

대구지방법원 2021. 11. 24 선고 2021가단122165 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 남강 담당변호사 김재용, 조유화

소송복대리인 변호사 이창화

피 고 B

변 론 종 결 2021. 10. 27.

판 결 선 고 2021. 11. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고의 부담으로 한다.

청 구 취 지

- 피고와 소외 C 사이에 경산시 D아파트 E호(이하 이 사건 아파트라고 함)에 관하여 2021. 2. 15. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 위 아파트에 관하여 대구지방법원 경산등기소 2021. 3. 5. 접수 제 11377호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. C는 2017. 12. 23. F 소유의 대구 북구 G아파트 H호에 관하여 임차보증금 2억 1,000만원, 임대차기간은 2018. 2. 23.부터 2020. 2. 22.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고, 2018. 2. 14. 임대차계약서에 확정일자를 부여받고, 2018. 2. 26. 위 대구 아파트로 주민등록 전입신고를 하였다. C는 위 임대차계약에 기한 임차보증금반환채권을 담보로 주식회사 I으로부터 전세자금대출을 신청하여 1억 6,800만원을 대출받았다. 그런데, C는 대출금을 받자마자 위 아파트에서 전출하여 위 임대차계약의 대항력과 우선변제적 효력을 상실시켰다.

나. C의 배우자 J은 2018. 10. 26. 의붓아버지인 소외 K으로 하여금 위 아파트를 매수하여 소유권이전등기를 경료하도록 한 후, 위 아파트에 관하여 임대차계약이 존재하지 않은 것처럼 하여, 2018. 11. 5. 근저당권설정등기를 경료하고 L조합로부터 1억 8,000만원을 대출받았다. 결국 I은 C, J, K의 대출사기로 인하여 대출금채권에 대한 담보를 상실함으로써 대출원리금을 회수할 수 없는 손해가 발생하였다.

다. 원고는 주식회사 I과 사이에 계약자 및 피보험자를 I으로, 보험기간을 “2018. 2. 23. 00:00부터 2020. 2. 22. 24:00까지”로, 가입사항을 “대구 북구 G아파트 H호 소재 전월세자금대출용권리보험(II) 보통약관(총 보험가입금액 184,800,000원)”으로 하는 내용의 전월세자금대출용 권리보험계약을 체결한 보험자로서 C, J, K을 상대로 구상금 청구의 소를 제기하였고, C, J은 2019. 12. 17. 원고의 청구를 인낙하였다(서울중앙지방법원 2019가단5183033호).

라. C는 원고의 청구를 인낙한 후 시누이인 피고에게 2021. 2. 15.자 매매계약을 원인으로 2021. 3. 5. 자신의 소유인 이 사건 아파트의 소유권을 이전하여 주었다.

[증거] 갑 제1 내지 4호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 이에 대한 판단

가. 원고의 주장

C와 피고 사이의 이 사건 아파트에 관한 위 매매계약은 C에 대한 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하므로, 그 취소와 원상회복을 구한다.

나. 판단

을 제1 내지 9호증의 각 기재에 의하면, 피고와 C는 이 사건 아파트를 대금 152,000,000원으로 정하여 매매한 사실, 이 사건 아파트에는 M조합을 근저당권자로 하는 채권최고액 160,800,000원의 근저당권설정등기가 2016. 4. 19. 마쳐져 있었는데, 피고에게 소유권이전등기가 경로되는 날 위 근저당권설정등기가 말소되었고, 당시 변제된 실제 채무원리금은 74,462,028원 상당인 사실, 이 사건 아파트는 N가 임차하여 사는 주택인데, 2020. 12. 17.까지 N가 임차보증금 85,000,000원에 임차하여 있다가 이사하여 그 임차보증금이 반환된 사실, 위 임차보증금은 C가 O에게 6천만 원, 피고에게 1,400만 원을 빌려 반환하였는데, 이 사건 매매대금으로 O에 대한 차용금을 바로 지급한 사실(피고는 1,400만 원 채권을 계약금 지급과 상계함), 이 사건 아파트의 시가는 위 매매가와 비슷한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 아파트의 매매는 사해행위에 해당한다고 보기 어렵고(임차인이 이사갈 때까지 이 사건 부동산에는 시가를 초과한 근저당권채무와 임차보증금반환채무의 부담이 있어 일반 채권자를 위한 책임재산이 아니었다), 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고는 선의라고 봄이 타당하다(원고가 채무자인 C의 무자력을 입증하지도 아니하였다).

3. 결론

원고 청구 기각

판사 김형한