

수원지방법원 2024. 12. 11 선고 2024가단532939 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B, C

피 고 D

소송대리인 E

변 론 종 결 2024. 11. 27.

판 결 선 고 2024. 12. 11.

주 문

1. 피고와 소외 F 사이에 충주시 G 임야 48,000㎡에 관하여 2023. 3. 14. 체결된 매매계약을 5,280,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 5,280,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/3은 원고가 부담하고, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 소외 F 사이에 충주시 G 임야 48,000㎡에 관하여 2023. 3. 14. 체결된 매매계약을

7,500,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 7,500,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권

1) 소외 F는 2001. 8. 10.경 원고의 신용카드회원으로 신용카드를 발급받아 사용하던 중 2022. 3. 7.경 등에 연체가 발생하자(갑 제3호증 3쪽 참조) 원고는 소외 F를 상대로 청주지방법원 충주지원 2022차전484호로 지급명령을 신청하여, 위 법원은 2022. 4. 20. ‘소외 F는 원고에게 13,672,145원 및 그 중 1,800원에 대하여는 2022. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 연 17%의, 13,180,777원에 대하여는 2022. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라’는 내용의 지급명령을 하였고, 위 지급명령은 2022. 5. 7. 확정되었다.

2) 소외 F의 원고에 대한 신용카드 사용대금 채무는 2024. 3. 12. 기준 합계 14,186,763원(원금: 13,528,921원, 이자 657,842원)에 이르고 있다(이하 원고의 소외 F에 대한 위 채권을 ‘이 사건 채권’이라 한다).

나. 소외 F의 재산처분행위

1) 소외 F는 1994. 5. 6. 충주시 G 임야 48,000㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 본인 명의의 소유권이전등기를 마치고 이를 소유하고 있었는데, 2022. 3. 14. 피고에게 이 사건 부동산을 43,500,000원에 매도하는 계약을 체결하여(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 이를 원인으로 2022. 3. 21. 청주지방법원 충주지원 접수 제9344호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 피고는 이 사건 매매계약 이후인 2022. 3. 30. 이 사건 부동산에 채무자 소외 F, 채권최고액

36,000,000원, 근저당권자 H조합으로 설정된 근저당권 및 H조합의 지상권설정등기를 각 말소하였다.

3) 한편, 소외 F는 소외 I에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 3. 14.자 매매계약을 원인으로 2022. 3. 21. 청주지방법원 충주지원 접수 제9345호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 소외 F의 재산상태

이 사건 매매계약 당시 소외 F는 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 충주시에 대한 사실조회결과, J기관에 대한 각 신용정보회신결과 및 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 원고의 소외 F에 대한 이 사건 채권은 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

위 인정사실에 의하면, 소외 F가 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 것은 일반 채권자들의 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위에 해당하고, 소외 F의 사해의사도 인정된다.

다. 피고의 악의 추정 및 선의 항변

1) 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약은 정당한 가격으로 피고가 매수한 것일 뿐 이므로 선의의 매수인에 해당한다는 취지로 주장한다. 그러나 사해행위 취소에 있어서 수익자가 악의라는 점에 대하여는 그 수익자 자신에게 선의임을 입증할 책임이 있는 것인데(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조), 을 제1 내지 3호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 이전에 피고가

2018. 9. 6. 20,000,000원을, 2019. 12. 31. 10,000,000원을 특정 계좌로 송금하면서 소외 F에 대한 대출금으로 기록해 놓은 사실, 피고가 소외 F에게 이 사건 매매계약 이후인 2022. 3. 29. 30,153,469원을 송금한 사실은 인정되나, 그 지급명목에 대한 별다른 증거가 없어 그 송금액 상당의 채권이 당시 피고가 가지고 있었는지도 명확하지 않을 뿐만 아니라 설령 당시 그 송금액 상당의 채권을 피고가 가지고 있었다고 하더라도 그러한 사정만으로는 피고에게 사해 의사가 없었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

3. 원상회복(가액배상)의 범위

가. 관련 법리

근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우 그 사해행위는 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립되므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 그 근저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액과 원고의 변론종결일까지의 피보전채권액 중 적은 금액 한도에서 이 사건 계약이 취소되어야 하고, 부동산 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

나. 구체적인 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 을 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 토지의 이 법원 변론종결일 무렵 가액은 41,280,000원(=2024년 개별공시지가 860원 × 48,000㎡)1) 으로 인정함이 상당하다.

그리고 위 금액에서 이 사건 토지에 사해행위 당시 설정되어 있었던 근저당권의 채권최고액 범위 내의 피담보채권액인 36,000,000원을 공제한 잔액인 5,280,000원이 피보전채권인 이 사건 채권의 액수보다 적은 금액이므로, 결국 위 5,280,000원의 한도에서 이 사건 매매계약이 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 5,280,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 유인한

별지

1) 피고는 법원 경락예상가격이 이 사건 토지의 시가로 보아야 한다는 취지로 주장하나 시가를 인정함에 있어 경매를 전제할 별다른 근거가 없다.