

의정부지방법원 2024. 9. 12 선고 2023나212486 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2024. 9. 12 선고 2023나212486 판결

의정부지방법원 2023. 6. 9 선고 2021가단132561 판결

전문

원고, 피항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 공도

담당변호사 신현준, 이동규

피고, 항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이재성

변론종결 2024. 7. 25.

판결선고 2024. 9. 12.

제1심판결 의정부지방법원 2023. 6. 9. 선고 2021가단132561 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

별지 목록1 기재 각 부동산에 관하여, 피고 B과 D 사이에 2020. 9. 10. 체결된 매매예약을 취소한다.

피고 B은 D에게 의정부지방법원 남양주등기소 2020. 9. 10. 접수 제118628호로 마친 각 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. 별지 목록2 기재 각 부동산에 관하여, 피고 C과 D 사이에 2020. 4. 23. 체결된 매매예약을 취소한다. 피고 C은 D에게 의정부지방법원 남양주등기소 2020. 4. 23. 접수 제55448호로 마친 각 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 설시할 이유는, 피고들이 당심에서 강조하는 주장에 관하여 아래와 같이 판단을 추가하거나 일부를 고쳐 쓰는 외에는, 제1심판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 피고들은 2022. 10. 11.자 I조합(이하 'I조합'이라 한다)의 사실조회 회신서에 오류가 있음을 주장하며, 이 사건 1, 2 가등기 당시 D의 소극재산 중 I조합에 대한 채무는 1,380,000,000원이

아니라 858,000,000원이라고 주장한다.

그러나 '2020. 4. 23. 및 2020. 9. 10. 기준으로 D의 1992. 8. 28.자 부동산 담보대출, 2017. 2.

17.자 부동산 담보대출, 2020. 3. 23.자 부동산 담보대출 관련 각 잔존하는 피담보채무액과 위

기준일의 D가 I조합에 부담하고 있는 총채무액'에 관한 사실조회를 하여 2022. 10. 11.

I조합으로부터 각 '대출채무와 관련하여 15,251,161원, 80,616,986원, 674,045,702원의

피담보채무가 남아있고 이를 포함하여 위 기준일로 총 1,380,000,000원의 채무를 부담하고 있다'는

회신을 받은 것으로서 위 회신서에 아무런 오류를 발견할 수 없고(피고들은 금융기관으로부터 온

사실조회 회신이 잘못되었다고 주장할 뿐, 실제로 이를 다시 확인하거나 바로잡는 절차를 취하지도

않았다), 갑 제18호증, 을 제6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하더라도, D는 I조합에 대하여

위에 구체적으로 기재된 피담보채무액 이외에도, 2017. 10. 18. 350,000,000원을 대출받았고,

같은 날 피고 C의 I조합에 대한 250,000,000원의 채무를 인수하였음을 확인할 수 있는바, 위 기준일

당시 D의 I조합에 대한 채무액이 합계 1,380,000,000원이었다는 사실은 충분히 인정할 수

있다[다만, 제1심판결문 제4쪽 각주 3)과 4)의 각 'I조합에 대한 근저당권 피담보채무'는 'I조합에 대한 채무'라고 고쳐 쓴다].

나. 피고 측은, 피고 C이 D에 대하여 510,000,000원의 대여금 채권을 보유하고 있는 상황에서

2020. 4. 23. 이 사건 2 부동산을 대물로 변제하기로 합의하고 매매대금을 1,610,000,000원으로

하되, 위 채권을 기초로 예약증거금을 500,000,000원으로 정한 것이므로, 그 경위에 비추어 피고

C이 선의였다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 거시한 증거들에다가 갑 제11, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여

인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고 측의 위 주장은 그대로 믿기 어렵고, 이를 전제로 한 피고 측의 선의 항변도 이유 없다.

① D의 채무초과상태에서 이루어진 이 사건 2 부동산에 관한 매매예약증서를 보건대, '피고 C은

2020. 4. 23. D에게 예약증거금으로 500,000,000원을 지급하고, 매매완결일자는 2025. 4. 22.로

하며, D가 증거금과 미리 합의한 해약금을 2025. 4. 23.까지 피고 C에게 지급하면 이 매매예약은

해제된다'고 정하고 있다. 그러나 실제로는 위 증거금 500,000,000원이 오고가지는 아니하였는바,

D는 위 부동산을 일단 아무런 대금 수수 없이 피고 C 앞으로 가등기 해 놓았다가 5년 이내에 500,000,000원을 지급하면 다시 원상복구(가등기 말소)할 수 있는 것이고, 피고 C 입장에서는 대여금 500,000,000원을 실질적으로 회수하지 못하면서 이 사건 2 부동산을 담보로 변제기를 5년 연장시켜주는 내용이 된다. 따라서 위 매매예약의 내용 자체가 피고 측 주장처럼 500,000,000원의 대여금 채권 정산을 위한 대물변제합의와는 거리가 멀다.

② 피고 측 주장에 따르더라도, 이 사건 2 부동산에 설정되어 있던 근저당권부채무를 피고 C이 인수하기로 하였고, 위 근저당권채무가 약 1,300,000,000원에 달한다는 것인데, 예약금을 500,000,000원이나 지급하고(위 상당액의 채권을 소멸시키고) 매수가 아닌 매매예약 및 가등기만을 한 납득할만한 이유가 설명되지 않는다.

③ D는 위 매매예약 후인 2020. 6. 11. 피고 C에게 40,000,000원을 송금한 바 있고, 2021. 8. 6. D의 배우자(L) 소유의 부동산을 담보로 제공하고 피고 C을 채무자로 하여 채권최고액 390,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐준 사실도 인정할 수 있는바, 이 사건 2 부동산에 관하여 매매예약 및 가등기를 함으로써 피고 C과 D 사이의 채권, 채무가 정산되었다고 인정할 수 없는 여러 정황들이 발견된다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고 피고들의 항소를 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 함종식, 판사 김혜령, 판사 홍유정

별지