

인천지방법원 부천지원 2022. 4. 14 선고 2019가단110003 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 법무법인 국민

담당변호사 안형운

피고A

소송대리인 변호사 이원인

변론 종결2022. 1. 13.

판결 선고2022. 4. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고와 B 사이에 2019. 4. 29. 체결된 매매계약을 157,623,451원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 157,623,451원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 2. 11. C 주식회사(그 후 상호가 '주식회사 D'으로 변경되었다. 이하 상호 변경 전후를 불문하고 'D'라 한다)의 부탁을 받아 D를 위하여 신용보증원금 100,000,000원, 신용보증기한 2011. 2. 10.로 된 신용보증약정을 체결하였고(이하 '이 사건 제1 신용보증약정'이라 한다. 그 후 위 신용보증약정의 신용보증원금은 '72,000,000원', 신용보증기한은 '2020. 1. 31.'로 변경되었다), B은 위 신용보증약정에 따른 D의 채무를 연대보증하였다.

나. 원고는 2010. 2. 11. D의 부탁을 받아 D를 위하여 신용보증원금 95,000,000원, 신용보증기한 2011. 2. 10.로 된 신용보증약정을 체결하였고(이하 '이 사건 제2 신용보증약정'이라 한다. 그 후 위 신용보증약정의 신용보증원금은 '68,000,000원', 신용보증기한은 '2020. 1. 31.'로 변경되었다), B은 위 신용보증약정에 따른 D의 채무를 연대보증하였다.

다. B은 2013. 11. 25.경부터 D의 대표이사로 취임하였다.

라. 원고는 2016. 11. 10. D의 부탁을 받아 D를 위하여 신용보증원금 297,000,000원, 신용보증기한 2017. 11. 10.로 된 신용보증약정을 체결하였고(이하 '이 사건 제3 신용보증약정'이라 한다. 그 후 위 신용보증약정의 신용보증원금은 '280,500,000원', 신용보증기한은 '2019. 11. 8.'로 변경되었다), B은 위 신용보증약정에 따른 D의 채무를 연대보증하였다.

마. 한편, D는 이 사건 제1, 2 신용보증약정 체결 무렵 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)으로부터 위 각 신용보증약정을 담보로 각각 100,000,000원을 대출받았고(이하 '이 사건 제1, 2 대출금'이라 한다), 이 사건 제3 신용보증약정일 무렵 중소기업은행으로부터 위 신용보증약정을 담보로 330,000,000원을 대출받았다(이하 '이 사건 제3 대출금'이라 한다).

바. 2019. 4. 22. D의 사내이사인 F, G이 사임하면서 B은 D의 대표이사직에서 퇴임하였고, D의 유일한 사내이사가 되었다.

사. D는 2019. 4. 23.경 E에 대한 대출원리금 약 360,000,000원 상당의 대출금 채무와 대출원리금 약 80,000,000원 상당의 대출금 채무1)의 이자 납부를 연체하였다.

아. B은 2019. 4. 27. 기업은행카드의 카드이용대금을 연체하였다.

자. B은 2019. 4. 29.경 부천시 H에서 I공인중개사사무소를 운영하는 J에게 B 소유의 유일한 재산인 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 매도 중개를 의뢰하였고, 그 무렵 피고는 부천시 K에서 L공인중개사사무소를 운영하는 M로부터 이 사건 아파트를 소개받았다. B은 2019. 4. 29. J과 M의 공동 중개 하에 피고에게 이 사건 아파트를 450,000,000원에 매도하기로 하면서(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 피고로부터 계약금 10,000,000원을 교부받았다. 이 사건 매매계약 체결 당시, 이 사건 아파트에는 채권최고액 348,000,000원, 근저당권자 중소기업은행인 2018. 7. 6.자 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제1 근저당권'이라 한다), 채권최고액 100,800,000원, 근저당권자 N은행인 2019. 3. 5.자 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제2 근저당권'이라 한다)가 각각 마쳐져 있었고, 그 무렵 이 사건 제1 근저당권의 실제 피담보채무 원금은 283,590,000원2), 이 사건 제2 근저당권의 실제 피담보채무 원금은 84,000,000원이었다. 이 사건 매매계약서의 특약사항에는 '등기사항증명서상 채권최고액 348,000,000원인 근저당권, 채권최고액 100,800,000원인 근저당권이 설정되어 있고, 잔금시 매수인은 전액 승계한다.'라고 기재되어 있다. B과 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 별지로 아래와 같은 내용의 특약을 하였다(이하 '이 사건 특약'이라 한다).

