대금이라고 주장하는 210,000,000원을 모두 대출금으로만 마련한 점(피고는 이 사건 부동산의 실제 매매대금은 210,000,000원인데, 이 사건 토지를 담보로 N조합에서 180,000,000원을 대출받고, 이와 별도로 N조합 해룡지점에서 30,000,000원을 각 대출받아 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무를 변제하는 방식으로 매매대금을 모두 지급하였다고 주장한다) 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는

악의의 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 매매계약 당시 선의였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

다. 원상회복의 방법 및 사해행위 취소의 범위

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 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 뿐이고, 그와 같은 가액산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

2) 살피건대, 을 제3, 4호증의 각 기재 및 이 법원의 감정인 O에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 부동산이 피고에게 이전된 후 피고가 위 부동산에 설정된 E조합의 근저당권 피담보채무 160,385,753원 및 G의 근저당권 피담보채무 36,500,000원 합계 196,885,753원을 변제하여 위 각 근저당권이 말소된 사실, 2019. 3. 2. 기준 이 사건 부동산의 시가가 258,552,000원인 사실을 각 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 부동산의 시가도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 가액배상의 범위는 이 사건 부동산의 시가인 258,552,000원에서 말소된 근저당권의 피담보채무액 196,885,753원을 공제한 61,666,247원(= 258,552,000원 - 196,885,753원)이라 할 것이다.

한편 피고는, 피고가 변제한 E조합의 근저당권 피담보채무가 160,881,753원, G의 근저당권 피담보채무가 50,000,000원이라고 주장하나, 을 제3호증의 기재에 의하면 E조합의 근저당권 피담보채무액은 160,385,753원으로 보일 뿐이고(496,000원은 수수료임), 을 제5호증의 기재만으로는 G의 근저당권의 피담보채무가 50,000,000원임을 인정하기에 부족하므로, 피고의 위

주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 원고의 C에 대한 채권액 이내로서 위 가액배상 범위인 61,666,247원의 한도 내에서 위 매매계약을 취소하고, 원상회복으로서 피고는 원고에게 위 61,666,247원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤명화