

부산지방법원 2020. 3. 19 선고 2018가단305358 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고망 A의 소송수계인

1. B

2. C

미성년자이므로 법정대리인 친권자 부 B

원고들 소송대리인 변호사 이동익

원고들 소송복대리인 변호사 이승협

피고1. 주식회사 D

2. 주식회사 E

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 조율, 담당변호사 이무훈

3. 주식회사 F

소송대리인 법무법인 율강, 담당변호사 강수민

변론 종결2019. 12. 19.

판결 선고2020. 3. 19.

주 문

1. 피고 주식회사 D는 원고 B에게 90,000,000원, 원고 C에게 60,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 3. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 피고 주식회사 E, 피고 주식회사 F에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 주식회사 D 사이에 생긴 부분은 피고 D가 부담하고, 원고들과 피고 주식회사 E, 피고 주식회사 F 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'이라 한다)와 피고 주식회사 E(이하 '피고 E'라 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2017. 9. 25. 체결된 매매계약을 취소한다. 이 사건 각 부동산에 관하여, 피고 E는 피고 D에게 수원지방법원 용인등기소 2017. 10. 18. 접수 제145673호로 마친 소유권이전등기의, 피고 주식회사 F(이하 '피고 F'라 한다)는 피고 E에게 수원지방법원 용인등기소 2017. 12. 4. 접수 제174220호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. A의 피고 D에 대한 채권

1) A는 피고 D에게 돈을 대여하여 오던 중 전체 대여금을 합계 895,000,000원으로 하여 피고 D와 사이에 법무법인 G 증서 2017년 제2031호로 아래와 같은 내용의 금전소비대차계약공정증서를 작성하였다(이하 '이 사건 공정증서'라 하고, 이에 기초한 A의 채권을 '이 사건 채권'이라 한다).

- 채권자 A, 채무자 피고 D, H
- 대여금 : 2017. 8. 14. 합계 895,000,000원
- 변제기한과 방법 : 2017. 10. 19. 450,000,000원, 같은 달 30. 445,000,000원 변제
- 이자 : 연 24%

나. 이 사건 각 부동산에 관한 각 소유권이전등기 경로

피고 D 소유이던 이 사건 각 부동산에 관하여는 아래와 같이 각 소유권이전등기가 경료되었다.

피고 E	2017. 9. 25. 매매(이 사건 매매계약)	수원지방법원 용인등기소2017. 10. 18. 접수 제145671호
피고 F	2017. 12. 2. 매매	수원지방법원 용인등기소2017. 12. 4. 접수 제174218호

다. 소송수계

A는 이 사건 소 계속 중인 2019. 7. 28. 사망하였고, 상속인들인 A의 배우자 원고 B, 자녀 원고 C이 이 사건 소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고들은, A의 이 사건 채권 중 일부가 변제되고 원금 743,822,086원 및 이에 대한 2019. 1. 10.부터의 약정이자 채권이 남아있다고 주장하며, 피고 D에 대하여 그 중 일부인 1억 5,000만 원을 각 상속지분에 따라 지급할 것을 구한다.

나. 판단

- 1) 피고 D이 A에 대하여 이 사건 공정증서에 따라 895,000,000원 및 이에 대하여 2017. 8. 14.부터 연 24%의 비율로 계산한 이자 채무를 부담하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다(피고 D은 애초 이 사건 공정증서의 진정성립을 다투는 취지로 주장하였다가 이를 철회하였다). 한편 원고들은, A가 피고 D으로부터 2017. 8. 18. 1,000만 원, 2017. 8. 22. 1,000만 원, 2017. 9. 25. 3,500만 원, 2017. 10. 11. 1억 2,800만 원을 각 변제 받은 사실, 그 후 A는 2019. 1. 9. 경매절차에서 225,439,255원을 배당받아 이를 이 사건 채권의 변제에 충당한 사실은 이를 자인하고 있다.
- 2) 이에 대하여 피고 D은 아래 각 금액 또한 이 사건 채권의 변제에 충당되어야 한다고 주장하나, 아래에서 보는 이유로 피고 D의 이 부분 주장은 이를 받아들이지 아니한다.
 - 가) 2017. 8. 14. 지급된 합계 9,000만 원 을가 제5호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 피고 D이 2017. 8. 14. A에게 합계 9,000만 원을 송금한 사실은 인정되나, 위 돈이 지급된 날과 같은 날을

기준으로 이 사건 채권을 정산한 금액에 대하여 이 사건 공정증서가 작성된 것으로 보이는 점에 비추어, 위 인정사실만으로는 위 돈이 이 사건 채권의 변제조로 지급되었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) A가 I아파트 J호를 대물변제 받음으로써 얻은 시가 차액 상당의 이익 피고 D은 A가 시가 약 3억 3,000만 원인 위 아파트를 원가에 해당하는 2억 6,000만 원에 취득하면서 그 차액인 7,000만 원의 이익을 얻었으므로 이를 이 사건 채권에 변제충당 하여야 한다고 주장하나, A가 이 사건 채권에 대한 대물변제조로 위 아파트에 관한 소유권이전등기를 경료하였다거나 그로 인하여 7,000만 원의 이익을 얻었음을 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 을가 제6호증의 기재에 의하면 A는 이 사건 채권 확정 전인 2017. 2. 24. 위 아파트에 대하여 매매대금을 328,111,000원으로 정하여 매수한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다.

