

부산지방법원 2023. 8. 17 선고 2021가단330446 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 효현

담당변호사 배경아

피 고 B

소송대리인 변호사 김영길

변 론 종 결 2023. 5. 25.

판 결 선 고 2023. 8. 17.

주 문

1. 피고와 C 사이의 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 7. 체결된 증여계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 사천등기소 2018. 6. 11. 접수 제17085호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 연대보증채권

1) 원고는 2017. 6. 1. D에게 1억 3,000만 원을 변제기 2017. 8. 31., 지연이율 연 15%로 정하여 대여하였다.

2) C은 D의 위 대여금채무를 연대보증하였고, 그 보증채무 최고액은 1억 3,000만 원이었다(이하 위 채권을 원고의 입장에서는 '이 사건 연대보증채권', C의 입장에서는 '이 사건 연대보증채무'라고 한다).

나. C과 피고 사이의 증여계약 체결 및 이행

C은 2018. 6. 7. 자신의 아들 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)을 증여하였다(이하 '이 사건 증여계약'이라고 한다). 이에 따라 C은 피고에게 이 사건 토지에 관하여 창원지방법원 사천등기소 2018. 6. 11. 접수 제17085호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립

위 기초사실에 따르면, 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 증여계약 체결 당시 원고는 C에 대하여 이 사건 연대보증채권이 있고, 이는 사해행위 취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 성립 여부

1) C의 이 사건 증여계약 체결 당시 적극재산과 소극재산

위 기초사실, 을 제2, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 E에 대한

2022. 12. 27.자 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실과 사정을 알 수 있다.

가) C의 적극재산

(1) 이 사건 토지

(2) 부산 북구 F외 2필지 G호(시가 1억 5,000만 원 상당)

(3) 부산 북구 F외 2필지 H호(시가 1억 5,000만 원 상당에서 위 부동산에 관한 근저당권으로 담보되는 I조합에 대한 9,500만 원 상당의 대출금채무를 공제한 5,500만 원 상당이 적극재산의 가치로 평가된다)

(4) 부산 연제구 J건물 K호(시가 2억 6,000만 원에서 위 부동산에 관한 근저당권으로 담보되는 주식회사 L에 대한 152,089,000원 대출금채무를 공제한 107,911,000원 상당이 적극재산의 가치로 평가된다)

나) C의 소극재산

(1) 원고에 대한 이 사건 연대보증채무 1억 3,000만 원

(2) C이 대표이사로 있는 M 주식회사를 위한 주식회사 N에 대한 연대보증채무 293,000,000원

다) 그 외에 피고는 C의 적극재산으로 창원시 마산합포구 X에 있는 Y호(시가 1억 8,000만 원), 부산 연제구 J건물 제2층 G호(시가 2억 1,000만 원), 경상북도 울진군 O에 있는 P호, O에 있는 Q호, O에 있는 R호, O에 있는 S호, O에 있는 T호(각 시가 1억 6,700만 원), 경상남도 함안군 U에 있는 V호, U에 있는 W호(각 1억 3,000만 원)이 있었다고 주장한다.

그러나 창원시 마산합포구 X에 있는 Y호는 시가 1억 8,000만 원 상당이었는데, 위 부동산으로 담보되는 Z에 대한 전세금반환채무 1억 5,000만 원, AA에 대한 3,000만 원 채무를 공제하면 적극재산으로서 가치가 없다. 그리고 나머지 부동산들에 대하여는 C이 주식회사 AB의 물상보증인이 되었으므로, 위 각 부동산의 가액 합계에서 위 주식회사 AB의 AC조합에 대한 채무액 38억 4,000만 원(채권최고액), AD조합에 대한 채무 5억 4,000만 원(채권최고액)을 공제하면 적극재산으로서 가치가 없다고 봄이 타당하다. 또한 위 나머지 부동산 중 경상남도 함안군 U에 있는 V호, U에 있는 W호의 가액에서는 위 각 부동산으로 담보되는 AE조합에 대한 2015. 10. 29.자 8,000만원 대출금채무 및 2015. 10. 22.자 8,000만 원 대출금채무 역시 공제되어야 한다. C의 위 각 부동산은

이 사건 증여계약 체결 당시 적극재산으로서 가치가 있었다고 보기 어렵다.

2) 이 사건 증여계약의 사해행위 해당 여부

기초사실과 위와 같은 C의 적극재산과 소극재산 상태를 고려하면, C은 피고와 사이에 이 사건 토지에 관한 증여계약을 체결함으로써, 시가 합계 312,911,000원 상당으로 평가되는 적극재산이 남아 있게 된 반면에 소극재산으로 원고, 주식회사 N 등에 대한 채무 합계 4억 2,300만 원이 있어 채무 초과 상태에 이르렀다고 봄이 타당하다.

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 무상 양도하였다면 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다(대법원 1999. 11. 12. 선고 99다29916 판결 등 참조). 또한 그 부동산이 채무자의 유일한 재산이 아니더라도, 그 무상 양도로 인해 채무자의 채무초과 상태가 발생하거나 악화된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다.

위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, C과 피고 사이에 체결된 이 사건 증여 계약은 원고를 비롯한 일반채권자들에 대하여 사해행위가 된다.

그리고 C은 이 사건 증여계약 체결로 인해 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시킨다는 점을 인식하였다고 보이고, 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당하는 이상 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

따라서 피고와 C이 체결한 이 사건 토지에 관한 이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소해야 하고, 수익자인 피고는 원상회복으로서 이 사건 토지에 관해 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최영

별지

부동산목록

사천시 AF 공장용지 369㎡

중 지분 369분의 105 (단, B 지분 전부). 끝.

