

대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 3 선고 2021가단33107 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 이은영

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 박상현

피고들 소송복대리인 변호사 이복엽

변 론 종 결 2023. 1. 13.

판 결 선 고 2023. 2. 3.

주 문

1. 원고의 피고 C에 대한 소는 2022. 9. 7. 소취하로 종료되었다.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B와 소외 D 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 7. 14. 체결된 매매예약계약을 취소한다. 피고 B는 소외 D에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 장항등기소 2017. 7. 17. 접수 제9637호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고 C는 피고 B에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 장항등기소 2021. 2. 8. 접수 제1872호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 D의 대출거래약정 및 근저당권설정 등

1) D은 2013. 5. 22. E로부터 충남 서천군 F리(이하 'F리'라고만 한다) G 전 173㎡, H 대 173㎡를 1억 원에, 2013. 7. 22. I으로부터 J 전 149㎡, K 전 149㎡를 1억 원에, 2013. 8. 28. L으로부터 M 전 188㎡, N 전 139㎡를 1억 원에 각 매수하였다.

2) 원고는 2013. 8. 28. D에게 1억 6,800만 원을 대출하였다. D은 같은 날 위 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 원고에게 채권최고액 2억 1,840만 원의 최선순위 근저당권을 설정해 주었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

3) G, M, N 각 토지는 2013. 10. 2. 합병되어 G 전 513㎡가 되었고, J, K 각 토지는 같은 날 합병되어 J 전 298㎡가 되었다(이하 J, G, H 각 토지를 '이 사건 각 토지'라 한다).

4) D은 2013. 6. 19. 서천군수의 건축허가를 받아 2016년경 이 사건 각 토지에 7층 공동주택을 완공하였다(이하 '이 사건 건물'이라 한다).

나. D의 처분행위 등

- 1) D은 2017. 7. 17. 피고 B에게 별지1 목록 기재 각 부동산(이 사건 각 토지, 이 사건 건물 O호, P~Q호, R~S호, T~U호, V~W호 등 21개호)에 관하여 '2017. 7. 14. 매매예약'을 원인으로 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었다(같은 건물 X~Y호, Z~AA호는 가등기 대상에서 제외되었고, 이하 위 매매예약을 '이 사건 매매예약', 위 가등기를 '이 사건 가등기'라 한다).
 - 2) 피고 B는 2017. 8. 10. AB에게 이 사건 가등기 중 1/3 지분에 관하여 '2017. 8. 9. 권리일부양도'를 원인으로 가등기 이전의 부가등기를 마쳐 주었다. 그러나 2018. 6. 8. 별지2 목록 기재 각 부동산(이 사건 건물 T~AC호, V~AD호 등 7개호)에 관하여는 '2018. 4. 30. 해제'를 원인으로 위 부가등기가 말소되었다.
 - 3) 원고는 2020. 4. 8. D으로부터 이 사건 근저당권의 담보물로 이 사건 건물 X~O호, P~Q호, R~S호, Z~AA호, T~U호, V~W호 등 29개호를 추가받았다.
 - 4) G 토지는 2020. 10. 5. 그중 15㎡가 AE로 분할되어 G 전 498㎡가 되었다.
 - 5) 원고는 2021. 1. 19. 청구금액을 135,530,786원으로 기재하여 대전지방법원 홍성지원 AF로 이 사건 근저당권을 실행하는 임의경매를 신청하였다.
 - 6) 피고 B는 2021. 2. 2. 피고 C에게 이 사건 가등기 중 별지2 목록 기재 각 부동산에 관한 부분을 '2021. 2. 1. 매매'를 원인으로 이전해 주었고, 피고 C는 2021. 2. 8. 위 각 부동산에 관하여 '2021. 2. 1. 매매'를 원인으로 소유권이전의 본등기를 마쳤다. 이 사건 근저당권 중 위 각 부동산에 관한 부분은 위 본등기로 말소되었다(부동산등기법 제92조, 부동산등기규칙 제147조 참조).
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 14호증(가지번호 있는 것은 특정하지 않는 한 각 가지번호 포함, 이하 같다) 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체 취지

2. 청구원인 주장의 요지

원고는 D에 대하여 대출금채권이 있다. 그러나 D은 이 사건 건물 공사에 관한 피고 B에 대한 채무를 담보하기 위하여 채무초과 상태에서 피고 B와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하여 별지1 목록 기재 각 부동산에 이 사건 가등기를 마쳐 주었고, 피고 B는 피고 C에게 이 사건 가등기 중 별지2 목록 기재 각 부동산에 관한 부분을 이전해 주어 피고 C가 그 본등기를 마치게 하였다.

이에 이 사건 매매예약의 취소와, 수익자 피고 B를 상대로는 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여

마친 이 사건 가등기의 말소를, 전득자 피고 C를 상대로는 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소를 각 구한다.

