

의정부지방법원 고양지원 2021. 5. 28 선고 2020가단93006 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A 주식회사

피 고 B

변 론 종 결 2021. 4. 23.

판 결 선 고 2021. 5. 28.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 5. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 소외 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양등기소 2020. 6. 5. 접수 제85785호 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

원고는 2018. 12. 6. C에게 9,800만 원을 대출해준 사실, 피고는 2020. 6. 5. C 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 하여 청구취지 기재 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마친 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

## 2. 원고의 주장

원고는 C에 대하여 80,681,469원의 대출금 채권이 있는데, C는 피고와 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였고, 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 위 매매계약은 원고에 대한 사해행위이므로, 원고는 피고를 상대로 위 매매계약을 사해행위로 취소하고, 그에 따른 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 구한다.

## 3. 판단

### 가. 관련 법리

채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다. 따라서 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 모두 부동산 가격을 초과하는 때에는 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없으므로 부동산의 양도가 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 등 참조).

### 나. 판단

살피건대, 이 사건 부동산에 관하여 2017. 3. 21. 근저당권자를 주식회사 D으로 하여 채권최고액 5,500만 원의 근저당권설정등기가 마쳐졌는데, 그 피담보채무가 2020. 3. 23. 기준으로 46,896,637원인 사실, C는 2020. 4. 6. E으로부터 5,000만 원을 변제기 2021. 4. 6.로, 이자 월 0.5%로 정하여 차용하면서 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자를 E으로 하여 채권최고액 6,000만 원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐준 사실은 갑 제11호증, 을 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있고, 위 대출금 및 차용금에 대한 추가 변제가 이루어졌다고

불만한 별다른 증거는 없으므로, 위 매매계약 당시 이 사건 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 이 사건 부동산의 가액에서 채권최고액 1억 1,500만 원(=5,500만 원 + 6,000만 원)을 한도로 위 매매계약 당시 잔존 대출금 및 차용금 96,896,637원(= 46,896,637원 + 50,000,000원) 및 이에 대한 이자를 뺀 나머지 부분이다.

그런데 을1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산의 2020. 1. 1. 기준 공시가격은 5,680만 원인 사실을 인정할 수 있는데, 위 공시가격이 위 잔존 대출금 및 차용금에 미치지 못함이 계산상 명백하고, 갑 제12호증, 을 제4호증의 각 기재만으론 위 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액이 위 잔존 대출금 및 차용금 원금 96,896,637원임을 상회한다고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고는 제3회 변론기일에서 이 사건 부동산의 가액을 확인하기 위한 감정신청을 하지 않는다고 진술하였다).

따라서 C과 피고 사이에 매매계약을 사해행위로 볼 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이근철

## 별 지

1동의 건물의 표시

경기도 고양시 덕양구

아파트 동

[도로명주소]

경기도 고양시 덕양구

전유부분의 건물의 표시

건물의번호:

구 조: 풀근영크리트조

면 적: 제2층 호 52.56㎡

부속건물 지하실

호

9.864㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 고양군

대 2416㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 2416 분의 31.32

2416 분의 6.55

