

광주지방법원 2022. 9. 20 선고 2022가단4255 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 박홍기

피 고 B

소송대리인 변호사 조인형

변 론 종 결 2022. 8. 23.

판 결 선 고 2022. 9. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

광주 광산구 C 답 2210㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여, 피고와 D 사이에 2017. 4. 26. 체결한 증여계약을 204,528,370원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 204,528,370원[621,400,000원(2022. 7. 18. 기준 이 사건 부동산 감정가 751,400,000원 - 사해행위 이후 말소된 근저당권 피담보채무액 130,000,000원)의 범위 내에서 원고의 D에 대한

판결에 기한 원리금 204,528,370원(판결금 194,965,310원 + 원금 175,350,000원에 대한 2021. 11. 22.부터 2022. 8. 17.까지 연 7.4%에 의한 이자 9,563,060원)] 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

○ D은 2016. 10. 17. 유한회사 E(이하 ‘E’이라 한다)과 광주 광산구 F 외 16필지 G아파트 H호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 분양대금을 250,500,000원(= 계약금 15,000,000원 + 중도금 2016. 11. 4.부터 2018. 1. 5.까지 7회에 걸쳐 25,050,000원씩 175,350,000원 + 잔금 입주지정일 60,150,000원)으로 한 분양공급계약을 체결하고, 계약금으로 15,000,000원, 중도금으로 175,350,000원을 각 납부하였다. 위 분양계약 5조는 다음과 같이 정하고 있다. E이 부도, 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우에는 분양보증회사인 주택도시보증공사에서 보증내용에 따라 이미 납부한 입주금의 환급(입주자가 원하는 경우에 한한다) 이행 또는 당해 주택의 분양(사용검사를 포함한다) 이행책임을 지며, 이 경우 분양계약자는 사업주체가 주택도시보증공사로 변경되는 것에 동의하기로 한다.

○ 원고는 2016. 11. 24. D과 이 사건 아파트중도금 대출로 175,350,000원을 대출기간만료일 2018. 10. 31., 대출이자 연 4.4%, 연체이율 연 7.4%, 만기일시상환으로 정하여 대출하였다. 원고가 대출 당시 D에게 안내한 대출핵심설명서의 대출실행 및 지급위임란에는 아래와 같은 기재가 있다.

신청하신 대출금액은 원고 법인계좌(중도금대출 관련 대표지급계좌)로 각 회차에 지급(실행)하며 약약서 2조에 의거하여 원고가 위임을 받아 출금처리하며 출금된 금액은 수분양자(계약자) 명의(또는 동, 호수 기재)로 주택도시보증공사 유한회사 E I조합 계

좌로 입금(송금)처리합니다.

○ D은 2017. 4. 26. 처인 피고와 이 사건 부동산에 관하여 증여계약을 체결하고 2017. 5. 31.

피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

○ D은 2020. 4. 24. 이후 위 대출거래약정에 따른 약정이자를 지급하지 않고 연체함에 따라 2020. 6. 24. 기한의 이익이 상실되었다.

○ 주택도시보증공사 중부관리센터장은 2020. 4. 9. D에게 감리자가 확인한 실행공정률이 75%를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자가 이행청구한 보증사고가 발생하였고, 이 사건 아파트 분양보증사고 사업장의 보증이행방법이 분양이행으로 결정되었다며 분양계약관련 자료제출을 요청하였다.

○ 주택도시보증공사는 이 법원 2020. 10. 20.자 2020카합51호 결정으로 주위적으로 E과 사이의 2016. 9. 20.자 주택공급신탁계약서의 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 청구권, 예비적으로 E과 사이의 2016. 8. 30.자 사업양도각서에 따른 소유권이전등기 청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 부동산에 관하여 부동산처분금지가처분 결정을 받았다. 이 사건 부동산에 관하여 가처분등기의 촉탁으로 인하여 2020. 10. 23. E 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 2020. 10. 7. 신탁을 원인으로 주택도시보증공사가 2020. 10. 23. 소유권이전등기를 마쳤다.

