

대구지방법원 2022. 10. 6 선고 2020가단18931 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 효현 담당변호사 김재권, 배경아, 손석진, 안성규, 정진규

피고B

소송대리인 변호사 성명호

소송복대리인 변호사 오현근

변론 종결 2022. 9. 1.

판결 선고 2022. 10. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 별지 '부동산의 표시' 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 24. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 별지 '부동산의 표시' 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 2020. 6. 24. 접수 제99678호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 주식회사 C(이하 '소외 회사'라 함)에게 2016. 12. 15. 2,000만 원, 2017. 3. 3. 5,000만 원을 각 대여하였으나, 소외 회사가 대여금을 변제하지 않아 이를 원인으로 하여 대구지방법원 2017차3439호로 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2017. 7. 6. 원고의 신청에 따른 지급명령을 발령하였으나, 소외 회사가 이의신청을 하지 않아 위 명령은 2017. 7. 27. 확정되었다.

나. 소외 회사는 그 소유의 유일한 재산인 별지 '부동산의 표시' 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 함)에 관하여 2020. 6. 24.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 함)를 원인으로 하여 대구지방법원 등기국 2020. 6. 24. 접수 제99678호로 소외 회사의 대표이사로 재직한 적이 있는 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 소외 회사는 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결할 당시인 2020. 6. 24.을 기준으로 매매가격 4억 8,000만 원의 이 사건 건 부동산 외에도 대구 수성구 D빌라(이하 '이 사건 빌라'라 함) E호, F호, G호(각 35평형), H호(58평형)를 보유하고 있었는데, 2017. 7. 27.자 기준 이 사건 빌라 중 E호의 감정가격은 2억 6,500만 원이고, 이 사건 빌라 중 F호, G호의 감정가격은 각 2억 7,000만 원이며, 이 사건 빌라 중 H호의 감정가격은 3억 5,500만 원으로 적극재산의 총 합계는 16억 4,000만 원(=4억 8,000만 원 + 2억 6,500만 원 + 2억 7,000만 원 + 2억 7,000만 원 + 3억 5,500만 원¹⁾) 이다.

라. 이 사건 매매계약 체결 전 소외 회사의 채무는 아래 표 기재와 같이 합계 12억 41,197,947원이다.

1	I 조합	179,756,837	I 담보대출원리금 -119,800 잔여대출이자 -2	을3호증을4호증
2	(주)J	50,000,000	K (J의 대표이사)	을3호증을4호증
3	수성구청	53,048,2104,703,100470,00 0	구청 소유의 토지 7평을 이 개발에 사용하고도 지불하지 않은 토지대금 잔여금 [2019.11.04. 압류(갑구 12번)]	을3호증을4호증을3호증을4호증을4호 증

1	I 조합	179,756,837	I 담보대출원리금 -119,800 잔여대출이자 -2	을3호증을4호증
			-12017.11.14. 압류금액(갑구 7번) -2세금채납액 -2위 수성구청 잔여	
4	채납전기료	1,700,000	빌라의 엘리베이터 등 전기요금 미납금을 피고가 대위 변제함	을4호증
5	L	70,000,000	2017.11.15.자 근저당권설정계 약(을구 3번)의 채권최고액 7,200만 원 중 7,000만원에 대하여 피고가 위 L에 대하여 가지고 있는 채권과 상계함	을3호증을5호증
6	M	70,000,000	대구지법 2017가단4790 가압류(갑구 6번) 채권금 1억원 중 7,000만원을 피고가 M에 대하여 가지고 있는 채권과 상계함	을3호증을6호증
7	N 조합	811,500,000	소외 회사가 빌라 4채를 신탁하면서 그 실채무액을 N 조합 사실조회회 우선수익권자로 설정하 바, 신탁참조	조합 사실조회회 참조
합계	1,241,197,94 7			

마. 소외 회사의 채권자 O은 위 총 4채의 빌라 및 이 사건 빌라 중 P호, Q호에 대하여 채권액 5억 5,000만 원으로 하여 대구지방법원 2017카단5513호로 가압류결정을 받아 그 기입등기를 마쳤는바, 이에 소외 회사의 채권자인 I조합은 위 가압류를 이유로 대출연장을 거부하는 한편 2018.

