

서울중앙지방법원 2023. 4. 4 선고 2021가단5089134 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 이현

담당변호사 배준모, 방민혁, 김동진

소송복대리인 변호사 손상우

피 고 B

소송대리인 C

소송대리인 변호사 최윤수

피고보조참가인 D

변 론 종 결 2023. 3. 21.

판 결 선 고 2023. 4. 4.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 모두 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. E와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 1. 15. 체결된 매매계약을 30,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 E에게 2020. 12. 1. 30,000,000원을 이율 연 5%, 변제기 2020. 12. 15.로 정하여 대여하기로 하는 소비대차계약(이하 '이 사건 소비대차계약'이라 한다)을 E와 체결하였고, 이에 따라 같은 날 10,000,000원, 2020. 12. 2. 20,000,000원을 E에게 각 지급하였다.

나. E는 2021. 1. 15. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 270,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 피고와 체결하였고, 피고에게 서울서부지방법원 등기국 2021. 1. 20. 접수 제8039호로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 ① 2013. 1. 22. 순위번호 8번으로 채무자 E, 근저당권자 F 주식회사(변경 후: 주식회사 G, 이하 'G'이라 한다), 채권최고액 129,600,000원으로 한 근저당권설정등기(이하 '8번 근저당권설정등기'라고 한다), ② 2018. 9. 5. 순위번호 14번으로 채무자 E, 근저당권자 주식회사 H, 채권최고액 39,000,000원으로 한 근저당권설정등기(이하 '14번 근저당권설정등기'라고 한다) 및 이 사건 부동산 중 이 사건 건물에 관하여 전세권자 주식회사 H, 전세금 5,000,000원으로 한 순위번호 15번 전세권설정등기(이하 '15번 전세권설정등기'라고 한다), ④ 2020. 10. 7. 순위번호 16번으로 채무자 E, 근저당권자 I, 채권최고액 36,000,000원으로 한 근저당권설정등기(이하 '16번 근저당권설정등기'라고 한다)가 각 마쳐져 있었다.

라. 이 사건 매매계약 체결 이후인 2021. 1. 20. 14번 근저당권설정등기, 15번 전세권설정등기, 16번 근저당권설정등기가 각 말소되었고, 2021. 2. 5. 8번 근저당권설정등기가 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약이 체결될 당시 원고는 E에 대하여 이 사건 소비대차계약으로 인한 대여금 30,000,000원의 반환청구권(이하 ‘이 사건 채권’이라 한다)이 있었고, E가 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 것은 공동담보의 감소를 가져오는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 채권액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 원상회복으로 원고에게 이 사건 채권액 30,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 발생한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 기초사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고는 E에게 30,000,000원의 이 사건 채권을 가지고 있었으므로, 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부

1) 관련 법리

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조).

2) E의 적극재산

을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 E의 적극재산으로는 시가 270,000,000원 상당의 이 사건 부동산, J 주식회사 예수금 4,849,560원 및

30,573,895원 상당의 유가증권(채권), K조합 광흥창역지점 예금 66,009,218원이 있었다.

3) E의 소극재산

을 제1, 5, 6, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 E의 소극재산으로는 원고에 대한 30,000,000원의 채무, G에 대한 97,296,641원의 채무, 주식회사 H에 대한 30,079,890원의 채무, I에 대한 30,000,000원의 채무가 있었다(피고는 임차인 L에 대한 120,000,000원 상당의 임대차보증금 반환채무도 있다고 주장하나, 을 제16호증의 전세계약서에 확정일자를 받지 아니한 점, L가 이 사건 부동산에 전입신고를 한 정황은 보이지 않는 점, L와 전세계약을 체결하였다고 주장하는 2020. 2. 20.에는 이미 주식회사 H의 전세권설정계약이 마쳐져 있었던 점, 피고는 2021. 1. 28. 이 사건 부동산을 M에게 임대하였으면서도 L에게 임대차보증금 120,000,000원을 반환하지 아니한 점, 이에 관하여 피고는 L에게 임대차보증금을 반환하지는 않았지만 L로부터 임의로 이 사건 부동산을 반환받아 이를 M에게 다시 임대한 것이라고 주장하는바, 임차인이 임대차보증금을 반환받지 아니한 채 임차부동산을 임대인에게 반환한다는 것은 쉽게 납득하기 어려운 점 등을 고려하면, L에 대한 120,000,000원의 임대차보증금 반환채무는 존재하지 않는 것으로 보인다).

4) 그렇다면 이 사건 매매계약 체결 당시 E의 적극재산 상당액은 371,432,673원(= 270,000,000원 + 4,849,560원 + 30,573,895원 + 66,009,218원)으로서, 당시 E의 소극재산 상당액 187,376,531원(= 30,000,000원 + 97,296,641원 + 30,079,890원 + 30,000,000원)을 초과한다(L에 대한 120,000,000원의 임대차보증금 반환채무가 존재한다고 보더라도 소극재산 합계액은 307,376,531원으로 채무초과 상태가 아니다).

5) 결국, 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약이 체결되었다고 하더라도 E에게는 66,009,218원의 예금채권 등의 재산이 남아 있고, 이는 원고의 E에 대한 이 사건 채권액 30,000,000원을 상회하므로, 이 사건 매매계약으로 E의 소극재산이 적극재산보다 많아지지 아니한바 이 사건 매매계약이 원고를 해하는 사해행위에 해당한다고 보기 어렵다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 김현주

별지