

대구지방법원 경주지원 2023. 2. 8 선고 2020가단1236 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김상목

피 고 B

소송대리인 변호사 정종복

변 론 종 결 2023. 1. 18.

판 결 선 고 2023. 2. 8.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고는 소외 C에게 대구지방법원 경주지원 2018. 8. 14. 접수 제44426호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 주문과 같다.

예비적으로, 소외 C과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 7. 24. 체결된 매매계약을 “돈 83,852,927원 및 이에 대하여 2019. 3. 1.부터 2019. 9. 4.까지는 연 6%, 그 다음날부터 이

사건 변론종결일까지는 연 12%의 각

비율로 계산한 돈”의 범위 내에서 이를 취소한다. 피고는 원고에게 위 돈 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 망 D(이하 ‘망인’이라고 한다)로부터 경주시 E 지상 오피스텔 신축공사 중 골조공사를 도급받아 공사를 완료하였고, 2018. 3. 27. 망인과 F은 원고에게 공사잔금 8,200만 원과 차용금 2천만 원을 합한 1억 200만 원을 2018. 6. 30.까지 변제하기로 약속하였다.

2) 그런데 망인은 2018. 4. 24. 교통사고로 사망하였고, 망인의 아버지인 C이 2018. 4. 30. 원고에게 위 1억 200만 원을 변제하기로 약속하였다.

3) 원고는 2018. 6. 1. C 및 망인의 상속인을 상대로 돈의 지급을 구하는 소송을 제기하였고, 2019. 9. 4. “C은 원고에게 83,852,927원¹⁾ 및 이에 대하여 2019. 3. 1.부터 2019. 9. 4.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라”는 판결을 선고받았고, 위 판결은 그대로 확정되었다(대구지방법원 경주지원 2018가단12080호).

나. C과 피고 사이의 매매계약

1) C은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 순번대로 ‘이 사건 1, 2, 3, 4, 5부동산’이라고 한다)을 소유하고 있었는데, 이 사건 1, 2부동산에는 위 각 부동산을 공동담보로 하여 2002. 10. 7.

채권최고액 2,800만 원, 채무자 C, 채권자 G조합의 선순위 근저당권설정등기가 경료되어 있었고(위 근저당권은 2018. 7. 27. 해지를 원인으로 같은 날 말소되었다), 이 사건 각 부동산에는 이 사건 각

부동산 및 경주시 H 답 856㎡ 중 109/259 지분, 경주시 I 묘지 106㎡를 공동담보로 하여 2015. 3. 12. 채권최고액 2억 6천만 원, 채무자 C, 근저당권자 J의 근저당권설정등기가 경료되어 있었다(위 근저당권은 2018. 7. 24. 일부포기를 원인으로 2018. 8. 14. 말소되었다).

2) C은 피고와 사이에 2018. 7. 24. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 5천만 원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

3) 이 사건 매매계약 당일 근저당권자인 위 J은 피고로부터 현금 3,800만 원을 교부받았고, 피고에게 "이 사건 각 부동산에 대한 근저당권 일부해지 서류일체를 남은 금액 1,200만 원을 받는 즉시 법무사 사무실로 발송하겠습니다"라는 내용의 확인각서를 작성하여 교부하여 주었다.

4) 피고는 2018. 8. 8. 위 J에게 1,200만 원을 송금하였다.

5) 이 사건 각 부동산에 관하여 2018. 8. 14. 대구지방법원 경주지원 접수 제44426호로 피고 명의로 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기(이하 '이 사건 등기'라고 한다)가 경료되었다.

