

제주지방법원 2021. 6. 25 선고 2020가단52506 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 성정훈

변론 종결 2021. 3. 12.

판결 선고 2021. 6. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 2017. 3. 22. 체결된 매매예약과 2018. 10. 26. 체결된 매매계약은 205,702,010원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 205,702,010원과 이에 대하여 이 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 임차보증금반환채권 발생

○ C은 그 소유인 별지목록 기재 1 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 위에 타운하우스를 신축하여 2017. 1. 5. 별지목록 기재 2부동산(이하 이 건물과 이 사건 토지 중 1/9지분을 합쳐서 'D동'이라고 하고 건물만을 칭할 때는 'D동 건물'이라고 하며, 아래 다른 건물도 마찬가지이다)을 비롯하여 E, F, G, H, I, J, K, L동 각 건물에 대한 소유권보존등기를 마쳤다.

○ 원고는 2017. 3. 17.경 C로부터 ① D, J동 건물을 자신이 대표로 있던 M 주식회사 이름으로 보증금 각 1억 원, 임대차기간 2017. 4. 1.부터 2019. 4. 1.까지로 정하여 각 임차하였고, ② E, K, L동 건물을 원고의 이름으로 같은 조건으로 임차하였다(이하 이 사건 임대차계약이라고 한다).

○ 원고는 C에게 이 사건 임대차계약에 대한 보증금으로 2017. 3. 17. 1,000만 원, 3. 31. 1억 원, 4. 18. 1,000만 원, 5. 2. 9,000만 원, 5. 31. 2억 9,000만 원 합계 5억 원을 지급하였다.

○ 원고는 2017. 9. 29. C과 사이에 E, D, J, K, L동 건물에 관하여 보증금 5억 원, 임대차기간 2017. 4. 1.부터 2019. 4. 1.까지로 된 임대차계약서를 다시 작성한 후 임차보증금반환 채권을 담보하기 위하여 2017. 10. 10.에 E, D, J, K, L동에 관한 채권최고액 6억 5,000만 원, 채무자 C로 된 공동근저당권을 설정하였다.

○ 이 사건 임대차계약은 2019. 4. 1. 기간만으로 종료되었다.

나. 피고의 가등기 및 이에 기한 본등기

○ 피고는 2017. 3. 23. D동에 관하여 '2017. 3. 22. 매매예약'을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마친 후, 이에 기하여 2018. 10. 29. '2018. 10. 26. 매매'을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고의 선순위 근저당권 말소

○ N조합은 D동에 관하여 2017. 1. 5. 채권최고액 13억 6,500만 원으로 된 1순위 공동근저당권을, 2017. 2. 1. 채권최고액 5억 6,500만 원으로 된 2순위 공동근저당권을 각 설정하였는데, 2019. 10. 25. 근저당권에 기한 임의경매를 신청하였고, 피고는 2019. 12. 3.경 N조합에 221,032,652원을 대위변제하여 위 각 근저당권을 말소하였다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑1, 5-1, 5-2, 6호증, 을1-1, 1-2, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안전 항변에 관한 판단

가. 항변 요지

피고의 가등기에 기한 본등기는 2018. 10. 29. 이루어졌는데 이때 등기관은 원고의 근저당권을 직권으로 말소하면서 등기명의인인 원고에게 통지하였을 것이므로, 원고는 그 무렵 피고의 가등기의 존재를 알았을 것인데, 이 사건 소는 그로부터 1년이 도과한 2020. 2. 18. 제기되어 제척기간을 도과하였으므로 부적법하다.

나. 판단

1) 채권자취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년 내에 제기하여야 한다(민법 406조 2항). 여기에서 취소원인을 안다는 것은 단순히 채무자의 법률행위가 있었다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 불리하게 하는 행위라는 것, 즉 그 행위에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 것까지 알아야 하며(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다53704 판결 등 참조), 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소의 원인을 알았다고 추정할 수는 없다. 그리고 그 제척기간 도과에 관한 증명책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다71684 판결 등 참조).

2) D동에 관한 피고 명의의 가등기에 기하여 2018. 10. 29. 본등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑5-1호증의 기재에 의하면 이때 원고 명의의 근저당권이 직권말소된 사실을 인정할 수 있으며, 부동산등기법 92조 1, 2항에 따르면 '등기관이 가등기에 기한 본등기를 하였을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 가등기 이후에 된 등기로서 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 등기를 직권으로 말소하여야 하고, 이때 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다'고 규정되어 있으므로 특별한 사정이 없는 한 등기관은 피고 명의의 본등기를 경료하면서 등기부상 원고의 주소지로 이와 같은 직권말소사실을 통지하였을 것으로 추정할 수 있으나, 설령 그렇다고 하더라도 이러한 사실만으로 원고가 피고 명의의 가등기의 존재를 알았던 것을 넘어 사해행위 취소의 원인까지 알았다고 인정하기에는 부족하고 달리 증거가 없다.

3) 피고의 본안전 항변은 타당하지 아니하다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 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 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

2) 앞서 인정한 바에 따르면, 피고가 D동에 관하여 매매예약을 한 시기는 2017. 3. 22.이고 원고가 이 사건 임대차계약을 체결한 것은 2017. 3. 17.경인바, 피고의 가등기 당시 원고의 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 임대차기간이 만료되면 임차보증금 반환채권이 성립하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 2019. 4. 1. 원고의 임차보증금반환채권이 성립하였으므로, 원고의 임차보증금 반환채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 채무자 C의 채무초과여부

1) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위 당시에 이미 채무초과 상태에 있어 처분행위로 채무초과상태가 심화되는 경우이거나 처분행위로 말미암아 채무자의 채무초과상태가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기는 경우이어야 한다.

