

대구지방법원 2024. 9. 24 선고 2022가단134905 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 대구, 담당변호사 이원창

피고B

소송대리인 변호사 김민수

변론 종결2024. 8. 27.

판결 선고2024. 9. 24.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여, C와 피고 사이에 2020. 3. 27. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 대구지방법원 경산등기소 2020. 3. 27. 접수 제13791호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여, C와 피고 사이에 2021. 5. 17. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고는 C에게 대구지방법원 경산등기소 2021. 5. 18. 접수 제21572호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여, C와 피고 사이에 2021. 5. 20. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고는 C에게 대전지방법원 서산지원 등기와 2021. 5. 26. 접수 제22727호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 피보전채권 성립과정과 관련 판결

- 1) C는 2018. 12. 28.경 한국감정원에 자신 소유의 대구 동구 D아파트 E호(이하 'E호'라 한다)를 임대차보증금 2억 4,000만 원, 임대차기간 2019. 1. 8.부터 2021. 1. 7.까지로 정하여 임대하였고, 한국감정원은 그 무렵 C에게 위 임대차보증금을 지급하였다.
- 2) 원고는 2019. 1.경 한국감정원과 C의 위 임대차보증금 반환채무를 보증하기 위하여 보험가입금액 2억 4,000만 원, 보험기간 2019. 1. 8.부터 2021. 2. 6.까지로 정한 전세금보장신용보험계약을 체결하였다.
- 3) C는 2019. 7. 5.경 E호를 주식회사 F(이하 'F'라 한다)에 매도하였고, E호에 관하여 2019. 7. 15. 위 매매계약을 원인으로 F 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다. 위 매매계약 체결 당시 C와 F는 특약사항으로 '매수인은 전세계약(한국감정원에서 가입한 A)을 승계하기로 한다'는 조항을 추가하였다.
- 4) 한국감정원은 2019. 11. 26.경 C에게 F의 임대인으로서의 지위승계에 동의할 수 없다는 이유로 임대차계약을 해지하고 임대차보증금의 반환을 요청하는 내용의 임대차계약 해지통지를 하였고, 2020. 2. 20. 원고에게 위 전세금보장신용보험계약에 따른 보험금을 청구하였다. 이에 원고는 2020. 4. 2. 한국감정원에 보험금 2억 4,000만 원을 지급하였다.
- 5) 원고는 대구지방법원에 C를 상대로 위 보험금 지급으로 발생한 구상금을 청구하는 소를 제기하였다(2020가단113386호). 위 법원은 2021. 2. 4. C로 하여금 원고에게 2억 4,000만 원과

이에 대하여 2020. 4. 3.부터 2020. 4. 29.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라며 원고 승소판결을 선고하였고, 위 판결은 C의 상소(대구지방법원 2021나305633, 대법원 2021다300586)가 모두 기각되어 2022. 3. 16. 그대로 확정되었다.

나. C의 재산처분행위

1) C는 2020. 3. 27. 1) 자신의 친오빠인 피고와 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)을 3억 5,000만 원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 위 매매계약을 원인으로 하여 대구지방법원 경산등기소 2020. 3. 27. 접수 제13791호로 이 사건 제1부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) C는 2021. 5. 17. 피고와 별지2 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에 관하여 채무자 C, 근저당권자 피고, 채권최고액 9,000만 원으로 하는 근저당권설정계약을 체결하였고, 피고는 위 근저당권설정계약을 원인으로 하여 대구지방법원 경산등기소 2021. 5. 18. 접수 제21572호로 이 사건 제2부동산에 관한 근저당권설정등기를 마쳤다.

3) C는 2021. 5. 20. 피고와 별지3 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제3부동산'이라 한다)에 관하여 채무자 C, 근저당권자 피고, 채권최고액 5,000만 원으로 하는 근저당권설정계약(이하 위 각 근저당권설정계약을 통칭하여 '이 사건 각 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 위 근저당권설정계약을 원인으로 하여 대구지방법원 경산등기소 2021. 5. 26. 접수 제22727호로 이 사건 제3부동산에 관한 근저당권 설정등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제23호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

C는 이 사건 제1부동산을 피고에게 매각함으로써 채무초과상태에 빠지게 되었고, 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 제2, 3부동산에 관한 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 따라서 이 사건 매매계약과 이 사건 각 근저당권설정계약은 모두 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 이에 관한 피고 명의의 소유권이전등기와 각 근저당권설정등기를 말소하여 원상회복할 의무가 있다.

3. 피보전채권에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 2억 4,000만 원 상당의 구상금채권을 가진다고 할 것이고, 이는 이 사건 제2, 3부동산에 관하여 C와 피고가 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결하기 전에 성립한 채권이므로, 이 사건 각 근저당권설정계약의 사해행위취소를 위한 피보전채권이 되기에 충분하다.

나. 또한, 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것이어야 하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는바(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다53704 판결 등 참조), 원고의 위 구상금채권은 이 사건 매매계약 체결 후 성립되었으나, 그 성립의 기초가 되는 법률관계인 전세금보장신용보험계약이 이 사건 매매계약 전에 이미 체결되어 있었고, 이 사건 매매계약이 체결되기 약 4개월 전 임차인인 한국감정원이 C에게 임대차보증금의 반환을 요구하고 있었던 점 등에 비추어 이 사건 매매계약을 체결할 당시 가까운 장래에 원고가 C에 대한 구상금채권을 취득하게 되리라는 고도의 개연성이 있었다고 보아야 하며, 그 후 실제로 원고가 C의 임대차보증금 반환채무를 대위변제함으로써 그 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 위 구상금채권은 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권도 될 수 있다.

