

전주지방법원 군산지원 2022. 8. 23 선고 2021가단58965 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2022. 8. 9.

판 결 선 고 2022. 8. 23.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 14. 체결한 매매계약을 25,605,274원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 25,605,274원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D에 대하여 2020. 8. 14.경 원금 19,921,912원 상당의 신용카드대금 채권을 가지고 있었는데, 원고의 D에 대한 2021. 10. 22. 기준 신용카드대금 채권액은 25,605,274원(원금 20,004,612원 및 이자 5,552,347원과 가지급금 48,315원)이다.

나. D는 2020. 8. 14. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 28,000,000원으로 한 (이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결한 후, 2020. 8. 18. 피고에게 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

다. 이 사건 소유권이전등기 당시 이 사건 부동산에 관하여는 채권자 E조합, 채권최고액 13,000,000원, 채무자 D로 된 근저당권설정등기(2020. 3. 23. 접수 제12931호)가 마쳐져 있었는데, 2020. 8. 28. 접수 제38163호로 2020. 8. 28. 계약인수를 원인으로 하여 위 근저당권설정등기의 채무자를 피고로 변경하는 내용의 근저당권설정등기의 부기등기가 마쳐졌다. [인정근거] 갑 제1 내지 5, 7호증, 이 법원의 E조합에 대한 사실조회결과, 변론전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 D에 대한 채권 발생의 기초가 되는 신용카드 사용계약이 이루어졌을 뿐만 아니라, 이 사건 매매계약 체결 당시 원금 기준 19,921,912원 상당의 신용카드 사용이 이미 이루어졌고, 이 사건 매매계약 체결 직후에도 신용카드 사용이 이루어지고, 위 신용카드 대금의 연체가 발생하였으므로, 원고의 D에 대한 2021. 10. 22. 기준 25,605,274원 상당의 신용카드대금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 해당 여부

채무자가 그 채무 있음을 알면서 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로

바꾸는 행위는, 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로, 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 그 매매행위가 상당한 가격에 매각하는 것이라고 하여 반드시 사해행위가 되지 않는 것은 아니다(대법원 2007. 5. 10. 선고 2006다1534 판결, 대법원 2000. 11. 24. 선고 2000다41523 판결 등 참조).

이 법원의 법원행정처 사법등기국 정보시스템운영과에 대한 사실조회결과, 이 법원의 익산시청에 대한 과세정보제출명령결과에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산은 사실상 D의 유일한 재산으로 보이고, 앞서 본 사실에 의하면, D가 원고에 대한 채무가 있음을 알면서 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 것으로 보이는바, 이는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, D의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

3) 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 이 사건 부동산은 F 소유였는데, 피고가 F 대신 F이 이 사건 부동산의 임차인에게 반환할 전세보증금 20,000,000원을 지급하였고, 이에 따라 F이 피고에게 이 사건 부동산을 이전해주기로 하였으므로, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 것은 피고 소유의 부동산을 돌려받은 것에 불과하고, 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위가 아니라는 취지로 주장한다. 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약 이전부터 이 사건 부동산을 실제로 소유하고 있었음을 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 든 증거에 의하면, D가 피고 등 상속인들과 상속재산분할협의를 통하여 이 사건 부동산의 소유권을 적법하게 취득한 사실을 인정할 수 있을 뿐이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 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, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어

사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 한다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약 체결 당시 설정되어 있던 E조합 명의의 근저당권이 이 사건 매매계약 이후 말소되지 않고 현재까지 유효하게 존재하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 사정들을 종합하면, 이 사건 아파트는 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당한다고 봄이 상당하므로, 이 사건 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 한다.

① E조합 명의의 위 근저당권은 앞서 본 계약인수에 따라 채무자가 D에서 피고로 변경되었고, 그 후 일부 원리금의 변제가 이루어졌다.

② 원고는 사해행위취소에 따른 원상회복으로서 원물반환 대신 D에 대한 피보전채권액의 범위 내에서 가액배상을 구하고 있는데, 원고가 구하는 가액배상 대신 원물반환을 명할 경우 원고가 구하는 가액배상액보다 더 큰 금액 상당의 책임재산이 D 명의로 회복될 우려가 있다.

3) 나아가 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액(목적물 중 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있던 부분의 가액) 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하는바, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 변론 종결 당시 이 사건 부동산의 가액은 39,000,000원이고, 이 사건 매매계약 당시 E조합 명의의 근저당권의 피담보채무액은 9,833,500원으로 위 피담보채무액을 공제한 이 사건 부동산의 공동담보가액은 29,166,500원인 사실이 인정되고, 원고의 D에 대한 2021. 10. 22. 기준 신용카드대금 채권액은 25,605,274원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 25,605,274원이 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다. 따라서 이 사건 매매계약은 위 25,605,274원 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로서 25,605,274원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이

정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전상범

별지