2) 갑23, 24, 25, 27호증, 을7, 17호증의 각 기재, 제주세무서장, 서귀포시장의 각 과세정보제출명령 회신 결과, N조합 이사장의 금융거래정보제출 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 D동에 관하여 가등기를 할 2017. 3. 22. 당시 C의 적극재산과 소극재산은 다음과 같다.

① C의 소극재산 : 합계 2,046,159,927원

○ 원고에 대한 이 사건 임차보증금 반환채무 5억 원

○ N조합에 대한 대출원리금 채무 1,487,500,617원

○ 가등기 무렵인 2017. 5. 1. 고지된 국세는 58,659,310원이고, 지방세는 모두 납부하여 체납된 내역이 없다.

○ 2017. 1. 9. 주식회사 0이 이 사건 토지에 관하여 3억 원을 청구금액으로 가압류하였으나, C이

제주지방법원 2017카기22호로 해방공탁에 의한 가압류취소결정을 받아 가압류를 말소하였고, 주식회사 0이 2017. 8. 28. 가압류신청을 취하하였으므로, 소극재산이라고 확정하기 어렵다.

○ 이 2017. 2. 1. P에게 이전등기를 마친 F동에 관하여 2017. 2. 20. 채권최고액이 7,000만 원, 근저당권자 Q, 채무자 C, P으로 된 근저당권이 설정되었는데, 원고는 위 근저당권의 피담보채무도 C의 소극재산에 포함되어야 한다고 주장하나, 이러한 사실만으로는 C의 채무의 존재 여부 및 액수를 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다.

② C의 적극재산 : 합계 2,390,313,896원

○ E, I, D, J, K, L동에 관하여 2019. 11. 5. 당시 감정된 시가는 2,250,313,896원으로 1개동 토지 지분 및 건물의 시가는 375,052,316원¹⁾ 이고, C이 2017년 2월 P, R, Q에게 이전한 F, G, H동의 거래가액은 각 4억 5천만 원, 4억 5천만 원, 3억 7천 만원이며, 피고가 2017년 3월 가등기한 D동의 거래가액이 4억 1,200만 원으로 거래가액이 위 감정이 전후에 걸쳐있으므로, 피고의 가등기 당시 6개동의 가액을 2,250,313,896원이라고 본다.

○ C은 2016. 8. 31. 서귀포시 S건물 T호에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 2017. 9. 29.경 U에게 1억 4,000만 원에 매도하였으며, 피고의 가등기 무렵 시가도 그와 비슷할 것으로 추인된다.

3) 피고의 가등기 당시 C의 적극재산은 2,390,313,896원으로 소극재산 2,046,159,927원을 초과하는 상태이기는 하나, 피고의 가등기로 C에게 공동담보의 부족이 초래되었는지도 검토하여야 한다.

앞서 인정한 사실과 을7호증부터 17호증까지 각 기재에 의하면, 피고의 가등기 당시 N조합은 E, H, I, D, J, K, L동을 공동담보로 채권최고액 13억 6,500만 원으로 된 1순위 근저당권과 채권최고액 5억 6,500만 원으로 된 2순위 근저당권을 설정한 상태이었고, 1개동이 N조합의 선순위 근저당권 피담보채무를 최고액 275,714,285원²⁾ [= (1,365,000,000원+565,000,000원)3) ÷ 74)]까지 분담하므로, D동의 가액 375,052,316원 중 공동담보에서 제외되는 채권최고액 분담분을 제외한 나머지 99,338,031원이 일반 채권자들의 공동담보에 제공되었던 부분이고 C이 피고에게 D동을 처분하였다고 하더라도 여전히 C에게 적극재산이 소극재산보다 많다.

다. 소결론

따라서 원고가 사해행위라고 주장하는 피고의 매매예약 당시 채무자 C이 채무초과 상태에 있었다거나 C의 매매예약으로 채무초과상태가 초래되었다고 볼 수 없다. 따라서 C의 매매예약이 사해행위임을 전제로 그 취소 및 가액배상을 구하는 원고의 주장은 더 나아가 살피지 아니한다.

4. 결론

원고의 청구는 타당하지 아니하여 기각한다.

판사송현경

별지

- 1) =2,250,313,896원÷6
- 2) 실제 피담보채무액은 채권최고액보다 낮지만 피고의 가등기 당시는 채무액이 확정되지 않은 상태로 채권최고액만큼은 채권자의 공동담보에 제공될 수 없는 상태이다.
- 3) 실제 피담보채무액은 채권최고액보다 낮지만 피고의 가등기 당시는 채무액이 확정되지 않은 상태로 채권최고액만큼은 채권자의 공동담보에 제공될 수 없는 상태이다.
- 4) 공동근저당권 설정 및 피고 가등기 시기는 이 사건 각 건물의 분양 직후인 점을 감안하여 공동담보물로서 각 건물에 대한 피담보채무의 분담을 정할 때에는 가액이 모두 동일한 것으로 본다.