★ 매매계약서 특약 내용 별지 첨부

★주소: 이 사건 아파트

매매계약을 작성함에 있어 (매도인과 매수인은) 쌍방합의 하에 매매계약의 별지 첨부를 작성하기로 한다.

1. 본 계약은 계약금 10,000,000원을 지불하고 등기사항증명서상 근저당권 관련 원금과 이자 부분을 제외한 나머지 금액을 잔금으로 한다.

★(매매잔금은 2019. 6. 30.에 치르고, 소유권이전은 2019. 4. 30.에 이전)하는(소유권이전을 먼저 시행)하는 매매계약이다.

2. 선이행 소유권이전과 관련하여 매수인은 등기사항증명서상의 근저당권 관련 2건의 채무를 전액 인수하는 조건의 매매계약이며.

(차후 잔금과 관련하여)

(1)(소유권이전은 2019. 4. 30.에 이전-매매잔금은 2019. 6. 3.-) 2개월간의 이자 부분은 매도인이 지불하기로 한다.

(2) 매수인은 매매잔금을 2019. 6. 30.까지 치루기로 약속하였는데, 어떠한 사정으로 잔금일이 늦어질 경우 매도인은 1개월 간의 유예기간(2019. 7. 30.까지)을 주며, 근저당권에 따른 1개월(매매잔금 2019. 6. 30.-2019. 7. 30.) 간의 이자 부분은 매수인이 지불하기로 한다.

(3) 선이행 소유권이전과 관련하여 매수인은 잔금일까지 매도인이 이 사건 아파트에 거주함을 허락하며, 모든 잔금이 완제된 후 이 사건 아파트에서 매도인은 이주하며(그에 따른 공과금 및 관리비는 정산하기로 한다)

(4) 매도인과 매수인은 선이행 소유권이전의 매매계약을 함에 있어 별지 특약 내용대로 거래가 이루어지지 않을시 그에 따른 손해를 배상하기로 한다.

차. B은 이 사건 특약에 따라 피고로부터 계약금 10,000,000원만을 지급받은 상태에서 2019. 4. 30. 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

카. B은 2019. 5. 3. O카드와 P카드의 카드이용대금 약 8,000,000원을 연체하였고, 2019. 5. 8. Q은행의 카드이용대금 약 900,000원을 연체하였으며, 2019. 5. 14. E에 대한 대출금 채무 약 18,000,000원을 연체하였고, 2019. 5. 15. Q은행에 대한 대출금 채무 약 30,000,000원을 연체하였으며, 2019. 5. 21. E에 대한 대출금 채무 약 17,000,000원을 연체하였다.

타. D는 2019. 5. 21.경 E에 대한 대출원리금 약 80,000,000원 상당의 대출금 채무3)의 이자 납부를 연체하였다(갑 제11호증). 중소기업은행은 2019. 6. 10. 원고에게 이 사건 제3 신용보증약정에 관한 보증사고 발생(이자연체)을 통지하였고, E은 2019. 6. 18. 원고에게 이 사건 제1, 2 신용보증약정에 관한 보증사고 발생(기한이익상실)을 통지하였다.

파. 피고는 2019. 6. 12. 원고에게 이 사건 매매대금 중 74,000,000원을 지급하였고, 2019. 6. 25. 이 사건 제1 근저당권의 실제 피담보채무 원금 282,210,000원, 약정이자 599,808원, 중도상환수수료 등 2,053,000원4), 이 사건 제2 근저당권의 실제 피담보채무 원금 84,000,000원,

약정이자 399,978원, 중도상환수수료 1,508,321원 합계 370,771,107원(= 282,210,000원 + 599,808원 + 2,053,000원 + 84,000,000원 + 399,978원 + 1,508,321원)을 변제하였다.

하. D는 2019. 7. 22. 서울회생법원 2019간회합100060호로 간이회생절차개시신청을 하였고, 서울회생법원은 2019. 8. 13. 회생절차개시결정을 하였다.

거. 원고는 2019. 8. 16.경 E과 중소기업은행에 D의 이 사건 제1, 2, 3 대출금 채무를 대위변제하면서 D에 대한 구상금 채권과 B에 대한 연대보증채권을 취득하였다(이하 '이 사건 구상금 채권', '이 사건 연대보증 채권'이라 한다).

