

서울중앙지방법원 2023. 5. 18 선고 2022가합528119 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. 주식회사 G

7. H

변 론 종 결 2023. 4. 6.

판 결 선 고 2023. 5. 18.

주 문

1. 이 사건 소 중,

가. 별지 목록 제1, 2, 4 내지 7항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 B와 피고 D 사이에 2021. 9. 10. 체결된 매매예약 및 피고 E, F와 피고 B 사이에 2021. 8. 19. 각 체결된 근저당권설정계약의 각 취소를 구하는 부분,

나. 별지 목록 제1, 2, 4, 7항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 B와 피고 주식회사 G 사이에 2021. 8. 1., 2021. 8. 25.에 각 체결된 근저당권설정계약의 각 취소를 구하는 부분,

다. 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 피고 H, C와 피고 B 사이에 2021. 10. 10. 각 체결된 근저당권설정계약의 각 취소를 구하는 부분을각하한다.

2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 별지 목록 제1~7항 기재 부동산에 관하여, 가. 피고 C와 피고 B 사이에 2021. 6. 8. 체결된 매매계약을 취소한다. 나. 피고 B은 피고 C에게 의정부지방법원 남양주지원 등기와 2021. 7. 2. 접수 제91353호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 제1, 2, 4~7항 기재 각 부동산에 관하여, 가. 피고 B와 피고 D 사이에 2021. 9. 10. 체결된 매매예약을 취소한다. 나. 피고 D은 피고 B에게 의정부지방법원 남양주지원 등기와 2021. 9.

10. 접수 제122760호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라. 다. 피고 B와 피고 E, 피고 F 사이에 2021. 8. 19. 체결된 각 근저당권설정계약을 취소한다. 라. 피고 E, 피고 F는 피고 B에게 의정부지방법원 남양주지원 등기와 2021. 8. 19. 접수 제113436호로 마친 각 근저당

권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 별지 목록 제1, 2, 4, 7항 기재 각 부동산에 관하여, 가. 피고 B와 피고 주식회사 G 사이에 2021.

8. 1. 및 8. 25.에 체결된 각 근저당권설정계약을 취소한다. 나. 피고 주식회사 G은 피고 B에게 의정부지방법원 남양주지원 등기와 2021. 9. 8. 접수 제121808호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여, 가. 피고 B와 피고 H, 피고 C 사이에 각 2021. 10. 10.에 체결된 각 근저당권설정계약을 취소한다. 나. 피고 H, 피고 C은 피고 B에게 각 의정부지방법원 남양주지원 등기와 2021. 10. 26. 접수 제141371호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C은 별지 목록 제1~7항 기재 각 부동산(이하 통칭하여 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)을 보유하고 있던 사람이다. 피고 B은 피고 C의 배우자이다.

나. 원고는 2021. 1. 19. 피고 C에게 변제기일은 2021. 4. 15.로, 이자를 300만 원으로 정하여 1억 5,000만 원을 대여하였다(의정부지방법원 남양주지원 2021. 7. 2. 접수 제91353호).

다. 피고 C은 2021. 7. 2. 피고 B에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2021. 6. 8.자 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 피고 B은,

1) 별지 목록 제1, 2, 4~7항 기재 각 부동산에 관하여1), 2021. 9. 10. 피고 D에게, 같은 날 체결된 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(의정부지방법원 남양주지원 2021. 9. 10. 접수 제122760호)를,

2) 별지 목록 제1, 2, 4~7항 기재 각 부동산에 관하여, 2021. 8. 19., 피고 E에게는 같은 날 체결된 근저당권설정계약을 원인으로 하여, 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 E, 채권최고액 800,000,000원의 근저당권설정등기를, 피고 F에게는 같은 날 체결된 근저당권설정계약을 원인으로 하여 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 F, 채권최고액 160,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(의정부지방법원 남양주지원 2021. 8. 19. 접수 제113436호)를,

3) 별지 목록 제1, 2, 4, 7항 기재 각 부동산에 관하여, 2021. 9. 8., 피고 주식회사 G에게 2021. 8. 1. 및 8. 25.에 각 체결된 근저당권설정계약을 원인으로 하여, 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 주식회사 G, 채권최고액 각 150,000,000원, 350,000,000원으로 하는 각 근저당권설정등기(의정부지방법원 남양주지원 2021. 9. 8. 접수 제121806호, 제121808호)를,

4) 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여, 2021. 10. 26., 피고 H에게는 2021. 10. 10. 체결된 근저당권설정계약을 원인으로 하여 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 H, 채권최고액

300,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를, 피고 C에게는 같은 날 체결된 근저당권설정계약을 원인으로 하여 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 C, 채권최고액 300,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(의정부지방법원 남양주지원 2021. 10. 26. 제141371호)를 각 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 제5호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 매매예약 및 각 근저당권설정계약 취소청구의 적법여부에 대한 판단

가. 관련 법리

채권자가 전득자를 상대로 하여 사해행위의 취소와 함께 책임재산의 회복을 구하는 사해행위취소의 소를 제기한 경우에 그 취소의 효과는 채권자와 전득자 사이의 상대적인 관계에서만 생기는 것이고 채무자 또는 채무자와 수익자 사이의 법률관계에는 미치지 않는 것이므로, 이 경우 취소의 대상이 되는 사해행위는 채무자와 수익자 사이에서 행하여진 법률행위에 국한되고, 수익자와 전득자 사이의 법률행위는 취소의 대상이 되지 않는다(대법원 2004. 8. 30. 선고 2004다21923 판결 참조).