[인정근거] 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 3호증, 을 제5호증의 1, 을 제8호증의 1, 2, 3, 을 제9호증의 1, 을 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 주위적으로, 이 사건 각 부동산의 2018년 가액은 최소 9,300만 원을 초과하는데 피고는 이 사건 각 부동산을 불과 5천만 원에 매수한 점, C은 이 사건 각 부동산을 처분한 후에도 계속하여 이 사건 2부동산에 거주하고 있는 점, 피고가 매매대금 중 현금으로 지급한 3,800만 원에 대해서는 그 출처를 제대로 밝히고 있지 않는 점 등에 비추어 보면, C은 피고와 통정하여 실제 이 사건 각 부동산을 매도하지 않았으면서도 채무를 면탈할 목적으로 이 사건 등기를 경료하였다고 할 것이므로, 이는 통정허위표시로서 무효인바, 피고는 소외 C에게 이 사건 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 예비적으로, C은 채무초과 상태에 있으면서 친척인 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도하였으므로 이는 사해행위에 해당한다. 다만 이 사건 등기 이후에 이 사건 각 부동산에 경료되어 있던 J 명의의 근저당권이 말소되었으므로 이 사건 각 부동산에 관하여 체결된 매매계약은 원고의 C에 대한

채권액의 범위내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 돈을 가액배상금으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 망인은 2015. 3. 12. 아버지 C 명의로 J 소유의 경주시 E 대 661㎡, K 대 175㎡ 및 그 지상 건물을 9억 원에 매수하여 지상 건물은 철거하고 오피스텔을 신축하여 분양하였는데, 위 공사와 관련하여 원고에 대하여 채무를 부담하게 된 것이다. 한편 망인은 당시 J에게 매매대금 중 3억 원만을 지급하고, 나머지 6억 원은 위 오피스텔을 신축한 후 대출금 내지 분양대금으로 지급하기로 하면서 그 담보조로 이 사건 각 부동산과 경주시 H 답 856㎡ 중 109/259 지분, I 묘지 106㎡를 공동담보로 하여 채권최고액 2억 6천만 원의 근저당권설정등기를, 경주시 L 답 235평, M, N, 경주시 O, P, Q를 공동담보로 하여 채권최고액 2억 6천만 원의 근저당권설정등기를 각 경료하여 주었다.

2) 그런데 그 후 매매대금 중 3억 원은 지급하여 망인은 J에 대하여 합계 3억 5천만 원의 채무를 부담하고 있었다.

3) 그러던 중 망인이 사망하자 J이 담보권을 행사하겠다고 하였고, 이에 J에 대한 채무를 변제하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이다. 즉, 이 사건 각 부동산의 가액을 5천만 원으로 하고, 그 5천만 원을 모두 J이 지급받는 조건으로 J이 근저당권 중 이 사건 각 부동산에 관하여는 근저당권설정등기를 말소하여 주기로 한 것이다. 이에 2018. 7. 24. J이 참석한 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하고 당일 피고가 J에게 3,800만 원을 현금으로 지급하였으며, 그 후 2018. 8. 8. J에게 1,200만 원을 송금하고 J으로부터 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권말소 서류를 법무사 사무소로 우편으로 제공받아 2018. 8. 14. 근저당권을 말소한 것이다. 따라서 이 사건 매매계약은 통정허위표시가 아니다.

4) 이 사건 매매계약 당시 C은 채무초과 상태에 있지 않았고, 이 사건 각 부동산에 존재하는 선담보의 피담보채무가 이 사건 각 부동산의 시가를 초과한 상태였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위가 아니며, 피고는 C의 채무를 알지도 못하였는바, 선의의 수익자이다.

3. 판단

주위적 청구에 관하여 먼저 살펴본다.

가. 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당하여 무효인지 여부

위 인정사실 및 갑 제3호증의1, 갑 제4호증의 1의 각 기재, 감정인 R의 감정결과, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 해당하여 무효라고 봄이 상당하다.

