

창원지방법원 2023. 4. 13 선고 2022가단106128 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이희용

소송복대리인 창원법무법인 담당변호사 이상희

피 고 1. B

2. C (개명전: D)

변 론 종 결 2023. 3. 9.

판 결 선 고 2023. 4. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들과 E 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 각 1/2 지분에 관하여

2021. 6. 30. 체결된 매매예약을 취소한다. 피고들은 원고에게 위 부동산의 각 1/2 지분에 관하여

창원지방법원 2021. 7. 1. 접수 제35282호로 마친 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라

한다)의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 아래와 같이 E에게 합계 105,000,000원을 대여하였다.

- ① 2017. 10. 5. 대여금 60,000,000원
- ② 2017. 11. 6. 대여금 5,000,000원
- ③ 2017. 12. 14. 대여금 20,000,000원
- ④ 2018. 2. 6. 대여금 20,000,000원

나. E은 자기 소유의 이 사건 부동산에 관하여 피고들에게 2021. 6. 30. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 하여 이 사건 가등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 갑 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

E은 무자력 상태에서 피고들과 통모하여 담보가치 있는 유일한 재산인 이 사건 부동산에 허위의 매매예약을 이유로 가등기를 마쳐 주었다. 따라서 이 사건 매매예약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위이고, 피고들은 악의의 수익자이므로, 위 매매예약은 취소되어야 하고, 피고들은 원상회복으로 이 사건 가등기를 말소하여야 한다.

3. 판단

가. E이 이 사건 매매예약 당시 무자력 상태에 있었는지 살핀다.

갑 2, 3, 7호증, 을 5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재와 이 법원의 감정인 F에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 2021. 6. 30. 당시 E 소유 부동산의 가액과 그 부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액은 다음과 같다(4번 임야는 E이 2020. 2.경 G에게 증여하여 소유권이 이전되었으나, 공동담보 목적물이므로 함께 본다).

	부동산	가액	근저당권 채권최고액	비고
1	함안군 H 과수원 2,588㎡	160,456,000원	2018.2.5. I조합 75,400,000원 2021.5.31. J 100,000,000원 2021.6.9. 원고 115,500,000원	
2	함안군 K 과수원 17,853㎡	660,561,000원	2013.9.17. I조합 480,000,000원 2018.12.26.M 120,000,000원	
3	함안군 L 과수원 8,638㎡	198,674,000원		
4	함안군 N 임야 5,488㎡	15,915,200원		G 소유
5	창원시 의창구 O 대 126㎡ 및 지상 2층건물 (이 사건 부동산)	222,302,600원	2010.8.20. I조합 104,000,000원 (실제 피담보채무액 80,000,000원) 2013.5.15. I조합 18,000,000원 (실제 피담보채무액 15,000,000원) 2016.9.13. M 80,000,000원	M의 근저당권 은 2021. 6.30. 이 사건 가등 기를 경료하면 서 해지
	합계	1,257,908,800원	1,092,900,000원 (실제 채무액 반영: 1,065,900,000원)	

위 금융기관 채무 중 실제 피담보채무 액수가 밝혀진 것 외의 나머지 금융기관 채무도 위 채권최고액에 미치지 못할 것으로 보이는 점, M의 총 채권액 또한 위 채권최고액 합계 2억 원에 못 미치는 약 155,000,000원 정도인 것으로 보이는 점(을 2호증의 4의 기재에 의하면, M은 2021. 6. 30. 80,000,000원을 변제받고 이 사건 부동산에 관한 근저당권을 해지해 주기로 약정할 당시 변제 전 채권금액을 원금 130,000,000원과 이자 25,000,000원으로 계산하고 있다)까지 종합해 보면, 원고가 주장하는 추가 담보 설정행위, 경매절차의 개시, 경매시 낙찰가격의 경향 등의 사유까지 고려하더라도 2021. 6. 30. 당시 E이 무자력 상태에 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 한편, 원고가 2021. 6. 9. 근저당권을 설정받은 위 표 1번 부동산의 경우, 선순위담보권자의 채권이 부동산 가액을 초과하는 것으로 보여 원고의 근저당권이 실제로 담보가치가 없는 것으로 보이기는 한다. 그러나 위 표 2, 3번 부동산의 경우 그 가액이 근저당권 채권최고액을 2억 5천만 원 넘게 상회하고 있다.

E이 2021. 6. 30. 당시 무자력 상태에 있었다고 보기 어려운데다가, 이 사건 부동산 외에도 담보가치

있는 부동산을 소유하고 있었고, 피고들이 이 사건 가등기를 마치면서 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있던 M의 근저당권도 해지된 점 등을 종합해 볼 때, 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 사해행위라고 볼 만한 사정을 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 주장은 다른 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 김민정

별지