

서울북부지방법원 2024. 9. 24 선고 2023가단149867 판결 [사해행위취소]

## 전 문

**원고**주식회사 A

소송대리인 법무법인 푸른

담당변호사 홍성용

**피고**B

소송대리인 법무법인 청린

담당변호사 김광녕

**변론 종결**2024. 7. 23.

**판결 선고**2024. 9. 24.

## 주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

별지 부동산의 표시 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여, 피고와 C 사이에 2022. 12. 19. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2022. 12. 19. 접수 제107819호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2015. 6. 15. C에게 70,000,000원을 이율 'MOR(은행 기준금리) + 8.49%', 최고 지연손해금을 연 15%, 변제기 2023. 6. 19.로 정하여 대여하였고, 서울남부지방법원 2023차전130328호로 C을 상대로 위 대여금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여, 2023. 5. 17. 위 법원으로부터 "C은 원고에게 58,507,851원 및 그중 56,000,000원에 대하여 2023. 5. 4.부터 다 갚는 날까지 연 13.57%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라."는 지급명령을 받았으며, 위 지급명령은 2023. 6. 6. 확정되었다.

나. C은 2022. 12. 19. 피고에게 별지 부동산의 표시 기재 부동산 중 1/2 지분(이하 '이 사건 부동산 지분'이라 한다)을 매매대금 450,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 매매대금 중 335,000,000원은 피고가 이 사건 부동산 지분에 설정된 근저당권의 피담보채무를 인수하는 것으로 위 매매대금의 지급에 갈음하기로 하였고, 매매대금 중 15,000,000원은 피고가 이 사건 부동산의 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 인수하는 것으로 위 매매대금의 지급에 갈음하기로 하였으며, 피고가 같은 날 원고에게 매매대금 잔금 100,000,000원을 지급하기로 정하였다. 그리고 C은 같은 날 이 사건 부동산 지분에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 접수 제107819호로 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 다. C은 2014. 7. 8. 김포시 D아파트 E호(이하 '이 사건 D아파트'이라 한다)에 관하여 2012. 8. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. C은 이 사건 D아파트에 관하여, 2014. 7. 8. F주식회사 앞으로 채권최고액 348,000,000원, 채무자 C으로 하는 근저당권설정등기를, 2016. 10. 4. F주식회사 앞으로 채권최고액 72,000,000원, 채무자 C으로 하는 근저당권설정등기를, 2021. 6. 24. G조합 앞으로 채권최고액 162,000,000원, 채무자 주식회사H로 하는 근저당권설정등기를 각 마쳤다. 그 후 이 사건 D아파트는 F주식회사와 G조합의 임의경매신청에 따른 인천지방법원 부천지원 I, J(중복) 임의경매절차에서 2024. 1. 23. 임의경매로 인하여 매각되었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함), 을 제2, 3, 5, 10호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

## 2. 원고 주장의 요지

C은 채무초과상태에서 이 사건 부동산 지분을 피고에게 처분함으로써 그 채무초과상태를 심화시켰는바, 위와 같은 C의 행위는 이전 대여금 채권을 취득한 원고에 대한 사해행위에 해당한다. 따라서, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산 지분의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 3. 판단

가. 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해치는 행위를 말하는바, 이 사건 매매계약으로 인하여 C이 채무초과상태에 이르렀거나, 이미 채무초과상태에 있던 것을 심화시켰는지 여부에 관하여 먼저 본다. 나. 이 사건 매매계약 체결 무렵 C이 이 사건 부동산 지분을 제외하고 이 사건 D아파트의 적극재산을 보유하고 있던 사실은 앞서 본 바와 같다. 나아가 원고는 이 사건 D아파트의 가액이 704,000,000원이라고 주장하고, 피고는 이 사건 적극재산의 가액이 790,000,000원이거나, 적어도 735,000,000원을 상회한다는 취지로 주장하므로 살피건대, 갑 제5호증의 기재에 따르면, 인천지방법원 부천지원 I, J(중복) 임의경매절차에서 이 사건 D아파트의 2023. 4. 25.을 기준으로 한 시가를 704,000,000원으로 평가한 감정평가서가 제출된 사실을 인정할 수 있으나, 한편, 을 제9호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시인 2022. 12. 19.부터 위 감정평가 기준일인 2023. 4. 25.까지 이 사건 D아파트이 포함된 D아파트의 매매가가 하락하고 있는 사실을 인정할 수 있어, 위 갑 제5호증의 기재만으로는 2022. 12. 19. 당시 이 사건 D아파트의 가액이 704,000,000원이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제9호증의 기재에 따르면, 이 사건 D아파트의 가액은 적어도 735,000,000원이거나 위 가액을 상회한다고 봄이 타당하다. 다. 한편, 이 사건 매매계약을 체결한 직후 C의 소극재산은 아래 표 기재와 같다.

|             |                                   |                     |
|-------------|-----------------------------------|---------------------|
| F(근저당권자)    | 290,000,00047,590,000             | 갑5, 갑6              |
| G조합(물상담보)   | 135,000,000                       | 갑5, 갑7              |
| (주)K(근저당권자) | 116,931,506(원금)+ 2,322,612(지연손해금) | 갑5, 갑8              |
| L(가압류권자)    | 76,124,732                        | 갑5, 갑9              |
| M카드         | 902,400                           | 2024.1.5.자 금융거래정보회신 |
| A(피보전채권)    | 56,000,000                        | 갑1-4                |
| 피고          | 10,000,000                        | 을7                  |
| 합계          | 734,871,250                       |                     |

라. 이 사건 적극재산의 가액 735,000,000원이 위 소극재산의 가액 734,871,250원을 상회하므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약으로 인하여 C이 채무초과 상태에 이르렀거나, 이미 채무초과 상태에 있던 것을 심화시켰음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

마. 이에 대하여 원고는, C이 이 사건 매매계약 당시 피고에 대한 100,000,000원의 차용금 채무를 추가로 가지고 있어, 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태였다고 주장한다. 살피건대, 을 제7호증의 기재에 따르면, C이 이 사건 매매계약 체결 당시 피고에 대한 100,000,000원의 대여금 채무를 추가로 가지고 있었던 사실을 인정할 수 있으나, 을 제13호증의 기재에 따르면, 피고가 이 사건 매매계약 체결 무렵 피고의 C에 대한 100,000,000원의 대여금 채권으로 C의 피고에 대한 이 사건 매매계약에 따른 100,000,000원의 매매대금 채권을 상계한 사실을 인정할 수 있으므로, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는, 이 사건 매매계약 당시 C이 소극재산으로 피고에 대한 100,000,000원의 차용금 채무를 추가로 가지고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 설사 피고가 이 사건 매매계약 당시 C에 대하여 피고의 주장과 같은 상계의 의사표시를 한 사실이 인정되지 않아 소극재산으로 피고의 대여금 채권이 여전히 남아있었다고 하더라도, 그러한 경우 C의 적극재산으로 피고에 대한 매매대금 채권 100,000,000원도 남아있게 되어, 결국 이 사건 매매계약으로 인하여 C이 채무초과 상태에 이르렀거나, 이미 채무초과 상태에 있던 것을 심화시켰음을 인정하기 어렵다. 결국 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

바. 따라서 원고의 피고에 대한 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

**판사방해미**

별지