

대전지방법원 2023. 8. 16 선고 2022나100507 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전지방법원 2023. 8. 16 선고 2022나100507 판결

대전지방법원 천안지원 2021. 12. 15 선고 2021가단105121 판결

전문

원고, 피항소인 충남신용보증재단

소송대리인 변호사 신용섭

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 최선규

소송복대리인 변호사 심규환

변론종결 2023. 6. 21.

판결선고 2023. 8. 16.

제1심판결 대전지방법원 천안지원 2021. 12. 15. 선고 2021가단105121 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 제1심 공동피고 A 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 7. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 제1심 공동피고 A에게 위 부동산에 관하여 전주지방법원 군산지원 2020. 4. 8. 접수 제14449호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 설시할 이유는 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

제1심 판결 제4면 제8행부터 제6면 제5행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『3) 피고의 주장에 관한 판단

가) 피고의 주장

피고는 2003년경 피고의 전 배우자 D의 동생인 E 명의로 이 사건 부동산을 구입한 후 등기부상 소유자 명의만 E, F, G(이하 ‘G 등’이라 한다)로 변경되었을 뿐 실제로는 피고가 소유자였는데, 2017. 9. 5. A에게 이 사건 부동산을 매도하였다가 A가 매매대금을 전부 지급하지 못하여 매매계약을 해제하면서 형식적 매도인인 G가 아니라 실제 소유자인 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤으므로, A는 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 소유자라 할 수 없고 이 사건 매매계약으로 인하여 A의 책임재산이 감소하지도 않았으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

나) 판단

갑 5호증, 을나 1, 5호증, 을 11, 13호증에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 사정을 종합하면, A는 2017. 9. 5. 매매계약을 통하여 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였고, 이후 A가 이 사건 매매계약을 통하여 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 이전한 행위는 원고에 대한 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다. 피고가 제출한 증거만으로는 A가 이 사건 부동산의 매매대금을 지급하지 못하여 피고가 매매계약을 해제하였다는 피고 주장을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 부분 피고 주장을 받아들이지 아니한다.

① 이 사건 부동산에는 채권최고액 46,800,000원, 채무자 G, 근저당권자 주식회사인 근저당권설정등기가 있었는데, 이 사건 부동산에 관하여 2017. 9. 5. 매매를 원인으로 한 A 명의의 소유권이전등기가 경료되면서 위 근저당권설정등기는 말소되고, 채권최고액 57,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 C조합인 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당등기’라 한다)가 마쳐졌다.

② 피고도 A가 C조합으로부터 대출받은 47,000,000원을 매도인인 G 명의 대출금 변제 및 매매대금의 변제에 사용하였다고 인정하고 있고, 매매대금을 모두 지급받지 못한 상태에서 부동산에 관한 소유 명의를 이전하는 것은 매우 이례적이어서 A 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 무렵에는 이 사건 부동산에 대한 매매대금이 모두 지급되었다고 보인다.

③ 피고 주장대로 A와의 매매계약 해제로 인하여 피고가 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 것이라면 이 사건 부동산에 설정된 담보권 역시 종전 상태로 원상회복되어야 할 것이나, 이 사건 부동산에 관하여 2020. 4. 8. 피고 명의로 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 이후에도 이 사건 근저당등기의 채무자가 피고로 변경되지 아니하였다. 피고는 원고의 신청으로 이 사건 부동산에 관하여 가처분 등기가 마쳐졌기 때문에 채무자 명의를 변경하지 못하였다고 주장하지만, 원고의 가처분 등기는 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 때로부터 5개월 정도 후인 2020. 9. 1. 마쳐졌으므로 그 이전에 이 사건 근저당등기의 채무자를 피고로 변경할 수 있었다.

④ 피고가 G 명의의 대출금을 분할 납부하는 등 피고가 G 등에게 이 사건 부동산을 명의신탁하였다는 피고 주장에 일부 부합하는 증거가 있으나, 피고 주장대로 이 사건 부동산의 실제 소유자가 피고였음에도 등기부상 소유자 명의만을 G 등으로 하였다고 보더라도, 그 이후 A가 2017. 9. 5. 매매를 원인으로 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 사실에는 영향을 미치지 아니한다.

⑤ 매수인이 매매대금을 지급하지 아니할 경우 매도인은 소유권이전등기 등 반대의무의 이행을 거절하거나 적어도 매매대금의 지급을 독촉하고, 끝내 매수인이 매매대금을 지급하지 아니할 경우 매매계약을 해제하는 것이 통상적이다. 그런데 피고는 A에 대하여 매매대금의 지급을 독촉하거나 매매계약을 해제한다는 의사표시를 한 사정에 관한 자료를 전혀 제출하지 못하였다. 을 13호증(녹취록)에 의하더라도, A가 피고에게 매매대금을 지급하지 않아 피고가 이 사건 매매계약을 해제하였다는 피고 주장에 부합하는 내용은 없다.』

3. 결론

제1심 판결은 정당하다. 피고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 김선용, 판사 김주연, 판사 조길상

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

전라북도 군산시 아파트 동[도로명주소] 전라북도 군산시

철근콘크리트벽식구조

평슬래브지붕

15층 근린생활시설및아파트

대지권의 목적인 토지의 표시

전라북도 군산시 대 8974㎡

대지권종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 8974분의 24.98767

전유부분의 건물의 표시

철근콘크리트벽식구조 59.25㎡