나. 판단

직권으로 살피건대, 원고는 채무자인 C와 수익자인 피고 B 사이의 이 사건 매매계약 체결이 사해행위에 해당한다고 주장하면서, 수익자인 피고 B와 전득자인 피고들 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 위 기초사실 라.항과 같이 체결된 각 계약의 취소까지 구하고 있으나, 수익자와 전득자 사이의 법률행위는 사해행위 취소의 대상이 되지 않으므로 이 사건 소 중 위 각 계약의 취소를 구하는 부분은 부적법하다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 C은 원고에게 원금 1억 5,000만 원의 대여금 채무를 부담하는 등 채무초과 상태에서, 피고 B와 이 사건 매매계약을 체결하여 이 사건 각 부동산을 양도하였다. 피고들은 위와 같은 사정을 알면서도

피고 B으로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 매매예약을 체결하거나, 근저당권설정계약을 체결하였다. 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반 채권자를 해하는 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 원상회복으로서 피고들은 위 기초사실 다, 라.항 기재 각 소유권이전등기, 소유권이전등기청구권 가등기, 근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피고 C의 무자력

이 사건에 관하여 보건대, 갑 제5호증의 1~7의 각 기재만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C이 보유한 유일한 재산이 이 사건 각 부동산이었다고 단정할 수 없고, 그 외에 피고 C의 적극재산 및 소극재산의 내역을 확인할 수 있는 자료가 제출되지 않았다. 따라서 원고들이 제출한 증거만으로는 피고 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 증거가 없다.

2) 이 사건 부동산 양도의 사해성

가) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조).

나) 이 사건에 관하여 보건대, 원고의 주장 자체로도 이 사건 매매계약 체결 당시 시가 합계액은 이 사건 각 부동산의 약 10억 원에 불과하고, 위 각 부동산에는 아래 (1)항과 같이 I조합의 근저당권이 설정되어 있었다. 그렇다면 이 사건 각 부동산에서 그 피담보채권액을 공제하고도 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 존재하는지 여부에 대하여 원고에게 입증책임이 있다. 그러나 원고는 재판부의 석명에도 이를 입증하지 않았고, 오히려 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사정이 인정된다.

(1) 피고 C은 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2020. 6. 11. 이 사건 각 부동산에 관하여 I조합에게, 채무자 피고 C, 근저당권자 I조합, 채권최고액 3,598,800,000원으로 한

근저당권설정등기를 마쳐주었다(의정부지방법원 남양주지원 2020. 6. 11. 접수 제78560호, I조합의 위 근저당권을 'I조합의 기존 근저당권'이라고 하고, 위 근저당권설정등기를 I조합의 기존 근저당권설정등기'라고 한다).

(2) 이 사건 매매계약이 체결된 2021. 7. 2.에는 I조합의 기존 근저당권설정등기가 말소되었는데, 같은 날 별지 목록 제1, 2, 5, 6항 기재 각 부동산에 관하여 근저당권자 J조합, 채권최고액 2,204,400,000원의, 별지 목록 제3, 4, 7항 기재 각 부동산에 관하여 근저당권자 I조합, 채권최고액 1,394,400,000원의 각 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

(3) 위 (2)항의 각 근저당권의 채권최고액 합계와 I조합의 기존 근저당권의 피담보채권액이 완전히 일치한다. 여기에 피고 C과 피고 B의 관계, 부동산 담보대출 및 거래 관행을 보태어보면, 피고 B은 피고 C으로부터 I조합의 기존 근저당권의 피담보채무를 인수하였던 것으로 보이고, 위와 같이 피고 B이 피고 C의 채무를 인수하였으나 그 채권최고액이 줄어들지 않은 점에 미루어 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 I조합의 기존 근저당권의 피담보채무액은 위 근저당권이 처음 설정되었을 때와 비교하여 거의 변동이 없었을 것으로 보이는바, 결국 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액과 비슷한 금액의, 적어도 이 사건 부동산의 시가를 상회하는 피담보채권이 실제로 발생하였던 것으로 보인다.

따라서 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 시가에서 기존 피담보채무를 공제한 나머지 부분이 존재한다는 점을 인정할 수 없으므로, 이 사건 각 부동산을 양도한 것이 사해행위에 해당한다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 ① 별지 목록 제1, 2, 4~7항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 B과 피고 D 사이에 2021. 9. 10. 체결된 매매예약 및 피고 E, F와 피고 B 사이에 2021. 8. 19. 각 체결된 근저당권설정계약2), ② 별지 목록 제1, 2, 4, 7항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 B과 피고 주식회사 G 사이에 2021. 8. 1., 2021. 8. 25.에 각 체결된 근저당권설정계약3), ③ 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 피고 H, C과 피고 B 사이에 2021. 10. 10. 각 체결된 근저당권설정계약4)의 각 취소를 청구하는 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여

주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정찬우, 판사 안성민, 판사 박진옥

별지

부동산 목록

1. 남양주시 K 답 357㎡
2. 남양주시 L 답 468㎡
3. 남양주시 M 답 394㎡
4. 남양주시 N 답 285㎡
5. 남양주시 O 답 15㎡
6. 남양주시 P 답 28㎡
7. 남양주시 Q 답 172㎡. 끝.

1) 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여도 같은 날 소유권이전청구권가등기가 마쳐졌으나, 2021. 10. 15. 매매예약 해제를 원인으로 위 가등기는 말소되었다.

2) 청구취지 2의 가, 다항

3) 청구취지 3의 가항

4) 청구취지 4의 가항