

수원지방법원 2022. 2. 17 선고 2020가합16146 판결 [사해행위취소]

전 문

원고(탈퇴) 주식회사 A

원고승계참가인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 청현

담당변호사 권정희

피 고 C

소송대리인 변호사 김민관

변 론 종 결 2022. 1. 20.

판 결 선 고 2022. 2. 17.

주 문

1. 원고승계참가인의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고승계참가인이 부담한다.

청 구 취 지

피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 7. 11. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2019. 7. 12. 접수 제100480호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2019. 3. 27. E과 사이에 여주시 F 단독주택 신축사업에 관하여 대출원금을 6,170,000,000원, 이자를 연 13%, 변제기를 인출일로부터 4개월로 정하여 대출하는 내용의 대출약정을 체결하였고, 그 무렵 E에게 위 대출약정에 따른 대출금(이하 ‘이 사건 대출금’이라 한다)을 지급하였다. 또한 D은 2019. 3. 27. 보증한도를 대출원금의 130%로 정하여 E의 원고에 대한 이 사건 대출금채무를 연대보증하였다.

나. E은 2019년 7월 이후 이 사건 대출금의 이자를 지급하지 아니하였고, 2020. 3. 31. 기준 이 사건 대출금채권 원리금은 합계 6,956,886,302원(= 대출원금 6,170,000,000원 + 이자 786,886,302원)이다.

다. D은 2019. 7. 11. 자기 어머니인 피고와 사이에 자기 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)을 매매대금 320,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2019. 7. 12. 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2019. 7. 12. 접수 제100480호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

라. 원고는 2021. 5. 28. 원고승계참가인에게 주채무자 E에 대한 이 사건 대출금채권 및 연대보증인 D에 대한 위 연대보증금채권을 포함하는 부수권리 일체를 양도하였고, 2021. 7. 6.경 E에게 위 채권양도사실을 통지하였다. 원고승계참가인은 2021. 8. 5. 원고로부터 위와 같이 D에 대한 위 연대보증채권 등을 양수하였다는 이유로 이 사건 소송에 대한 승계참가를 신청하였고, 원고는 2021. 8. 27. 피고의 동의를 받아 이 사건 소송에서 탈퇴하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 28호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고승계참가인의 주장

D이 피고에게 이 사건 아파트를 매도함으로써 D의 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 D에게 원상회복으로 이 사건 아파트에 관한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부

가. 이 사건 아파트가 D의 적극재산에 해당하는지 여부

1) 채무자의 적극재산인 부동산에 이미 제3자 명의로 소유권이전청구권보전의 가등기가 마쳐져 있는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 사실상 불가능하므로, 위 가등기가 가등기담보 등에 관한 법률에 정한 담보가등기로서 강제집행을 통한 매각이 가능하다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 위 부동산은 실질적으로 재산적 가치가 없어 적극재산을 산정할 때 제외하여야 한다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2008다76556 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2019. 1. 25. 이 사건 아파트에 관하여 자기 앞으로 같은 날 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다)를 마친 사실, 피고는 이 사건 매매계약 다음날인 2019. 7. 12. 이 사건 가등기의 말소등기를 마침과 아울러 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있다.

3) 한편 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하는바(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결, 대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다549 판결 등 참조), D의 처분행위시인 이 사건 매매계약일인 2019. 7. 11.을 기준으로 보면 이 사건 아파트에는 피고 명의의 이 사건 가등기가 마쳐져 있었으므로, 특별한 사정이 없으면 이 사건 아파트는 실질적으로 재산적 가치가 없어 D의 적극재산에 해당하지 않는다.

나. 원고의 주장에 관한 판단

1) 원고는, 이 사건 매매예약은 피고가 언제 대출을 받을 수 있을지 알 수 없는 상황에서 언젠가 대출을 받을 수 있게 되면 매수하겠다는 것이므로, 본계약의 요소가 되는 내용이 확정되어 있거나

확정할 수 있다고 볼 수 없어 무효라고 주장한다.

살피건대, 매매예약은 당사자 일방이 매매를 완결할 의사를 표시한 때에 매매의 효력이 생기는 것이므로, 적어도 일방예약이 성립하려면 그 예약에 터 잡아 맺어질 본계약의 요소가 되는 매매목적물, 이전방법, 매매가액 및 지급방법 등의 내용이 확정되어 있거나 적어도 확정할 수 있어야 한다(대법원 1993. 5. 27. 선고 93다4908, 4915, 4922 판결 등 참조).

그러나 이 사건 매매예약이 일방예약에 해당하는지 여부가 불분명할 뿐만 아니라, 설령 이 사건 매매예약이 일방예약에 해당한다고 하더라도, 피고가 대출을 받을 수 있게 되면 본계약을 체결하기로 정하였다는 사정은 본계약의 요소가 되는 내용에 해당하는 것이 아니라 본계약의 체결 시점 즉, 매매예약완결권의 행사 시기에 관한 것이므로, 피고가 주장하는 사정을 그대로 인정한다고 하더라도, 이 사건 매매예약에서 본계약의 요소가 되는 내용이 확정되어 있지 않다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 원고는 이 사건 매매예약이 통정허위표시에 해당하여 무효라고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 D이 적극재산에 포함되지 않는 이 사건 아파트를 피고에게 매도하였다고 하더라도, 이로써 D의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 더 부족하게 되었다고 볼 수 없어 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않으므로, 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 이춘근, 판사 김진성, 판사 김민아

목 록

[1동의 건물의 표시]

용인시 기흥구 G에 있는 H단지 I동

(도로명 주소) 용인시 기흥구 J

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 아파트

1 내지 4층 각 606.1848㎡

5 내지 18층 각 598.9048㎡

19 내지 21층 각 299.4524㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

용인시 기흥구 G 대 172101.8㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제5층 K호 철근콘크리트구조 122.7737㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 172101.8분의 108.17, 끝.

