

춘천지방법원 속초지원 2021. 8. 10 선고 2020가단416 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김관기, 윤준석

소송복대리인 변호사 오동한

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2021. 7. 6.

판 결 선 고 2021. 8. 10.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 7. 3. 체결된 증여계약을 취소한다.
2. 피고는 D에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 양양등기소 2018. 7. 4. 접수 제5946호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

○ 주위적 청구취지

주문 제1, 2항과 같다.

○ 예비적 청구취지

피고와 D 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2018. 7. 3. 체결된 증여계약을 46,097,720원 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 46,097,720원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피보전채권의 존재

- 1) 원고는 2017. 11. 22. 수원지방법원 안양지원에 D을 상대로 ‘원고가 2015. 3. 18. D에게 변제기를 같은 해 5. 20.로 하여 7천만 원을 대여하였다.’라고 주장하면서 위 대여금 7천만 원 및 그 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령 신청을 하였다(2017차2012호).
- 2) 위 법원은 원고가 신청한 내용대로 지급명령을 하였으나, D이 지급명령에 대한 이의신청을 함에 따라 위 법원 2018가단1719호로 소송 절차가 진행되었고, 2018. 7. 25. D이 원고에게 2018. 12. 31.까지 5,500만 원을 지급하는 것을 주요 내용으로 하는 조정이 성립되었다.

나. 피고와 D 사이의 법률행위 등

D은 2018. 7. 4. 자신의 모인 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 춘천지방법원 양양등기소 접수 제5946호로 2018. 7. 3.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료해주었는데(위 증여를 이하 ‘이 사건 증여’라 한다), 당시 D은 이 사건 부동산 이외에 별다른 재산이 없는 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 인정 및 사해의사의 추정 등

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살펴본다. D이 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 일괄적으로 증여한 행위(즉, 이 사건 증여)는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, 채무자 D의 사해의사 역시 추정된다. 또한 수익자인 피고는 선의에 관한 증명책임을 부담하는데, 이와 같은 ‘피고의 선의’를 인정할만한 별다른 증거가 없으므로, 결국 특별한 사정이 없는 한 피고와 D 간에 이루어진 이 사건 증여계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 피고의 주장 등에 관한 판단

1) 피고는 ‘이 사건 증여 당시 이 사건 부동산에 다수 근저당권이 설정되어 있는 반면 이 사건 부동산의 가치가 그리 크지 않아 이 사건 부동산이 일반채권자들을 위한 공동담보로서의 재산적 가치가 없어 이 사건 부동산을 증여한 것이 사해행위에 해당하지 않는다.’라는 취지의 주장을 한다.

2) 이 법원의 감정축탁 결과에 의하면, 이 사건 증여 당시 이 사건 부동산의 시가는 122,486,720원이다. 반면 갑 제2호증의1 내지 3의 각 기재에 의하면, 이 사건 부동산에 설정된 근저당권자 주식회사 E의 채권최고액은 35,750,000원, 다른 근저당권자 F조합의 채권최고액은 48,000,000원이다. 그리고 피고의 주장에 의하더라도, 또다른 근저당권자 G의 실제 피담보채권액은 25,000,000원 가량이고, 마지막 근저당권자인 H의 경우에는 실제 피담보채권이 부존재하여 이 사건 증여 직후 그 근저당권이 말소되었다. 결국 이 사건 부동산에 설정된 위 각 공동근저당권의 피담보채권액을 위 감정 축탁 결과에 따른 가액에 안분할 경우, 별지2 표 기재와 같이 이 사건 증여 당시 각각 일반채권자의 공동담보에 제공되는 책임재산이 이 사건 부동산에 존재하고 있으므로, 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 원상회복 방법에 관한 검토

- 1) 한편, 갑 제2호증의2의 기재에 의하면, 이 사건 부동산 중 별지1 목록 제2항 부동산의 경우, 2018. 6. 7. 근저당권자를 H으로 한 근저당권설정등기가 마쳐졌다가, 이 사건 증여 직후인 2018. 7. 4. 말소된 사실이 인정된다.
- 2) 그런데 피고 스스로 피담보채권이 부존재하여 이 사건 증여 직후 위 H 명의의 근저당권이 말소된 것임을 자인하고 있으므로, 가액배상이 아닌 원물반환의 형태로 사해행위 취소에 따른 원상회복을 하더라도, 공평에 반하는 결과가 되지 않는다(즉, 당해 사건의 경우 원물반환을 하더라도 당초 일반 채권자들의 공동담보인 책임재산으로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 경우에 해당하지 않는다).
- 3) 그러므로 피고는 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 D에게 이 사건 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

라. 소결

따라서 피고와 D 사이의 이 사건 증여는 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 D에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(이와 같이 원고의 주위적 청구를 전부 받아들이는 이상 예비적 청구에 관해서는 판단하지 아니한다).

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강지성

별지1

목 록

1. 강원도 양양군

전 1,898 m²

2. 강원도 양양군 ,

대 235 m²

3. 강원도 양양군

(도로명 주소 : 강원도 양양군)

일반목구조 기타지붕

단층주택 73.98 m²

끝.

별지2

피담보채권액 안분 표

	별지1 목록 제1항 기재 부동산	별지1 목록 제2항 기재 부동산	별지1 목록 제3항 기재 부동산
가치	20,878,000원	36,190,000원	65,418,720원
1순위 근저당권	채권자 F조합 피보전채권액 48,000,000원 ¹⁾ 배분액 11,553,860원	채권자 ㈜E 피보전채권액 35,750,000원 ²⁾ 배분액 12,733,085원	채권자 ㈜E 피보전채권액 35,750,000원 배분액 23,016,914원
2순위 근저당권	채권자 G 피보전채권 25,000,000원 배분액 8,248,287원	채권자 F조합 피보전채권액 48,000,000원 배분액 12,981,029원	채권자 F조합 피보전채권 48,000,000원 배분액 23,465,109원
3순위 근저당권			채권자 G 피보전채권 25,000,000원 배분액 16,751,712원
잔존가치	1,075,853원	10,475,886원	2,184,985원

1) 기록에 의하면, 이 사건 중여 당시 실제 피담보채권액이 불분명하므로, 피고에게 유리하게 채권최고액을 기준으로 판단하기로 한다.

2) 기록에 의하면, 이 사건 중여 당시 실제 피담보채권액이 불분명하므로, 피고에게 유리하게 채권최고액을 기준으로 판단하기로 한다.

