

춘천지방법원 원주지원 2022. 2. 16 선고 2020가단60514 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 위

담당변호사 조은성

피 고 B

소송대리인 법무법인 치악종합법률사무소

담당변호사 전홍록, 백성용

변 론 종 결 2022. 1. 12.

판 결 선 고 2022. 2. 16.

주 문

1. 피고와 C 사이의 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 10. 20. 체결된 매매계약은 100,000,000원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C는 2020. 2. 25.경 원고로부터 1억 원을 차용하였으며 변제기는 2022. 2. 25., 이자율은 15%로 정하고 매월 10일에 지급하기로 하는 이자의 지급을 3회 이상 지체한 경우 최고 없이 기한의 이익을 상실하고 잔존 채무금 전부를 즉시 지급한다는 내용의 차용증(이하 ‘이 사건 차용증’이라 한다)을 작성하였다.

나. 원고는 C가 이 사건 차용증에 기재된 바와 같이 1억을 차용하였는데 3회 이상 이자를 지급하지 아니하여 기한의 이익이 상실되었다고 주장하며 C를 상대로 1억 원 및 2020. 2. 26.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 이자 및 지연손해금의 지급을 구하는 내용의 소를 제기하였고(춘천지방법원 원주지원 2021가단50330호), 법원은 2021. 10. 5.경 ‘C는 원고에게 1억 원을 2021. 12. 31.까지 지급한다’는 내용이 포함된 화해권고결정을 하였는데, 위 화해권고결정은 그 무렵 그대로 확정되었다.

다. C는 2020. 10. 20.경 남매지간인 피고와 사이에 자신의 소유이던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다) 2020. 10. 21.경 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. C는 이 사건 매매계약 체결 당시에 이 사건 차용증에 의한 채무 외에도 33,826,810원 상당의 세금을 체납하고 있었던 반면, 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산을 보유하고 있지 아니하였다.

마. 한편, 이 사건 아파트에는 채무자 C와 근저당권자 주식회사 D 사이에 체결된 채권최고액 184,800,000원의 2018. 12. 10.자 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기가 춘천지방법원 원주지원 2019. 1. 24. 접수 제4456호로 마쳐져 있었는데, 이 사건 매매계약 후인

2020. 12. 24.경 동일자 해지를 원인으로 위 근저당권설정등기가 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증의 각 기재, 이 법원의 원주시장에 대한 사실조회결과, 이 법원의 제천세무서장에 대한 과세정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생

가. 피보전채권의 존부

앞서 본 사실관계에 의하면, 원고는 C에 대하여 이 사건 차용증에 기재된 1억 원의 채권을 가지고 있었다고 봄이 타당하고, 위 채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 것이므로 위 채권은 이 사건 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 채무자의 사해의사

1) 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, C가 이 사건 매매계약 체결 당시에 원고에 대한 채무 외에도 33,826,810원 상당의 세금을 체납하고 있었던 반면, 이 사건 아파트 외에는 다른 적극재산을 보유하고 있지 아니하였음은 앞서 본 바와 같으므로 C가 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고에게 매도한 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고에 대한 사해행위가 되고, 채무자인 C의 사해의사는 추정된다.

3) 피고는 이 사건 매매계약을 매수한 후 C의 이 사건 아파트와 관련된 다음의 채무들을 모두 인수하여 정리하였으므로 이 사건 매매계약은 염가가 아닌 정당한 가격으로 이루어지고 그 매수자금이 C의 채무 변제에 사용된 것이므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니하고, 사해의사 역시 인정되지 아니한다는 취지로 주장한다.

순번	변제일자	채권자	금액(원)	비고(갑 제3호증)
1	2020. 11. 18.	제천세무서	23,962,170	갑구 순위번호 15
2	2020. 11. 16.	E	16,935,028	갑구 순위번호 16
3	2020. 12. 07.	국민건강보험	22,737,940	갑구 순위번호 17
4	2020. 12. 14.	충북신용보증재단	15,980,922	갑구 순위번호 18
5	2020. 12. 24.	D	154,000,000	을구 순위번호 3
			233,616,060	

살피건대, 앞서 든 증거들과 을 제1 내지 4호증의 각 기재에 이 법원의 주식회사 D에 대한 금융거래정보제출명령결과에 의하면, ㉠ 이 사건 아파트에 관한 권리자 국(처분청 제천서무서장)인 2020. 6. 2.자 압류등기가 2020. 11. 18.경 C의 체납액 23,962,170원이 납부되자 같은 일자 해제를 원인으로 2020. 11. 19.경 말소된 사실, ㉡ 권리자 국민건강보험공단인 2020. 10. 19.자 압류등기가 2020. 12. 7.경 피고의 계좌에서 건강보험, 연금보험, 고용보험, 산재보험 등 명목으로 합계 24,125,320원이 이체되자 2020. 12. 7.자 해제를 원인으로 2020. 12. 7.경 말소된 사실, ㉢ 채권자 E 주식회사로 된 2020. 7. 20.자 가압류등기가 2020. 11. 16.경 피고의 계좌에서 16,935,028원이 E 주식회사의 계좌로 이체된 후 2020. 11. 18.자 해제를 원인으로 2020. 11. 25.경 말소된 사실, ㉣ 채권자 충북신용보증재단으로 된 2020. 9. 8.자 가압류등기가 2020. 12. 14.경 피고의 계좌에서 316,278원이 충북신용보증재단의 계좌로 이체된 후 2020. 12. 14.자 해제를 원인으로 2020. 12. 17.경 말소된 사실, ㉤ 2020. 12. 24.자로 해지된 주식회사 D의 근저당권의 피담보채무액은 154,000,000원이었던 사실은 인정된다.