너. 서울회생법원은 2020. 4. 8. 위 하.항 기재 회생절차에 관하여 회생계획인가결정을 하였다(이하 '이 사건 회생계획인가결정'이라 한다).

더. 이 사건 회생계획인가결정에 따라 회생채권인 이 사건 구상금 채권의 원금과 개시전이자 중 63%에 해당하는 금액은 출자전환되었고, 나머지 37%에 해당하는 금액인 157,623,451원은 2021년부터 2029년까지 9년간 일정한 비율로(5%, 5%, 8%, 8%, 14%, 15%, 15%, 15%, 15%) 변제하는 것으로 변경되었다5).

러. 이 사건 부동산의 2019. 4. 29. 당시 시가는 458,000,000원이고, 2020. 12. 29. 당시 시가는 615,000,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 5, 9, 10, 11, 13, 18, 19, 20, 23, 25, 26호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 이 법원의 중소기업은행, N은행에 대한 각 금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안 전 항변에 대한 판단

원고가 B에 대한 이 사건 연대보증 채권을 피보전채권으로 하여 B와 피고 사이의 이 사건 매매계약이 사해행위임을 이유로 취소 및 그 원상회복을 구하는 이 사건 청구에 대하여, 피고는 주채무인 이 사건 구상금 채무가 이 사건 회생계획인가결정으로 인하여 변경되었고 이에 따라 이에 부종하는 이 사건 연대보증 채무도 변경되었으므로 이 사건 연대보증 채권을 피보전권리로 하는 사해행위 취소의 소는 부적법하다는 취지로 본안 전 항변을 한다.

살피건대, 사해행위 취소의 소에서 피보전채권의 존부는 소의 적법 요건이 아니다. 따라서

피보전채권인 이 사건 연대보증 채무가 이 사건 회생계획인가결정에 따른 이 사건 구상금 채무의 변경에 부종하여 변경되었다고 하더라도 그러한 사정만으로는 사해행위 취소의 소가 부적법하게 되는 것은 아니다.

피고의 본안 전 항변은 주장 자체로 이유 없다.

3. 원고의 청구에 대한 판단

가. 사해행위의 성립

1) 피보전채권의 존부 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

위 1.항에서 인정한 사실을 종합하면, ① 이 사건 매매계약 체결 이전에 이미 이 사건 연대보증 채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 각 신용보증약정이 체결되어 있었고, ② 이 사건 매매계약 체결 무렵 이미 이 사건 각 대출금 채무 중 일부를 비롯한 D의 대출금 채무의 연체가 시작됨으로써 가까운 장래에 D가 이 사건 각 신용보증약정을 담보로 한 이 사건 각 대출금 채무를 불이행하는 보증사고가 발생하고 이에 따라 원고가 이 사건 각 대출금 채무를 대위변제하여 D에 대한 이 사건 구상금 채권과 B에 대한 이 사건 연대보증 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, ③ 실제로 가까운 장래인 2019. 8. 16.경 그 개연성이 현실화되어 이 사건 구상금 채권과 함께 이 사건 연대보증 채권이 성립하였으므로, 이 사건 연대보증 채권은 B의 이 사건 매매계약 체결 행위에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 여부 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등, 대법원 2008. 12.

11. 선고 2006다5550 판결 등 참조).

위 1.항에서 인정한 사실에 의하면, 원고에 대한 이 사건 연대보증 채무와 Q은행에 대한 30,000,000원 상당의 대출금 채무를 부담하는 등 채무초과상태에 있던 B이 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 아파트를 피고에게 매도하기로 하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하고 그 대금을 수령한 것은, 채무자가 자기의 유일한 부동산인 이 사건 아파트를 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 것으로서 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 B의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하여 그 원상회복을 구할 수 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장 가) 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다.

나) 이 사건 매매계약 이후 채무자인 B은 자력을 회복하여 이 사건 변론종결시에 채권자인 원고를 해하지 아니하게 되어 책임재산 보전의 필요성이 없어지게 되어 채권자취소권이 소멸하였다.

2) 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였는지 여부에 대한 판단 가) 관련 법리 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2013. 11. 14. 선고 2013다208012 판결).

나) 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 을 제2, 3, 4, 6, 7, 8, 12, 14 내지 17, 22, 27, 28호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못하였다고 봄이

타당하므로, 원고는 선의의 수익자인 피고에게 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복을 구할 수 없다.