5. 15. 대구지방법원 R로 임의경매를 실행하였다. I조합은 위 임의경매를 곧 취하하였으나 2019. 7. 4. 대구지방법원 S로 다시 임의경매를 실행하기에 이르렀다. 이에 소외 회사는 이 사건 빌라 중 P호와 Q호를 위 O의 사위인 T에게 이전해 주고 O의 가압류등기를 말소시켰다.

바. 피고는 2020. 6. 24. 소외 회사로부터 이 사건 부동산을 4억 8,000만 원에 매수하였으나, I조합이 신청한 임의경매로 인해 이 사건 부동산에 관한 소유권을 상실한 지경에 처하게 되자, 이를 회피하기 위해 이 사건 부동산에 채권최고액 3억 4,8000만 원으로 하는 근저당권을 설정해 주고 U조합으로부터 대출받은 돈과 지인인 V으로부터 빌린 5,000만 원으로 아래 표 기재와 같이 소외 회사의 채무를 전부 변제하였다.

1	I 조합	179,756,837	I 담보대출원리금 -119,800 잔여대출이자 -2	을3호증을4호증
2	(주)J	50,000,000	K (J의 대표이사)	을3호증을4호증
3	수성구청	53,048,2104,703,100470,00 0	구청 소유의 토지 7평을 이 개발에 사용하고도 지불하지 않은 토지대금 잔여금 [2019.11.04. 압류(갑구 12번)] -12017.11.14. 압류금액(갑구 7번) -2세금채납액 -2위 수성구청 잔여	을3호증을4호증을3호증을4호증을4호 증
4	체납전기료	1,700,000	빌라의 엘리베이터 등 전기요금 미납금을 피고가 대위 변제함	을4호증
5	L	70,000,000	2017.11.15.자 근저당권설정계약 (을구 3번)의 채권최고액 7,200만 원 중 7,000만원에 대하여 피고가 위 L에 대하여 가지고 있는 채권과 상계함	을3호증을5호증
6	M	70,000,000	대구지법 2017가단4790 가압류(갑구 6번) 채권금 1억원 중 7,000만원을 피고가 M에	을3호증을6호증

1	I 조합	179,756,837	I 담보대출원리금 -119,800 잔여대출이자 -2	을3호증을4호증
			대하여 가지고 있는 채권과 상계함	
7	V	50,000,000	피고가 매도인인 소외 회사에 지급하여야 할 부동산매매잔대금 5,000만원을 위 V으로부터 돈을 빌려 소외 회사에 지급하였고, 그 대여금 담보를 위하여 피고가 채권최고액 6,000만원의 근저당을 설정해 주게 된 것임	을3호증
합계	479,697,94 7			

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑제1호증 내지 갑제7호증, 을제1호증 내지 을제6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 2020. 6. 24. 접수 제99678호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 이 사건 매매계약이 사해행위로서 취소되기 위해서는 소외 회사가 이 사건 매매계약을 체결함으로 인하여 소외 회사의 소극재산이 적극재산보다 많아지는 무자력 상태가 발생하거나 그 무자력의 정도가 심화되어야 하는데, 위 1.항에서 인정한 바에 따르면 이 사건 매매계약 체결 당시 소외 회사의 적극재산이 16억 4,000만 원임에 반해 소극재산이 12억 41,197,947원으로 이 사건 매매계약의 체결로 인해 소외 회사가 무자력이 되었음을 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가

없으므로, 원고의 이 사건 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다고 할 것이다.

(2) 이에 대하여 원고는 이 사건 빌라 중 E호, F호, G호, H호(이하 '이 사건 신탁부동산'이라 함)는 주식회사 W(이하 'W'이라 함)에 신탁되어 있는 상태이므로 이 사건 신탁부동산은 소외 회사의 적극재산에서 제외되어야 한다고 주장한다.

위탁자가 부동산에 관하여 신탁을 한 경우, 그 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 참조). 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부를 판단하기 위하여 적극재산을 산정함에 있어서는 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 특별한 사정이 없는 한 이를 제외하여야 하고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다. 한편 신탁재산에 대한 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니 된다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다111401 판결)

살피건대, 이 사건 신탁부동산이 2017. 6. 15. W에 신탁된 것은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 하지만, 이 사건 신탁부동산에 대하여 소외 회사가 가지는 수익권이 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산임을 인정할 증거가 없고, 원고도 스스로 이 사건 신탁부동산의 총 가치가 8억 80,372,500원임은 인정하고 있는 바이므로, 이 사건 신탁부동산이 재산적 가치가 없다는 전제에 선 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사천종호

별지