

광주지방법원 목포지원 2021. 6. 23 선고 2020가단55160 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2021. 5. 12.

판 결 선 고 2021. 6. 23.

주 문

1. 피고는 소외 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 목포지원 등기과 2018. 12. 26. 접수 제46131호로 마친 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 주문과 같다.

예비적으로, 피고와 소외 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 26. 체결된

매매예약을 취소한다. 피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 목포지원 등기과 2018. 12. 26. 접수 제46131호로 마친 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 소외 D에게 2018. 12. 1. 1억 원, 2019. 1. 7. 1,530만 원을 각 변제기 2019. 2. 28., 연 15% 이율로 정하여 대여하였다(이후 광주지방법원 목포지원 2019 가단53540 대여금 소를 제기하여 2019. 10. 18. ‘D 은 원고에게 1 억 2,000 만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급한다’는 취지의 조정이 성립되었다).

나. D은 2018. 12. 26. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여, 2018. 11. 30.자 매매를 원인으로 거래가액 425,000,000원으로 하여 광주지방법원 목포지원 등기와 접수 제46131호로 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 피고에게 2018. 12. 26. 매매예약을 원인으로 주문 제1항 기재와 같은 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를, 근저당권자 E조합로, 채권최고액 364,800,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

다. 이 사건 아파트는 D의 유일한 재산이다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고는 채무초과상태인 D이 유일한 재산인 이 사건 아파트에 관하여 피고와 사이에 매매예약을 체결한 것은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 D에게 원상회복으로서 이 사건 가등기에 관한 말소등기절차를 이행하여야 한다고 주장한다.

(2) 이에 대하여 피고는, D이 이 사건 아파트를 매수하면서 E조합로부터 304,000,000원을 대출받고 모자란 매매대금을 마련하기 위해 대출 모집인의 소개로 F을 통해 C으로부터 7,500만 원을 차용하였고, C은 동생인 피고 명의로 차용증을 교부받았으며, 채권 담보를 위해 피고 명의로 이 사건

가등기를 마친 것이므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 다룬다.

(3) 이에 다시 원고는, 피고의 주장에 의하면 피고 명의의 가등기는 C의 D에 대한 채권을 담보하기 위하여 마쳐진 무효의 등기이므로 주위적 청구로서 이 사건 가등기의 말소를 구하고, 예비적으로 사해행위취소 및 원상회복으로서의 말소를 구한다.

나. 판단

(1) 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 2018. 12. 25. G 계좌로 7,500만 원을 입금하였고, G은 2018. 12. 26. D 계좌(H은행 I)로 71,700,000원을 송금하였던 사실, D은 2018. 12. 26. 7,500만 원을 변제기 2019. 12. 26., 매월 2% 이자 지급, 연체시 복리 적용을 내용으로 하는 차용금 증서를 작성하였던 사실, 피고는 2019. 6. 27. D에게 이자지급 연체로 기한이익이 상실되었으니 원금을 변제하라는 취지의 내용증명을 보냈던 사실, 이후 피고는 이 사건 아파트에 관하여 임의경매신청을 하여 2020. 11. 11. 경매개시결정(광주지방법원 목포지원 J)을 받았던 사실을 각 인정할 수 있다. 위 인정사실에 피고의 주장을 더하여 보면, C이 D에게 7,500만 원을 대여하면서 이를 담보하기 위하여 피고 명의로 가등기를 경료하였다는 것인바, 이 사건 가등기의 원인인 2018. 12. 26.자 D과 피고 사이의 매매예약은 통정허위표시로서 무효로 봄이 상당하다.

(2) 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 부동산은 D의 유일한 재산으로 취득가액은 425,000,000원인 반면, 원고에 대한 채무 1억 원, 근저당권자 E조합에 대한 채무 304,000,000원, C에 대한 채무 7,500만 원으로 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었다할 것이고, D의 채권자인 원고는 무자력인 D을 대위하여 D의 피고에 대한 이 사건 가등기의 말소등기청구권을 행사할 수 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 임효미

별 지 (부동산 목록)

1동의 건물의 표시

전라남도 목포시 K에 있는 L아파트 M동

[도로명주소] 전라남도 목포시 N

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 O

구 조 철근콘크리트구조

면 적 12층 P호 127.90㎡

대지권의 표시

토지의 표시 전라남도 목포시 K 대 47738.7㎡

대지권의 종류 소 유 권

대지권의 비율 47738.7분의 88.5446

- 이 상 -