(1) B은 이 사건 매매계약 체결 전 공인중개사인 R에게 이 사건 아파트의 매도중개를 의뢰하였고, 피고는 평소 알고 지내던 다른 공인중개사인 M로부터 이 사건 아파트가 매물로 나온 사실을 전해들은 후 이 사건 아파트의 매수를 결심하여 매수인측 공인중개사 M, 매도인측 공인중개사 R을 통하여 B과 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이 사건 매매계약 체결 이전에 B과 피고가 서로 아는 사이였다거나, 친인척 관계 등 가까운 사이에 있었다고 볼만한 자료가 없다.

(2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 등기부등본에는 이 사건 제1, 2 근저당권설정등기 외에 가압류등기, 체납처분에 의한 압류등기, 경매개시결정등기 등의 기재가 전혀 없었으므로 피고로서는 B의 채무초과 상태를 의심하기 어려웠을 것으로 보인다.

(3) 아래의 사정을 종합하면, B과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 적어도 매수인인 피고의 입장에서는 그 내용과 동기, 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계라고 보인다.

(가) 이 사건 매매계약의 이 사건 매매대금은 450,000,000원이고, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 시가는 458,000,000원이다. 즉, 피고는 이 사건 아파트를 시가에 근접한 가격으로 매수하였다.

(나) 피고는 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 4. 29. B의 공인중개사 S를 통하여 B에게 이 사건 매매대금 중 일부인 계약금 10,000,000원을 지급하였고, 다음 날인 2019. 4. 30. B으로부터 채권최고액 합계 448,800,000원(= 348,000,000원 + 100,800,000원)인 이 사건 제1, 2 근저당권이 설정된 상태의 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료받았다. 피고는 2019. 6. 12. 원고에게 잔금으로 74,000,000원을 지급하였다. 이 사건 매매대금 450,000,000원에서 기지급 계약금 10,000,000원과 피고가 인수하기로 한 이 사건 제1, 2 근저당권의 실제 피담보채무액 합계 366,210,000원(= 2019. 6. 12. 당시의 대출금 채무 원금 282,210,000원6) + 2019. 6. 12. 당시의 대출금 채무 원금 84,000,000원)을 공제하면 73,790,000원(= 450,000,000원 - 10,000,000원 - 366,210,000원)이 되는데, 이는 위 잔금 74,000,000원에 매우 가까운 금액이다7). 즉, 피고는

B에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하였다.

(다) 피고는 2019. 5. 8. 이 사건 아파트의 소유권이전등기를 담당한 법무사에게 M를 통하여 이 사건 아파트의 취득세 4,500,000원, 교육세, 450,000원, 농특세 900,000원, 법무사수수료 473,000원 등을 포함한 소유권이전비용 6,850,000원을 지급하였고, 2019. 7. 13. M에게 이 사건 매매계약에 관한 약정 중개수수료 1,980,000원(을 제15호증 제2쪽)을 지급하였다(을 제18호증 제2쪽). 이와 같이 피고는 이 사건 매매계약에 관한 법무사수수료, 중개수수료 등 각종 비용을 제대로 지급하였다.

(라) 피고는 2019. 6. 12. 지인인 T로부터 75,000,000원을 차용하여 그 중 일부인 74,000,000원으로 이 사건 매매계약의 잔금을 지급하였다. 피고는 2019. 6. 23. 지인인 U으로부터 30,000,000원을 차용하고, 2019. 6. 25. 주식회사 V로부터 이 사건 아파트에 관한 채권최고액 361,900,000원으로 된 근저당권을 담보로 329,000,000원을 대출받고, 보유 현금 13,000,000원을 합치는 방법으로 372,000,000원(= 30,000,000원 + 329,000,000원 + 13,000,000원)을 만들어 이 사건 제1, 2 근저당권의 실제 피담보채무 변제를 위하여 370,771,107원 등을 변제하고 이 사건 제1, 2 근저당권설정등기를 말소하였다. 그 후 피고는 2019. 6. 26. 지인인 W로부터 40,000,000원을 차용하는 등으로 돈을 마련하여 2019. 6. 28. T에 대한 위 차용금 75,000,000원 중 43,000,000원을 변제하였고, 그 후 2019. 7.경 시어머니인 X로부터 30,000,000원을 현금으로 차용하는 등으로 돈을 마련하여 T에 대한 나머지 차용금 32,000,000원을 변제하였다. 한편 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 Y으로부터 부천시 Z아파트 AA호(이하 'Z 아파트'라 한다)를 보증금 330,000,000원, 임대차기간 2017. 12. 26.부터 2년간으로 정하여 임차하여 거주 중이었다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 피고는 2019. 7. 5. Y으로부터 이 사건 임대차보증금 중 일부인 33,000,000원을 반환받았고, 2019. 9. 27. 나머지 보증금 297,000,000원을 반환받았다. 피고는 위와 같이 반환받은 보증금으로 2019. 9. 27. U에게 차용금 30,000,000원과 그 이자 300,000원을, 2019. 9. 29. X에게 차용금 30,000,000원을, 2019. 10. 2. W에게 40,000,000원과 그 이자 500,000원을 각각 변제하였다. 이상과 같이 피고가 이 사건 매매계약의 잔금을 마련하고, 이 사건 매매계약에 따라 인수한 근저당권의 피담보채무의 변제 자금을 마련한 경위와 그와 같이 마련한 자금을 다시 변제하는 과정이 일반적인 경험칙에 부합하고,

