

춘천지방법원 속초지원 2022. 10. 11 선고 2020가단22324 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 해울

담당변호사 백상현

피 고 B

변 론 종 결 2022. 9. 13.

판 결 선 고 2022. 10. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 9. 4. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 속초지원 2019. 9. 5. 접수 제12265호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 원고의 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 소외 C에 대하여 확정된 판결(춘천지방법원 속초지원 2012가소3162호)에 기한 대여금 채권을 보유하고 있는데, C은 2019. 9. 4. 그 소유의 유일한 부동산인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 피고에게 매도하고, 이를 원인으로 하여 이 사건 부동산에 관하여 2019. 9. 5. 춘천지방법원 속초지원 접수 제12265호로 피고 명의의 소유권이전등기가 경료되었다. C이 2019. 9. 4. 이 사건 부동산을 피고에게 매각한 것은 사해행위에 해당하므로, 위 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)은 취소되어야 하고, 피고는 C에게 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

나. 관련 법리

채무자가 사해행위로 양도한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것이고 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결). 또한, 임차인이 주택임대차보호법에서 정한 대항요건을 갖추어 임대차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 경우에, 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 등 참조).

다. 판단

갑 2호증, 을 1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① C은 2017. 4. 14. 이 사건 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤던 점, ② 소외 D은 2014. 12. 30.부터 이 사건 부동산에 전입하여 거주하고 있었는데, C은 소유권을 이전받은 후인 2017. 4. 18. D과의 사이에서 이 사건 부동산을 임대보증금 8,500만 원에

임대하기로 하는 계약을 체결한 점, ③ D은 위 임대차계약서에 2017. 4. 18.자로 확정일자를 받고 변론종결일 현재까지 계속 이 사건 부동산에 거주하고 있는 점, ④ 피고는 2019. 9. 4. C으로부터 이 사건 부동산을 9,000만 원에 매수하였고, 매매대금 중 8,500만 원(을 1호증에는 8,000만 원으로 기재되어 있는데, 위 임대차계약서의 내용을 고려하면 이는 8,500만 원의 오키로 보인다)은 임대차보증금반환채무를 승계하는 것으로 지급에 갈음하였고, 나머지 매매대금 500만 원 중 부동산 압류 해지를 위해 1,203,760원, 장기수선충당금 336,990원을 대납하고, 나머지 3,459,250원만을 C에게 지급하였던 점, ⑤ 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 9. 4. 전후 약 3개월 동안 이 사건 부동산과 같은 아파트 단지에 있는 같은 평형 아파트의 매매 실거래가를 살펴보면, 8,500만 원을 초과하는 계약은 2건(그중 1건은 이 사건 부동산의 거래내역에 해당한다)에 불과하고, 8,500만 원 이하로 체결된 계약은 18건에 이르는 점, ⑥ 특히 2019. 9.경에는 이 사건 매매계약 외에 7,500만 원에 3건, 7,400만 원에 1건의 매매계약만이 체결되었던 점 등을 종합하면, 임차인인 D이 주택임대차보호법에서 정한 대항요건을 갖추어 임대차보증금 8,500만 원에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가졌고, 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권 8,500만 원을 공제한 나머지 부분이 되므로, 이 사건 매매계약이 사해행위가 되려면 그 당시 이 사건 부동산의 가격이 임차보증금 8,500만 원을 초과한다는 사실이 인정되어야 할 것인데, 위 매매 실거래가 자료를 고려하면 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다. 설령 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가격이 임차보증금 8,500만 원을 초과한다고 보더라도, 피고는 사해의사가 없었다고 주장하므로 살피건대, 수익자인 피고가 C과 친족관계에 있지도 않은 점, 앞서 본 바와 같은 피고의 매매대금 지급 내역, 매매대금 책정 경위 등을 고려하면 피고에게 사해의사가 있었다고 보기도 어려우므로, 어느 모로 보나 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

2. 결론

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

판사 강면구

[별지]

목 목

1. 1동의 건물의 표시

강원도 속초시 아파트 동

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구조 및 면적 : 철근콘크리트조 54.580㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시 1.강원도 속초시 대 28409.6㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 28409.6분의 35.66