그러나 C는 이 사건 매매계약을 통하여 자신의 유일한 재산이자 책임재산의 전부에 해당하는 이 사건 아파트를 매도함으로써 채권자들에 대한 공동담보 부족상태를 심화시킨 점, 피고가 설령 C의 채무를 변제하였다고 하더라도 그 변제는 채권자 일반을 위하여 변제자력을 회복 또는 향상시키고자 한 것이 아니라, 단지 피고가 이 사건 아파트의 소유권을 취득하려는 과정에서 피고에 앞서서 이 사건 아파트를 압류 또는 가압류하고 있던 채권자들에 대한 변제가 수반된 것에 불과하다고 보이는 점 등을 고려하여 보면, 이 사건 매매계약 후 이 사건 아파트와 관련된 C의 채무가 변제되었다는 사정만으로는

이 사건 매매계약이 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당함을 부정하기는 어렵다고 할 것이다.
따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 피고가 선의인지 여부

1) 주장 요지

이 사건 매매계약에서 정한 매매금이 비정상적으로 낮지 아니하고 피고가 이 사건 아파트에 관련된 채무를 변제한 점, 피고가 C의 재산상태를 구체적으로 알지 못하고 이 사건 매매계약 이후 이 사건 아파트를 실제로 피고가 이용하고 있는 점, 피고가 이 사건 매매계약과 관련하여 지급한 돈의 출처와 내역이 분명한 점 등을 고려하면 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 것을 알지 못한 선의의 수익자이다.

2) 판단

살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고와 C는 친남매 사이로서 적어도 C가 이 사건 아파트 외에 다른 재산이 없다는 점은 알고 있었을 것으로 보이고, 피고 스스로 이 사건 아파트와 관련되어 압류 또는 가압류된 채무들을 이 사건 매매계약 후 피고가 변제하였다고 주장하고 있으므로 C가 채무초과 상태에 있다는 사실을 알고 있었다고 보이는 점 등을 고려하여 보면, 제출된 증거들만으로는 피고의 악의에 관한 추정을 뒤집고 피고의 선의를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

3. 사해행위의 취소 및 원상회복의 범위

가. 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 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 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2005. 4. 28. 선고 2004다18514 판결 등 참조). 한편,

사해행위 당시 어느 부동산이 가압류되어 있다는 사정은 채권자 평등의 원칙상 채권자의 공동담보로서 그 부동산의 가치에 아무런 영향을 미치지 아니하므로, 가압류가 된 여부나 그 청구채권액의 다과에 관계없이 그 부동산 전부에 대하여 사해행위가 성립한다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다37474 판결 등 참조).

나. 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 아파트에 관하여 채무자를 C, 근저당권자를 주식회사 D으로 하는 근저당권이 설정되어 있던 사실, 이 사건 매매계약 체결 후 2020. 12. 24.경 위 근저당권이 동일자 해지를 원인으로 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고는 원고의 피보전채권액을 한도로 하여 이 사건 아파트의 가액에서 위 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서 이 사건 매매계약의 취소 및 그 가액의 배상을 구할 수 있다고 할 것이다. 다. 이 사건 변론종결일 현재 원고의 피보전채권액은 앞서 본 화해권고결정에서 확정된 바와 같이 100,000,000원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터의 지연손해금이라 할 것이고, 이 법원의 감정인 F에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시의 이 사건 아파트 시가는 299,000,000원인 사실이 인정되며, 위 감정 기준시점인 2021. 3. 30.을 기준으로 이 사건 아파트의 시가는 319,000,000원이고 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 아파트의 가액도 위 감정 기준시점의 시가와 같을 것으로 추인된다. 한편, 이 사건 아파트에 관한 주식회사 D의 근저당권의 피담보채무액이 154,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 이 사건 아파트의 가액에서 위 피담보채무액을 공제한 잔액 145,000,000원과 원고의 피보전채권액 중 적은 금액인 100,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 사해행위 취소에 따른 가액배상으로 위 100,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고는 C로부터 이 사건 아파트를 매수한 후 피고가 이 사건 부동산과 관련한 채무 233,616,060원을 정리하였으므로 위 금액이 사해행위 취소나 가액배상의 범위에서 공제되어야 한다는 취지의 주장을 하나, 사해행위 취소나 가액배상의 범위는 사해행위 시점에서 채권자들에 대한 공동담보가 되는 채무자의 일반재산을 기준으로 정해지는 것이므로 설령 피고가 사해행위 이후에 사해행위로 처분된 재산과 관련한 C의 채무를 변제하였다고 하더라도 사해행위 취소나 가액배상의

범위가 그 변제액만큼 감소된다고 볼 수는 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 안태윤

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

강원도 원주시

아파트

동

[도로명주소] 강원도 원주시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브 24층 공동주택(아파트)

지1층 134.8196㎡

1층 584.7327㎡

2층 561.3584㎡

3층 561.3584㎡

4층 561.3584㎡

5층 561.3584㎡

6층 561.3584㎡

7층 561.3584㎡

8층 561.3584㎡

9층 561.3584㎡

10층 561.3584㎡

11층 561.3584㎡

12층 561.3584㎡

13층 561.3584㎡

14층 561.3584㎡

15층 561.3584㎡

16층 561.3584㎡

17층 561.3584㎡

18층 561.3584㎡

19층 561.3584m²

20층 468.0869m²

21층 468.0869m²

22층 468.0869m²

23층 219.1119m²

24층 219.1119m²

전유부분의 건물의 표시

7층 호

철근콘크리트구조 84.9794m²

대지권의 목적연 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 강원도 원주시

대 29944.9m²

2.

내 1419.5m²

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 31364.4분의 40.20