3) 결국 이 사건 공정증서에 기초한 A의 피고 D에 대한 이 사건 채권은 별지 [충당액계산표] 기재와 같이 충당되므로, 피고 D은 A를 상속한 원고들에게 합계 743,822,085원 및 이에 대한 지연손해금을 각 상속지분에 따라 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 원고들의 명시적 일부 청구에 따라, 피고 D은 원고 B에게 9,000만 원(1억 5,000만 원 $\times$ 3/5), 원고 C에게 6,000만 원(1억 5,000만 원 $\times$ 2/5) 및 위 각 돈에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2018. 3. 22.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 E, 피고 F에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들은, A에 대하여 거액의 채무를 부담하고 있던 피고 D이 자산상황이 악화된 상태에서 이 사건 각 부동산을 피고 E에게 매도하였고, 피고 F는 위와 같은 사정을 잘 알고 있었음에도 불구하고 피고 E와 사이에 매매계약을 체결하고 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료하였으므로, 피고 D과 피고 E 사이의 이 사건 매매계약은 A를 비롯한 일반 채권자들을 해하는 사해행위로 취소되어야 하고, 원상회복으로서 피고 E 및 피고 F의 각 소유권이전등기는 말소되어야 한다고

주장한다.

2) 이에 대하여 위 피고들은, ㉠ A의 피고 D에 대한 채권은 인천 K 소재 아파트에 근저당권이 설정되어 있는 등 우선변제권이 확보되어 있어 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 없고, ㉡ 이 사건 각 부동산에 관하여는 이 사건 매매계약 체결 이전에 이미 피고 F 명의의 근저당권설정등기가 경료되어 있어 일반 채권자들을 위한 피고 D의 책임재산이라 할 수 없으며, ㉢ 피고 D이 이 사건 각 부동산을 매도할 당시 채무초과 상태이었다거나 이 사건 각 부동산을 매도함으로써 무자력 상태에 초래하였다고 인정할 수도 없으므로, 피고 D과 피고 E 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않고, 나아가 피고 F는 전득자로서 선의라고 주장한다.

나. 사해행위 성립 여부

1) 채무자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 할 것이고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다고 할 것이며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당된다고 할 것이므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·입증하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등의 취지 참조).

2) 살피건대 을가 제1, 3, 8호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래 각 사실이 인정된다.

가) A는 자신 또는 L의 자금으로 피고 D에게 돈을 대여하여 오던 중 이 사건 채권을 담보하기 위하여 2017. 4. 14.경 피고 D 소유의 인천 미추홀구 K 소재 I아파트 M호를 비롯한 7개 호실에 관하여 채권최고액 10억 원, 채권자 L으로 하는 1순위 근저당권설정등기를 경료하였다.

나) 그 후 A는 위 I아파트 7개 호실에 설정된 근저당권설정등기를 말소하고(근저당권설정등기의

말소는 2017. 5. 12.경부터 2017. 11. 13.경 사이에 순차적으로 이루어졌다), 피고 D의 실운영자이던 H로부터 H 소유의 부산 연제구 N건물 O호를 비롯한 10개 호실에 관하여 채권최고액 10억 원, 채권자 L으로 하는 각 근저당권설정등기를 경료하였다.

다) 한편 위 각 근저당권설정등기 중 이 사건 매매계약 체결일인 2017. 9. 25. 당시 존재하였던 근저당권설정등기 및 권리순위는 아래와 같다.

1	I아파트 P호	1순위
2	N건물 O호	1순위
3	N건물 Q호	2순위(1순위 전세권 1억 4,000만 원)
4	N건물 R호	1순위
5	N건물 S호	1순위
6	N건물 T호	1순위
7	N건물 U호	2순위(1순위 전세권 1억 5,000만 원)
8	N건물 V호	1순위

라) 한편 2019. 9.경 위 N건물 V호의 매매가는 하한가가 1억 6,000만 원, 상한가가 1억 7,200만 원 상당인데, 이 사건 매매계약 당시에도 위 N건물에 대한 가액은 위 금액일 것으로 추정된다.

3) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 2019. 9.경 위 N건물 7개 호실의 가액은 합계 11억 2,000만 원(1억 6,000만 원 × 7) 상당에 이르고, 위 가액에서 이 사건 채권보다 우선하는 전세권의 가액을 공제하더라도 담보로 되는 부동산의 가액은 8억 3,000만 원(11억 2,000만 원 - 1억 4,000만 원 ~ 1억 5,000만 원)이므로, 여기에다가 순번 1의 I아파트에 관한 1순위 근저당권까지 고려하면 이 사건 매매계약 당시 A의 피고 D에 대한 이 사건 채권 잔액인 864,957,511원(별지 [총당액계산표] 참조)은 그 전액에 대하여 우선변제권이 확보되어 있었다고 봄이 타당하다.

4) 이와는 달리 원고가 제출한 나머지 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 존재하는 위 각 근저당권에도 불구하고 A의 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 전제로 그 취소 및 수익자 및 전득자인 위 피고들의 각 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고들의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 D에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고들의 피고 E, 피고 F에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박주영

별지