

서울북부지방법원 2022. 4. 20 선고 2021나32263 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 중소벤처기업진흥공단

피고, 항소인 A

소송대리인 변호사 전연진, 김기수

소송복대리인 변호사 백윤아

변 론 종 결 2022. 3. 23.

판 결 선 고 2022. 4. 20.

제1 심판결 서울북부지방법원 2021. 2. 4. 선고 2019가단110237 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 2. 27. 체결한 매매계약을 42,840,562원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 42,840,562원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심판결 제2쪽 “1. 인정사실” 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다(제1심판결이 사용한 약칭을 그대로 사용한다).

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 제1, 2 보증채권은 이 사건 매매계약 체결 전에 발생하였으므로, 위 각 보증채권은 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 인정 여부

1) 당사자들의 주장

가) 원고는 이 사건 매매계약은, 채무초과 상태에 있던 B이 자기의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 채권자 중 한 명인 피고에게 매도한 것이므로 사해행위에 해당한다고 주장한다.

나) 이에 대하여 피고는, B은 피고를 비롯한 자신의 채권자들에 대한 채무를 변제할 돈을 마련하기 위해 상당한 가격으로 위 아파트를 피고에게 처분한 것이며, 피고는 이 사건 아파트에 관한 근저당채무인 B의 168,000,000원 상당의 대출금 채무를 인수하고, B의 피고에 대한 120,000,000원 상당의 대여금채무를 매매대금에서 공제하기로 하여, 남은 금액인 70,000,000원을 지급하고 이 사건 아파트의 소유권을 취득하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

2) 관련 법리

채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과 그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 비록 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무자의 매도행위는 다른 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 할 것이다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 등 참조).

3) 구체적인 판단

가) 위 법리에 비추어 이 사건을 살펴본다. 채무초과상태에 있던 B이 2018. 2. 27. 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 358,000,000원에 매도하면서 그에 설정된 근저당권의 피담보채무액 168,000,000원을 인수·승계하기로 한 사실은 앞에서 본 바와 같다. 한편, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 B에게 위 매매대금에서 위 근저당채무와 B의 피고에 대한 별개의 대여금채무 120,000,000원을 공제한 금액만을 실제로 지급하였다는 것인바, 결국 B과 피고는 위 매매대금채권과 위 대여금채권을 대등액인 120,000,000원에서 상계하고 나머지 매매대금만을 지급받기로 약정하였다고 볼 수 있다. 이러한 상계합의로 피고는 B의 일반채권자들보다 우선하여 자신의 대여금채권을 변제받게 되었으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다.

나) 한편 피고는, B이 이 사건 아파트의 처분대금으로 다른 채권자들에 대한 채무를 변제하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다(을 제6호증의 기재에 의하면 소외 회사가 위 회사의 채권자인 E에게 일부 변제한 사실만 확인될 뿐이다).

다. 선의 인정 여부

1) 관련 법리

사해행위취소에 있어서 주관적 요건인 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이

감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 수익자가 악의라는 점에 대하여는 그 수익자 자신에게 선의임을 입증할 책임이 있다(대법원 2006. 6. 15. 선고 2006다12046 판결 참조).

2) 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못했다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 번복하기에 부족하고 달리 피고가 선의였음을 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제7호증의 1, 2, 을 제9호증의 1, 2, 을 제10, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2015. 1. 1.부터 B과 수시로 금전거래를 한 사실, 피고는 관련 형사사건에서 2017. 2.경부터 B에게 빌려준 돈을 변제받지 못하고 있어 대여금채권을 변제받기 위해서는 이 사건 아파트를 매수하는 방법밖에 없었다는 취지로 진술한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 매매계약 당시 B의 경제적 사정이 매우 좋지 않았고 위 매매계약이 사해행위에 해당할 가능성이 있다는 점을 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보이므로, 결국 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법

1) 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, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

2) 이 사건을 보건대, 2020. 8. 6.을 기준으로 한 제1, 2 보증채권액은 42,840,562원인 사실, 피고는 2018. 5. 12. 이 사건 아파트에 관하여 이미 설정되어있던 채권최고액 201,600,000원, 근저당권자 F조합의 근저당권을 말소시킨 사실은 앞에서 본 바와 같고, 한편 이 사건 변론종결일 기준으로 이 사건 아파트의 시가가 358,000,000원인 점은 당사자 사이에 다툼이 없다1) .

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 이전부터 설정되어 있던 위 근저당권설정등기가 사해행위인 이 사건 매매계약 이후 말소되었으므로 원고는 피고에게 가액배상만 구할 수 있다. 한편 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 공동담보가액은 156,400,000원(= 358,000,000원 - 201,600,000원)이므로, 이 사건 매매계약은 피보전채권액과 공동담보가액 중 더 적은 금액인 42,840,562원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 42,840,562원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 42,840,562원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이창열, 판사 주철현, 판사 정경수

목 록

[1동의 건물의 표시]

서울특별시 동대문구 철
근콘크리트조 철근콘크리트지붕 10층 공동주택 (아파트, 오피스텔)

[전유부분의 건물의 표시]

제10층 호 철근콘크리트조 74.12㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울특별시 동대문구 대 864.3㎡
2. 서울특별시 동대문구 대 432.6㎡

[대지권의 표시]

소유권 대지권 864.3분의 16.2

소유권 대지권 432.6분의 8.11 끝.

1) 원고는 가액배상 산정기준과 관련하여 이 사건 아파트 시가는 매매대금과 같은 358,000,000원이라는 취지로 주장하였는데, 피고는 이에 대하여 명확하게 다투지 않고 있다.