

광주지방법원 순천지원 2024. 10. 29 선고 2024가단713 판결 [사해행위취소]

## 전 문

원고A 주식회사

소송대리인 B

피고C

변론 종결 2024. 6. 11.

판결 선고 2024. 10. 29.

## 주 문

- 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고와 D 사이에 2023. 5. 4. 체결된 매매계약을 24,000,000원의 범위 내에서 취소한다.
- 피고는 원고에게 24,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용 중 6/7은 피고가, 나머지는 원고가 각각 부담한다.

N

## 청 구 취 지

별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고와 D 사이에 2023. 5. 4. 체결된 매매계약은 28,164,761원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 28,164,761원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

#### 가. 원고의 D에 대한 채권

- 1) 원고는 2001. 2. 28.경 원고로부터 신용카드를 발급받아 이용한 D에 대하여 2024. 1. 25. 기준으로 신용카드이용대금 원금 25,533,915원, 이에 대한 수수료 및 연체료 등 2,630,846원 합계 28,164,761원(= 25,533,915원 + 2,630,846원)의 신용카드이용대금 등 채권을 가지고 있다.
- 2) 원고가 위 채권에 관하여 광주지방법원 순천지원에 같은 법원 2023차전1909호로 지급명령을 신청하여, 같은 법원이 2023. 6. 14. D은 원고에게 25,958,045원 및 그 중 537,625원에 대하여는 2023. 6. 13.부터 다 갚는 날까지 연 16.7%, 18,072,820원에 대하여는 2023. 6. 13.부터 다 갚는 날까지 연 11.9%, 6,923,470원에 대하여는 2023. 6. 13.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라는 지급명령을 발하였고, 이는 2023. 7. 13. 확정되었다.

#### 나. D과 피고 사이의 매매계약 체결 및 D의 재산상태

- 1) D은 2023. 5. 8.경부터 원고에 대한 신용카드이용대금의 지급을 연체하기 시작하였는데, 2023. 5. 4. 자신의 자녀인 피고와 사이에 D이 피고에게 D 소유의 이 사건 부동산을 35,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2023. 5. 9. 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 이 사건 매매계약 무렵 D은 원고에 대한 채무 외에도 E조합에 대하여 140,000,000원의 채무를 부담하고 있는 등 다액의 소극재산이 있을 뿐, 유일한 부동산인 이 사건 부동산 외에는 별다른 적극재산을 보유하고 있지 않았고, 이 사건 변론종결일 현재도 채무초과 상태이다.

#### 다. 이 사건 부동산에 관한 근저당권말소

- 1) 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 F조합, 채무자 D으로 하여 채권최고액 19,500,000원의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)이 마쳐졌고 그 피담보채무는 15,000,000원이었는데, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 이후인 2023. 5. 31. 이 사건 근저당권설정등기가 말소되었다. 또한, G이 2023. 5. 31. 이 사건 부동산에 관하여 2023. 5. 25.

매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 G이 이 사건 부동산을 매수한 매매대금이 39,000,000원이라 진술하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 8호증의 각 기재, 이 법원의 순천시에 대한

과세정보제출명령 회신 결과, H기관에 대한 금융거래정보제출명령 회신 결과, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 관련법리

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

2) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 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 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되어, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이고, 그 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소 시인 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조).

### 나. 사해행위의 성립 여부

1) 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 원고가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각한 것으로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, 피고의 사해의사도 추정된다.

2) 피고는, 이 사건 매매계약은 피고의 아버지인 I이 피고의 이름을 빌려 체결하려고 하였던 것인데,

G이 더 높은 매수가격을 제시하여 D이 이 사건 매매계약을 합의해지한 다음 G에게 매도하게 된 것으로, 원고의 D에 대한 신용카드이용대금 등 채권과 이 사건 매매계약은 아무런 관련이 없다고 주장한다. 피고의 주장은 이 사건 매매계약이 명의신탁약정에 따른 것으로서 무효이거나 이미 해지되어 사해행위 취소의 대상이 될 수 없고, 피고는 선의라는 취지의 주장으로 선택할 수 있다. 그러나 피고와 D의 인적 관계, 이 사건 부동산에 관하여 피고, G 앞으로 소유권이전등기가 각각 마쳐진 경과 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 주장과 같이 이 사건 매매계약이 무효 또는 해지되었다거나 피고가 선의란 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### **다. 사해행위취소 및 가액배상**

1) 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산에 관한 사해행위가 이루어진 후 이 사건 근저당권이 말소되어 사해행위취소에 따른 원상회복을 가액배상의 방법으로 하여야 한다. 앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 부동산의 2023. 5. 25.경 시가는 39,000,000원이고 이 사건 변론종결일 현재의 시가도 같은 금액일 것으로 추인되는 사정, 이 사건 근저당권의 피담보채권액은 15,000,000원인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액의 범위 내의 공동담보가액인 24,000,000원(= 39,000,000원 - 15,000,000원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그 한도에서 가액배상이 이루어져야 한다.

2) 따라서 이 사건 매매계약을 24,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 그 원상회복으로써 24,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### **3. 결론**

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

**판사장두영**

**별지**