- ① 이 사건 매매계약이 체결될 당시 C은 이미 원고에 대하여 1억 200만원의 채무를 부담하고 있었고, 원고가 이를 지급받기 위하여 C을 상대로 소를 제기하여 C이 소장부분을 송달받은 후였다(C은 2018. 6. 14. 소장부분을 송달받았다).
- ② 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 1, 2, 3, 5부동산의 가액은 합계 93,007,280원으로 이 사건 매매대금으로 정한 5천만 원을 훨씬 초과한다.
- ③ C은 이 사건 2부동산에 거주하여 왔는데 이 사건 각 부동산을 매도한 후에도 2021. 12. 7. 사망할 때까지 계속하여 이 사건 2부동산에 거주하였고, C이 사망한 후에도 여전히 그 배우자는 이 사건 2부동산에 거주하고 있는 것으로 보인다.
- ④ 피고 명의 계좌에서 J에게 1,200만 원이 송금된 것은 확인되나, 그 외 피고가 현금으로 J에게 지급한 3,800만 원에 대하여는 그 인출내역 등 금원의 출처가 전혀 확인되지 않는다.

나. C의 무자력 여부

채권자가 채무자를 대위함에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 금전채권인 경우에는 그 보전의 필요성 즉, 채무자가 무자력인 때에만 채권자가 채무자를 대위하여 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 수 있는 것인데, 채권자대위의 요건으로서의 무자력이란 채무자의 변제자력이 없음을 뜻하는 것이고 특히 임의 변제를 기대할 수 없는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 고려되어야 하므로, 소극재산이든 적극재산이든 위와 같은 목적에 부합할 수 있는 재산인지 여부가 변제자력 유무 판단의 중요한 고려요소가 되어야 한다(대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결).

이 사건에 관하여 보건대, 갑 제5호증(가지번호 포함), 갑 제7호증, 갑 제8호증(가지번호 포함), 을 제8호증의 4, 을 제11호증의 각 기재, 감정인 R의 시가감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C의 적극재산²⁾은 아래 표 기재와 같이 합계 380,800,080원에 불과하나 소극재산은 원고에 대한 채무(원금기준 83,852,927원)와 J에 대한 각 근저당권의 피담보채무 336,963,808원(적극재산 순번 6, 7 기재 각 부동산을 공동담보로 한 채권최고액 2억 6천만 원, 순번 8 내지 13 기재 각 부동산을 공동담보로 한 채권최고액 2억 6천만 원의 각 근저당권으로 J이 임의경매개시 신청을 할 당시 신고한 채권액), 체납세액 346,972,270원 등으로 위 적극재산을 초과하는 것이 명백한바, C은 무자력 상태에 있다고 할 것이다.

적극재산		
	부동산	가액(원)
1	이 사건 1부동산	18,915,000원
2	이 사건 2부동산	37,036,800원
3	이 사건 3부동산	21,500,000원
4	이 사건 4부동산	현재 멸실되어 확인불가
5	이 사건 5부동산	19,227,000원
6	경주시 H 답 856㎡ 중 109/259 지분	14,410,000원
7	I 묘지 106㎡	5,194,000원
8	L 답 235평	19,425,000원
9	M 답 180평	49,980,000원
10	N 입야 764㎡	7,028,800원
11	경주시 O 답 536㎡	26,800,000원
12	P 답 383㎡	19,150,000원
13	Q 답 2651㎡	145,805,000원
	합계	380,800,080원

다. 소결론

그렇다면 C의 채권자인 원고는 무자력인 C을 대위하여 이 사건 등기의 말소를 구할 수 있다고 할 것이고, 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 의하여 무효인바, 피고는 C에게 이 사건 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이다(주위적 청구는 인용하는 이상 예비적 청구에 관하여는 판단하지 아니한다).

4. 결론

이에 주문과 같이 판결한다.

판사 한소희

별지

합계 2,150만 원을 변제충당한금액이다.

2) 순번 1 내지 5 기재 각 부동산의 가액은 2021. 1. 31. 기준이며, 순번 6 내지 13 기재 각 부동산의 가액은 2020. 10. 9. 기준이고, 순번 14기재 부동산의 가액은 2021. 11. 9. 신고된 거래가액이다.