○ 원고는 광주지방법원 2022. 5. 18. 선고 2022가단502582 판결로 D에 대하여 이 사건 아파트중도금 대출을 포함하여 435,770,880원 및 그중 391,300,000원에 대하여 2021. 11. 22.부터 다 갚는 날까지 연 7.4%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결을 선고받았고, 2022. 6. 8. 위 판결이 확정되었다.

순번	대여내역			대출원리금		
	대출일	대출금(원)	연체이율	원금(원)	이자(원)	합계(원)
1	2016. 11. 24.	175,350,000	연 7.4%	175,350,000	19,615,310	194,965,310
2	2018. 6. 8.	215,950,000	연 7.4%	215,950,000	24,855,570	240,805,570
합계				391,300,000	44,470,880	435,770,880

○ 2017. 4. 26. 당시 D의 적극재산

순번	품명	가액(원)
1	이 사건 아파트 계약금	15,000,000
2	이 사건 아파트 중도금	175,350,000
3	전남 장성군 J건물 K호 계약금	26,800,000
4	이 사건 토지	356,915,000
5	전남 진도군 L 토지 공시지가	17,319,838
6	M 주식회사에 대한 보험료환급채권	10,000,000
		601,384,838

○ 2017. 4. 26. 당시 D의 소극재산

순번	품명	가액(원)
1	원고에 대한 2016. 11. 24.자 대출금 채무	175,350,000
2	2013년 N조합 근저당권채무 채권최고액	130,000,000
3	채권자 O에 대한 위자료 채무	7,569,210
		312,919,210

○ 이 사건 토지에 설정된 N조합의 근저당권은 2021. 6. 29. 말소되었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4, 7 내지 12호증, 을 1, 3 내지 11호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 광주 광산구청에 대한 과세정보제출결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

원고는, D이 2017. 4. 26. 당시 312,919,210원의 채무를 부담하고 있고, 위 적극재산 표 순번 2번을 제외한 합계 426,034,838원(601,384,838원 - 175,350,000원)을 보유하고 있는 상태에서 356,915,000원 상당의 이 사건 토지를 처인 피고에게 증여한 것은 사해행위라고 주장한다.

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발

또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자최소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 가지는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 공동담보의 부족 위험에 대한 채무자와 수익자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위가 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위라고 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2011다107818 판결).

위 인정사실에 의하면 D은 2017. 4. 26. 당시 312,919,210원의 채무를 부담하고 있고 적극재산 표 601,384,838원 상당의 재산을 보유하고 있는 상태에서 처인 피고에게 356,915,000원 상당의 이 사건 토지를 증여하였는바, 위 증여로 D이 채무초과 상태가 된 것은 분명하다(312,919,210원 > 244,469,838원 = 601,384,838원 - 356,915,000원). 그러나 원고의 2016. 11. 24. 대출의 대출기간만료일은 2018. 10. 31.이고 D은 2020. 4. 24. 이후 약정이자를 연체하여 2020. 6. 24. 기한이익이 상실되었는바, 사해행위가 문제되는 증여일은 2017. 4. 26.로서 대출기간만료일, 기한이익상실일보다 각 1년 6개월, 3년 2개월 빠른 점, 원고는 관련사건 판결에서 보는 바와 같이 이 사건에서 문제되는 대출 외에 2018. 6. 8.에도 D에게 215,950,000원에게 대출한 점, 이 사건 아파트에 관하여 수분양자인 D이 아니라 주택도시보증공사가 소유권이전등기를 마쳤지만 이는 신탁에 의한 등기로서 그 등기명의만을 들어 D이 이를 취득할 수 없게 되었다고 볼 수는 없고, D은 이 사건 아파트 분양공급계약에 따라 2020. 4월 이후 주택도시보증공사에 대하여 분양대금 190,350,000원에 대한 환급 청구권을 행사하거나 잔금을 지급한 후 소유권이전등기를 청구할 수 있는 점 등 변론에 나타난 사정을 종합하여 보면, D이 2017. 4. 26. 증여로 계산상 채무초과가 되었다고 하더라도, 원고의 추가대출일인 2018. 6. 8.까지는 실질적으로 채무초과상태에 있었다고 볼 수는 없으므로 2017. 4. 26. 증여가 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위라고 볼 수 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김호석