

대구지방법원 포항지원 2021. 6. 3 선고 2020가합10126 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구고등법원 2022. 2. 18 선고 2021나23842 판결

대구지방법원 포항지원 2021. 6. 3 선고 2020가합10126 판결

전 문

원 고 A조합

소송대리인 법무법인 동해 담당변호사 이용락

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 신유 담당변호사 이준채

2. C

3. D

4. E

5. F

피고 2 내지 5의 소송대리인 변호사 홍승현

변 론 종 결 2021. 4. 22.

판 결 선 고 2021. 6. 3.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고 B와 G 사이에 2019. 8. 27. 체결된 매매예약을 취소하고,
나. 피고 C, D, E 및 H와 G 사이에 2019. 6. 11. 각 체결된 근저당권설정계약을 각 취소한다.
2. 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고 B는 대구지방법원 포항지원 2019. 8. 27. 접수 제56309호로 마친
소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 대구지방법원 포항지원 2019. 8. 21. 접수 제55048호로 마친 근저당권설정등기 중 피고 C은
(1)근저당권설정등기의, 피고 D는 (2)근저당권설정등기의, 피고 E는 (3)근저당권설정등기의 각
말소등기절차를 이행하고,
다. 피고 E, F은 대구지방법원 포항지원 2019. 8. 21. 접수 제55048호로 마친
(4)근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. G의 원고에 대한 채무의 발생

- 1) 포항시 북구 I 답 1775㎡ 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자인 J는 위 토지 상에 16세대
규모의 연립주택을 신축하기 위하여 2017. 11. 28. 원고로부터 8억 5,000만 원을 K 명의로

대출받았다.

2) J는 2018년경 G에게 위 토지 및 그 지상에 신축 중이던 건물과 건축주 명의 등을 모두 양도하였고, 그에 따라 G은 이 사건 토지에 관하여 2018. 11. 7. 소유권이전등기를 마친 다음 위 1)항 기재 채무를 면책적으로 인수할 것을 예정하고 같은 날 원고에게 채권최고액 10억 2,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다. G은 2019. 1. 8. 위 1)항 기재 채무를 인수하였다.

나. G의 별지 목록 기재 부동산 처분행위

1) G이 이 사건 토지 상에 연립주택을 신축하던 중에 G의 채권자들이 위 신축 중인 건물에 대하여 가압류결정을 받았고, 그에 따른 가압류의 집행으로 2019. 8. 21. 별지 목록 기재 각 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)에 관하여 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2) G은 2019. 6. 11. 이 사건 건물에 관하여 피고 C, D, E 및 H와 근저당권설정계약을 체결하고, 2019. 8. 21. 위 계약에 따라 위 피고들과 H에게 청구취지 기재와 같이 근저당권설정등기를 마쳐주었다. H는 2019. 8. 26. 피고 E, F에게 채권을 양도하고 이를 원인으로 하여 위 피고들에게 근저당권일부이전의 부기등기를 마쳐주었다.

3) G은 2019. 8. 27. 피고 B와 매매예약을 체결하고, 같은 날 위 피고에게 위 매매예약에 따른 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다(이하 G과 피고 C, D, E 및 H 사이의 2019. 6. 11.자 근저당권설정계약, G과 피고 B 사이의 2019. 8. 27.자 매매예약을 통틀어 ‘이 사건 처분행위’라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 G에 대하여 대출원금 838,732,268원과 이에 대한 이자 및 지연손해금 채권을 갖고 있다. 원고가 이 사건 토지에 관하여 선순위 근저당권을 취득하였으나 그 지상에 집합건물이 신축되는

바람에 이 사건 토지는 구분건물의 대지사용권의 제한을 받게 되었고, 그 결과 담보가치가 하락하여 위 근저당권만으로는 채권 전부의 만족을 얻을 수 없다. 그런데 G이 이 사건 처분행위를 함으로 인하여 공동담보의 부족을 초래하거나 그 부족이 심화되었고 이는 원고를 비롯한 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하므로, 이 사건 처분행위는 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 청구취지 기재 각 등기는 말소되어야 한다.

나. 사해행위 여부에 대한 판단

채무자가 다른 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도, 채무자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채권액을 초과하여 채권자에게 채권 전액에 대한 우선변제권이 확보되어 있다면 그와 같은 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채권자에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2005다60338 판결 등 참조).

한편, 대지사용권의 성립 이전에 대지에 관하여 별도등기로 설정되어 있던 근저당권의 실행으로 일부 전유부분의 대지사용권에 해당하는 토지공유지분에 대하여 경매가 진행되고 그 토지공유지분이 매각됨으로써 전유부분으로부터 분리처분된 경우에는 그 전유부분을 위한 대지사용권이 소멸하게 된다. 따라서 그 경매절차에서 대지사용권인 토지공유지분을 매수하여 그 소유권을 취득한 자는 이로써 대지사용권을 상실한 전유부분의 소유자에 대하여 동인이 다른 방법으로 대지사용권을 취득하였다는 등의 특별한 사정이 없는 이상 그 전유부분의 철거를 구할 수 있다(대법원 2015. 9. 10. 선고

2013다46047 판결 등 참조). 뿐만 아니라, 이 사건 건물에 대한 대지사용권이 성립하더라도 그 대지사용권 성립 이전에 이 사건 토지에 관하여 이미 근저당권을 가지고 있는 원고의 권리를 해할 수는 없으므로 이 사건 토지나 건물에 관하여 경매가 실행된 경우 대지권의 환가대금은 원고에게 우선하여 배당된다(대법원 2002. 6. 14. 선고 2001다68389 판결 참조).

따라서 원고의 채권 전액에 대한 우선변제권이 확보되어 있는지 여부는 대지사용권의 제한이 없는 상태를 전제로 한 이 사건 토지의 가격을 기준으로 판단하여야 한다.

그런데, 갑 제9호증의4, 을나 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 토지의 가액은 2017. 11. 10.경 11억 3,475만 원이었고, 2020. 7. 7.경에도 10억 4,000만 원(건물이 없는 나대지 상태의 토지가액)에 이르는 사실이 인정되는바, 이러한 사실들로 미루어 이 사건 처분행위 당시인 2019. 6. 11.과 2019. 8. 27.경 이 사건 토지의 가액은 원고의 대출원리금채권 전액을 담보하기에 충분하였다고 인정된다.

그러므로 이 사건 처분행위는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 사경화, 판사 나소라, 판사 조재혁

부동산 목록

1. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 [] 동

전유부분의 건물의 표시

[] 호 철근콘크리트구조 84.5538㎡

2. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 [] 동

전유부분의 건물의 표시

[] 호 철근콘크리트구조 84.5538㎡

3. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 [] 동

전유부분의 건물의 표시

[] 호 철근콘크리트구조 83.8663㎡

4. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 [] 동

전유부분의 건물의 표시

[] 호 철근콘크리트구조 73.3947㎡

5. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 84.5538㎡

6. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 84.5538㎡

7. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 83.8663㎡

8. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 73.3947㎡

9. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 84.5538㎡

10. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 84.5538㎡

11. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 83.8663㎡

12. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 73.3947㎡

13. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 84.5538㎡

14. 1동의 건물의 표시

포항시 북구 동

전유부분의 건물의 표시

 호 철근콘크리트구조 84.5538㎡

15. 1층의 건물외 표시

포항시 북구 [] 동

전유부분의 건물외 표시

[] 호 철근콘크리트구조 83.8663㎡

16. 1층의 건물외 표시

포항시 북구 [] 동

전유부분의 건물외 표시

[] 호 철근콘크리트구조 73.3947㎡