

청주지방법원 충주지원 2024. 10. 16 선고 2024가단21849 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 B

피고C

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 10. 16.

주 문

- 피고와 D(E.생) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 3. 14. 체결한 매매계약은 14,186,763원의 한도 내에서 취소한다.
- 피고는 원고에게 14,186,763원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 주식회사 F에 대한 구상금채권

1) D는 원고의 신용카드회원으로 신용카드를 발급받아 사용하던 중 사용대금을 변제하지 않자 원고는 D를 상대로 'D는 원고에게 13,672,145원 및 그 중 1,800원에 대하여는 2022. 4. 14.부터 다 갚는 날까지는 연 17%, 13,180,777원에 대하여는 2022. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'라는 내용으로 지급명령(청주지방법원 충주지원 2022차전484호)을 신청하였고, 2022. 5. 7. 그대로 확정되었다.

2) D의 원고에 대한 신용카드 사용대금은 2024. 3. 12. 기준으로 원금 및 이자(지연손해금)을 포함하여 14,186,763원이다.

나. D의 재산처분행위

1) D는 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 2022. 3. 14.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 원인으로 2022. 3. 21. 청주지방법원 충주지원 접수 제9345호로 소유권이전등기를 경료하였다.

2) 피고는 이 사건 매매계약 이후 이 사건 각 부동산에 채무자 D, 채권최고액 16,900,000원, 근저당권자 G조합으로 설정된 근저당권 및 지상권설정등기를 각 말소하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 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).

2) 위 인정사실 및 위 각 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 매매계약 당시 원고의 D에 대한 신용카드 이용대금채권이 이미 존재하였다고 할 것이므로, 원고의 D에 대한 위 신용카드

이용대금채권은 사해행위취소의 피보전채권이 된다. 그런데 D는 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도함으로써 일반 채권자들에 대한 공동담보의 부족을 더욱 심화시켰으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, D의 사해의사도 인정된다.

나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

이에 대하여 피고는, 피고 역시 D에게 돈을 대여하였으나 변제받지 못하였고 D의 채무도 대신 변제하기로 하면서 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기를 경료한 것이므로, 선의의 매수인에 해당한다는 항변을 한다.

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 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조)

이 사건에서 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 피고가 2018. 8. 8. D에게 20,000,000원을 송금하고, D의 G조합 대출금이 변제된 사실은 인정되나, 이러한 사실 및 피고 제출의 증거만으로는 피고가 선의라는 점을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 원상회복(가액배상)의 범위

1) 적용법리 나아가 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 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 하며(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조),

2) 판단 위 법리에 비추어 살펴보건대, 갑 제7호증(가지번호 포함), 을 제2호증의 각 기재에 의하면, 피고는 원고로부터 이 사건 각 부동산을 매수하면서 거래가액을 56,500,000원으로 정하였고, 2022. 5. 25. G조합에 피담보채무액 13,012,042원을 변제하고 이 사건 각 부동산에 설정된

근저당권설정등기를 말소한 사실이 인정되고, 이 사건 각 부동산 가액은 그 이후에도 특별히 가격변동이 발생할 사정이 존재하지 않아 변론종결일 현재의 시가 또한 같은 것으로 추인되는바, 그렇다면 이 사건 각 부동산 가액에서 말소된 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액 43,487,958원(= 거래가액 56,500,000원 - 피담보채무액 13,012,042원)이 사해행위취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다. 한편 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되나(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다64547 판결), 위 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라¹⁾ 14,186,763원이 원고의 피보전채권액으로서 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

따라서 이 사건 각 부동산의 공동담보가액과 원고의 D에 대한 채권액 중 적은 금액인

14,186,763원이 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

그렇다면, 원고의 D 대한 피보전채권 14,186,763원의 범위 내에서 이 사건 매매계약을 취소하여야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 14,186,763원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사우인선

별지

1) 가액배상에 의한 원상회복의 경우, 채권자의 피보전채권액은 사해행위 당시의 채권액에 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금을 포함하나, 이 소송에서 원고가 이를 명시적으로 구하고 있지 않은 이상 이를 제외한다.