4. 이 사건 매매계약과 이 사건 각 근저당권설정계약의 사해행위 인정 여부

가. C의 무자력 여부

아래 각 표 기재와 같이 C는 이 사건 매매계약 체결 당시 적극재산으로 2,201,048,860원, 소극재산으로 1,536,221,024원을, 이 사건 매매계약 체결 직후 적극재산으로 1,503,494,360원, 소극재산으로 1,406,221,024원을, 이 사건 각 근저당권설정계약 당시 적극재산으로 1,503,494,360원, 소극재산으로 1,464,415,000원을 각 보유하고 있었던 것으로 인정된다. 따라서 C가 이 사건 매매계약으로 인하여 채무초과 상태에 빠졌다거나 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다고 볼 수 없다.

1) 적극재산 표

1	경산시 G 토지(이 사건 제1부동산)	414,018,000원	0원	다툼 없는 사실
2	경산시 G 건물(이 사건 제1부동산)	6,557,500원1,979,000원	0원0원	
3	경산시 H 토지	286,410,360원	286,410,360원	
4	경산시 H 건물			
5	서산시 I	131,679,000원	131,679,000원	
6	서산시 J	6,912,000원	6,912,000원	
7	서산시 K	64,919,800원	64,919,800원	
8	서산시 L	23,443,200원	23,443,200원	
9	대구 동구 M아파트 N호	353,000,000원	353,000,000원	
10	대구 동구 O아파트 P호	293,000,000원	293,000,000원	
11	대구 동구 Q아파트 R호	288,000,000원	288,000,000원	
12	대구 동구 S아파트 T호	275,000,000원	0원	
13	경산시 U	7,800,000원	7,800,000원	
14	경산시 V	2,580,000원	2,580,000원	
15	경산시 W	45,750,000원	45,750,000원	
합계	2,201,048,860원	1,503,494,360원		

2) 소극재산 표

1	원고	510,000,000원	510,000,000원	510,000,000원	다툼 없는 사실
2	X조합	349,415,000원	349,415,000원	349,415,000원	
3	Y	215,000,000원	215,000,000원	215,000,000원	
4	Z	240,000,000원	240,000,000원	240,000,000원	
5	피고	191,606,024원(A)	91,806,024원(A)	150,000,000원(B)	(A)는 아래 4. 나. 2)항 참조.
6	피고	30,200,000원	(B)는 피고 인정 채무		
합계	1,536,221,024원	1,406,221,024	1,464,415,000원		

나. 소극재산 포함 여부에 대한 당사자들의 주장에 관한 판단

1) 원고는 C의 소극재산으로, ① Y에 대한 채무 30,677,260원, ② 대구동구청장이 부과한 재산세 1,048,800원, ③ 경산시장이 부과한 재산세 396,050원이 포함되어야 한다고 주장하나, 갑 제6, 7, 8호증, 을 제10호증의 각 기재에 의하면, C의 위 각 채무는 모두 이 사건 매매계약과 이 사건 각 근저당권설정계약 이후 발생한 채무로 보일 뿐이므로 그 사해행위 여부를 판단함에 있어 C의 소극재산으로 반영할 수 없다고 할 것이어서, 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 원고는, 이 사건 매매계약 체결 전 C가 피고에 대하여 부담하고 있던 합계 221,806,024원(= 191,606,024원 + 3,020만 원)의 채무(위 소극재산 표 순번 5, 6)는 이 사건 매매계약에도 불구하고 소멸하지 않았으므로 위 221,806,024원의 채무 전액이 매매계약 직후 C의 소극재산에 포함되어야 한다고 주장하고, 피고는, 위 221,806,024원 중 1억 3,000만 원의 채무는 이 사건 매매계약 당시 피고의 C에 대한 동액 상당의 중도금 및 잔금 지급채무와 상계하기로 합의되어 소멸하였으므로 매매계약 직후 C의 소극재산에 포함되어서는 안 된다는 취지로 주장한다.

살피건대, 을 제23호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 매매계약에 관하여 작성된 매매계약서에는 매매대금을 3억 5,000만 원(계약금 3,020만 원, 중도금 9,980만 원, 잔금 2억 2,000만 원)으로 정하고, 그 중 계약금과 중도금은 C의 피고에 대한 채무 중 1억 3,000만 원과 상계하기로 하는 취지가 기재되어 있는 점, C와 피고가 남매 사이라는 것 외에는, 위 기재내용을 허위로 인정할 만한 별다른 근거 내지 자료가 없는 점, 원고의 주장대로라면 C는 피고에게 시가 4억 원이 넘는 이 사건 제1부동산을 사실상 2억 2,000만 원에 양도한 셈인데, 앞서 본 C의 재산상태 등에 비추어 C가 이 사건 제1부동산을 위와 같이 염가로 매각할 만한 이유를 찾기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 피고의 주장과 같이 C의 피고에 대한 채무 221,806,024원 중 1억 3,000만 원은 이 사건 매매계약 당시 이루어진 상계합의에 따라 소멸한 것으로 봄이 타당하고, 그렇다면, 이 사건 매매계약 직후 C의 피고에 대한 채무는 91,806,024원(= 221,806,024원 - 1억 3,000만 원)만이 남게 된다.

다. 소결론

결국 이 사건 매매계약과 이 사건 각 근저당권설정계약은 C의 채권자를 해치는 사해행위가 아니라 할 것이므로, 원고의 이 사건 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

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

판사박상인

별지

- 1) 제출된 매매계약서(을 제23호증)에는 매매계약일이 2019. 10. 5.로 기재되어 있으나, 2020. 3. 27. 매매계약이 체결되었다는 사실에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없다.