증거에 의하여 구체적으로 뒷받침되고 있다.

(마) 비록 이 사건 매매계약의 거래조건인 이 사건 특약에 의하면, 피고가 매매대금 중 10,000,000원만을 지급한 상태에서 매매계약 체결 다음 날에 B으로부터 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 경료받았고, 이와 같은 소유권이전등기는 매도인인 B에게 불리하고 매수인인 피고에게 다소 유리한 거래조건이라고 볼 여지가 있기는 하다. 그러나 앞서 본 사정에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기 당시 이 사건 아파트에는 채권최고액 448,800,000원 상당의 이 사건 제1, 2 근저당권이 설정되어 있어 이 사건 매매대금과 위 채권최고액의 차액이 약 1,200,000원에 불과하였던 점, ② 이 사건 특약에는 피고가 B에게 잔금을 지급하기 전까지 B이 이 사건 아파트에 계속하여 거주할 수 있는 조건이 붙어 있었던 점 등을 고려하면, 이 사건 매매계약의 계약금을 비교적 소액인 10,000,000원으로 정한 것과 피고가 계약금 10,000,000원만을 지급한 상태에서 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마친 것이 특별히 피고에게만 유리한 거래조건에 해당한다거나, 앞서 본 사정을 뒤집고 이 사건 매매계약이 정상적인 거래가 아니라고 볼만한 사정에 이른다고 보기는 어렵다.

(4) 피고는 2019. 7. 3. 이 사건 아파트에 전입신고 하였고, 인테리어 공사업자인 AB에게 이 사건 아파트에 대한 인테리어 공사비로 2019. 7. 13. 5,000,000원, 2019. 8. 19. 200,000원, 2019. 8. 23. 11,730,000원 합계 16,930,000원을 지급하여 인테리어 공사를 실시하였다. 피고의 남편 AC과 자녀 AD은 피고가 Y으로부터 이 사건 임대차보증금을 전부 반환받은 이후인 2019. 10. 4.경 이 사건 아파트에 전입신고 하였고, 그 무렵부터 현재까지 피고와 가족들은 이 사건 아파트에서 거주하고 있다. 이 사건 매매계약 체결 이후의 정황도 이 사건 매매계약이 정상적인 거래행위라는 점을 뒷받침한다.

피고의 위 1)의 가)항 기재 주장은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사하성우

별지

284,862,808원(을 제9호증)에서 이 사건 제1 근저당권의 실제 피담보채무 원금 282,210,000원과 이자 599,808원(2020. 5. 18.자 제출명령회신서)을 공제하는 방식으로 계산하였다.

5) 개시후이자는 면제되었다.

6) 2020. 5. 18.자 제출명령회신서 중 2019. 5. 7.자 원금회수 후 남은 원금액이다.

7) 다만, 그 후 피고는 2019. 6. 25.경 이 사건 제1, 2 근저당권의 실제 피담보채무를 모두 변제하고 위 각 근저당권을 말소하게 되는데, 그 과정에서 마지막 이자 계산일 다음 날인 2019. 6. 8.부터 2019. 6. 25.까지의 이자 약 1,000,000원과 대출금의 조기 상환으로 인한 중도상환수수료 약 3,500,000원이 가산되는 바램에, 결과적으로는 위와 같이 피고가 잔금 74,000,000원을 지급하면서 공제하였던 실제 피담보채무액 366,210,000원 보다 약 4,500,000원 더 많은 370,771,107원(= 284,862,808원 + 85,908,299원, 을 제9호증 참조)을 지출하게 되었다.