

부산지방법원 2021. 8. 19 선고 2020가단17470 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 정창환

변 론 종 결 2021. 7. 8.

판 결 선 고 2021. 8. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 9. 체결된 매매계약을 48,000,000원의 범위에서 취소하고, 피고는 원고에게 48,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 9. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2020. 11. 9. 접수 제56170호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 원고에게 2016. 11. 3. 공증인가 법무법인 D 2016년 제1519호로 ‘C이 같은 날 원고로부터 100,000,000원을 변제기 2018. 11. 3.로 정하여 차용하였다’는 내용의 공정증서를, 2017. 11. 28. 같은 법인 2017년 제1762호로 ‘C이 같은 날 원고로부터 200,000,000원을 변제기 2020. 11. 28.로 정하여 차용하였다’는 내용의 공정증서를 각 작성해 주었다.

나. C은 피고에게 자신 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2020. 11. 9. 접수 제56170호로 같은 날 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

C이 이 사건 부동산 이외에 다른 재산이 없는 상태에서 자신의 친구인 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 것은 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이므로, C과 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 취소되어야 할 것인데, 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 뒤, 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있던 근저당권설정등기가 말소되었으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 가액에서 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 위 취소된 가액 상당액을 반환할 의무가 있고, 그렇지 않다고 하더라도 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 피고는 그 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바, 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이라고 할 것이다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조).

이 사건에 돌아와 보건대, 갑 제1호증, 을 제2, 3호증, 을 제4호증의 1 내지 4, 을 제5호증, 을 제6호증의 1, 2, 을 제7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 2018. 4. 11.자로 근저당권자를 E조합, 채권최고액을 169,200,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '제1근저당권설정등기'라 한다)가, 같은 해 9. 4.자로 근저당권자를 주식회사 F, 채권최고액을 151,885,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '제2근저당권설정등기'라 한다)가 각 마쳐져 있었는데, 제1근저당권의 피담보채무는 원금 141,000,000원과 이자 등 상당액이고, 제2근저당권의 피담보채무는 원금 151,885,000원과 지연손해금 상당액인 사실, C은 2018. 4. 3. 이 사건 부동산을 매수하였는데, 그 매수가액이 248,000,000원이었고, C이 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 매도가액은 200,000,000원인 사실, 한편, 이 사건 부동산의 전용면적은 81.33㎡인데, 이 사건 부동산과 같은 건물이 있던 전용면적이 79.78㎡인 오피스텔의 2020. 4. 16.자 매매가격이 210,000,000원인 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산의 시가는 210,000,000원을 크게 넘지 않을 것으로 보이고, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있는 각 근저당권의 피담보채무는 원금만으로도 합계 292,885,000원(= 141,000,000원 + 151,885,000원)이며, 그 채권최고액도 합계 321,085,000원(= 169,200,000원 + 151,885,000원)으로, 모두 이 사건 부동산의 시가를 훨씬 초과하는 것으로 보이므로, C과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 C의 일반 채권자들과의 관계에서 사해행위에 해당하지 않는다.

따라서 이 사건 매매계약이 사해행위임을 전제로 하는 원고의 주장은 모두 받아들이기 어렵다.

3. 결론

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

판사 이재덕

별지목록



1동의 건물의 표시

부산광역시 북구 []의 6필지 []

[도로명 주소] 부산광역시 북구 []

전유부분의 건물의 표시

건물번호 : []

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 81.33 m²

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 북구 []대 69m²2. 부산광역시 북구 []대 30m²3. 부산광역시 북구 []대 30m²4. 부산광역시 북구 []대 60m²5. 부산광역시 북구 []대 109m²6. 부산광역시 북구 []대 53m²7. 부산광역시 북구 []대 126m²

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 456.91분의 13.04