3. 이 사건 소 중 피고 C에 대한 부분의 소송종료

살피건대, 원고가 2022. 9. 7. 이 사건 소 중 피고 C에 대한 부분을 취하한다는 취지의 소취하서를 제출한 사실, 그 소취하서 부분이 2022. 9. 14. 피고들 대리인에게 송달된 사실은 기록상 명백한바, 그렇다면 위 송달일로부터 2주가 지난 2022. 9. 29. 피고 C는 원고의 소취하에 동의한 것으로 간주되므로(민사소송법 제266조 제6항 전문), 원고의 피고 C에 대한 소는 2022. 9. 29. 소취하로 종료되었다.

[원고는 2022. 9. 26. ‘위 소취하서는 법원의 2022. 8. 16. 자 석명준비명령을 오해하여 착오로 잘못 제출한 것이므로, 소취하를 취소한다’는 취지가 기재된 서면을 제출했다. 그러나 소송행위는 내심의 의사보다 표시를 기준으로 효력 유무를 판단할 수밖에 없는 것이므로, 설령 원고가 착오로 소취하서를 잘못 제출하였다고 하더라도 이를 이유로 소취하를 취소할 수는 없다(대법원 1983. 4. 12. 선고 80다3251 판결, 대법원 1997. 6. 27. 선고 97다6124 판결, 대법원 1997. 10. 10. 선고 96다35484 판결 등 참조).]

4. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

1) 주채무자 또는 제3자 소유 부동산에 관하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 해당 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위가 채권자를 해하지 아니하므로, 그 담보물로부터 우선변제 받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 피보전채권의 존재와 범위는 채권자취소권 행사의 요건이므로, 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장증명하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

3) 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(위 2000다63912 판결 등 참조).

4) 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한, 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

갑 제1, 11, 25호증 각 기재에 의하면, 원고가 피보전채권으로 주장하는 D에 대한 대출금채권은, 이 사건 변론종결일까지 발생한 이자 등을 더하여 150,972,847원 및 그중 131,200,000원에 대하여 최종 이자계산일 다음 날인 2022. 6. 28.부터 이 사건 변론종결일인 2023. 1. 13.까지 연 8% 비율로 계산한 돈, 즉 156,724,079원이다.1) 그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 갑 제10호증, 을 제2호증 각 기재, 이 법원에 현저한 사실과 변론 전체 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 위 대출금채권 전액에 대하여 원고에게 우선변제권이 확보되어 있다고 봄이 타당하고, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 근저당권에도 불구하고 위 채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다고 보기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 원고는 D에게 1억 6,800만 원을 대출하면서 이 사건 각 토지 등에 관하여 채권최고액 2억 1,840만 원의 최선순위 근저당권을 설정받았고, 2013. 8. 19. 기준으로 그 담보물을 평가한 가액은 261,744,000원이다(갑 제10호증).2) 그로부터 4년이 지난 이 사건 매매예약 당시에는 그 가액이 더 상승하였을 가능성이 크다.

2) 원고는 2020. 4. 8. 이 사건 건물 X~Y호, Z~AA호 등을 이 사건 근저당권의 담보로 추가받았고, 위 8개호는 이 사건 가등기에서 제외되었기 때문에 원고에게 우선변제권이 있다. 위 8개호의 이 사건 매매예약 당시 가액은 4억 원 이상일 것으로 보인다.3) 3) 앞에서 본 바와 같이 원고가 주장하는 피보전채권의 액수는 156,724,079원이고(원고는 경매를 신청하면서 청구금액을 135,530,786원으로 기재했다), 그 담보를 위해 이 사건 각 토지 및 이 사건 건물 X~Y호, Z~AA호에

채권최고액 2억 1,840만 원의 최선순위 근저당권이 설정되어 있으며, 담보물 가액이 채권최고액을 초과하므로, D의 이 사건 매매예약은 원고를 해한다고 볼 수 없다.

다. 소결론

이 사건 매매예약이 사해행위라고 인정되지 않는 이상 원고의 피고 B에 대한 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

원고의 피고 C에 대한 소는 2022. 9. 29. 소취하로 종료되었고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 권보원

별지

1) $156,724,079\text{원} = 150,972,847\text{원} + 131,200,000\text{원} \times 200\text{일}/365\text{일} \times 8\%$.

2) 원고는 위 각 토지를 총 3억 원에 매수하였다.

3) 대전지방법원 홍성지원 AF 임의경매 사건에서 이 사건 토지 및 이 사건 건물 28개호의 2021. 2. 2. 기준 가액 합계가 30억2,000만 원으로 감정되었고(을 제2호증), 관련사건인 대전지방법원 홍성지원 2021가단30771 사건의 시가감정 결과, 2021. 10.20. 기준으로 이 사건 건물 중 X~Y호, Z~AG호와 같이 전유부분 면적이 43.2367㎡인 O호는 55,400,000원, AA호와 같이 전유부분 면적이 41.1185㎡인 Q호는 52,800,000원으로 감정되었는바, 위 8개호의 그 무렵 가액은 440,600,000원(= 55,400,000원× 7 + 52,800,000원) 정도라고 볼 수 있다.