

대구지방법원 영덕지원 2024. 4. 16 선고 2023가단11496 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 변호사 백종석

변 론 종 결 2024. 3. 19.

판 결 선 고 2024. 4. 16.

주 문

1. 피고와 소외 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 11. 1. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 영양등기소 2022. 11. 1. 접수 제5159호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D은 2022. 11. 1. 피고와 사이에 D 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 100,000,000원의 지급에 갈음하여 위 부동산에 설정된 채권최고액 120,000,000원 및 50,000,000원의 근저당권부 채무 2건을 피고가 인수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 위 부동산의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 한편 D은 2012. 5. 2. 원고와 사이에 신용카드 이용계약을 체결한 이후 할부, 현금서비스 등을 이용하였고, 이 사건 매매계약 체결 전에는 원고에 대하여 합계 11,730,3066원의 카드대금 채무를 부담하고 있었으며, 현재까지 위 채무를 변제하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

이 사건 부동산은 사실상 D의 유일한 재산으로서, D이 이 사건 매매계약 체결을 통해 피고에게 위 부동산을 양도한 행위는 사해행위에 해당하고, 피고의 악의가 추정된다. 따라서 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 피고는 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 D에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립

앞서 본 사실에 의하면, 원고의 D에 대한 카드대금 채권은 이 사건 매매계약 체결 전에 이미 성립하였다고 할 것이므로, 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 채무자의 무자력

앞서 든 증거들, 갑 제4 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 E, 광주시 F동장에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실을 종합하여 보면, D은 이 사건 매매계약 체결 당시 소극재산이 적극재산을 초과하여 무자력 상태에 있었다고 봄이 타당하다.

- 1) D은 2011. 9. 6. 이 사건 부동산을 103,000,000원에 매수하였고, 2021. 2. 3. 광주시 G아파트 H호(이하 'G아파트 부동산'이라 한다)를 220,000,000원에 매수하였다.
- 2) 위 각 부동산의 가액 및 부동산 관련 채무액은 아래 표 기재와 같다(가액은 국토교통부 실거래자료 중 면적이 동일하고, 층수가 비슷한 가액을 기준으로 하고, 채무액 중 근저당권은 실제 피담보채무액을 알 수 있는 자료가 없어 채권최고액을 기준으로 한다).

순 번	부동산	가액(원)	채무액(원)
1	이 사건 부동산	181,500,000	170,000,000 (근저당권 2건의 채권최고액)
2	G아파트 부동산	370,000,000	330,000,000 (2021. 3. 22. 확정일자 임대차보증금)
합계		551,500,000	500,000,000

- 3) 한편 D은 이 사건 매매계약 체결 당시 위 각 부동산 외에 별다른 재산은 없는 상태였고, 위 부동산 관련 채무 외에 국세채무 100,000,000원을 부담하고 있었으며, 앞서 본 원고에 대한 카드대금 채무를 부담하고 있었다.

다. 사해행위 및 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).

D이 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 채무초과 상태에 있었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 그와 같은 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하여 부동산을 처분하는 행위는 공동담보의 부족상태를 더욱 심화시켜 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다. D도 위 매매계약의 체결로써 공동담보에 부족이 생긴다는 것을 인식하고 있었다고 봄이 타당하므로, 사해의사가 인정되고 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는 이 사건 부동산의 시가는 2022~2023년경 공동주택 공시가격인 81,700,000~84,300,000원을 기준으로 산정되어야 하고, 위 부동산에 설정된 채권최고액이 위 가액을 초과하여 책임재산으로서 가치가 없으므로, 그 처분행위는 사해행위가 되지 않는다는 취지로 주장한다.

살피건대, 공동주택 공시가격은 국가가 종합부동산세 등 각종 세재 부과 기준으로 삼기 위해 조사·공시하는 것으로서, 부동산의 객관적 가치나 시가를 반영하는 자료라고 보기는 어렵고, 위 각 부동산의 실거래가격과 공시가격 사이에 상당한 차이가 존재하는 점에서, 공시가격을 기준으로 이 사건 부동산의 시가를 산정할 수는 없다.

따라서 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 부동산 시가를 초과한다고 보기는 어려우므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

라. 피고의 선의 여부

1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결 등 참조). 한편 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있다.

2) 피고는 ‘이 사건 부동산은 D의 유일한 재산이 아니었고, 피고로서는 D의 원고에 대한 채무 자체를 인식할 수 없었다.’는 취지로만 주장하고 있을 뿐, 이 사건 매매계약이 원고 등 D의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 볼 만한 구체적인 주장이나 입증을 하지 않고 있다.

나아가 ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 이 사건 부동산의 시가에 육박하는 채권최고액의 근저당권이 설정되어 있었던 점, ② 피고는 D이 위 근저당권의 이자를 지급하지 못하고 있었던 사정을 알았던 것으로 보이는 점, ③ G아파트 부동산에는 이 사건 매매계약 체결일로부터 약 1개월 이후인 2021. 12.경 원고 외 다른 카드회사의 가압류등기가(I 주식회사의 청구금액 21,541,450원, 주식회사 J의 청구금액 22,725,998원) 마쳐진 점 등에 비추어 보면, 피고의 위 주장을 그대로 받아들이기도 어렵다.

마. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로 인한 것이므로 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 그 원상회복으로서 D에게 위 매매계약에 따라 마쳐진 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 서동민

별지