

수원지방법원 2021. 7. 8 선고 2020나70335 판결 [사해행위취소]

재판경과

수원지방법원 2021. 7. 8 선고 2020나70335 판결

수원지방법원 2020. 5. 26 선고 2019가단503470 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 진승한

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 안준학

변론종결 2021. 5. 27.

판결선고 2021. 7. 8.

제1심판결 수원지방법원 2020. 5. 26. 선고 2019가단503470 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 10. 25. 체결된 매매계약을 30,010,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 30,010,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는 제1심판결문 제7쪽 4행의 ‘타당하다’ 뒤에 아래와 같은 내용을 추가하고 피고가 이 법원에서 강조추가하는 주장에 관하여 다음의 ‘2. 추가판단’을 추가하는 것을 제외하고는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

『(피고도 제1심법원에 제출한 2020. 4. 10.자 준비서면에서 ‘C이 종전 매매계약은 피고의 사정으로 해제되고 새로운 계약을 체결하게 되었으니 종전 계약금은 물취하고 피고는 새로이 매매대금 전액 4억 4,000만 원을 지급해야 한다고 주장하였고, 피고도 더 큰 손해를 피하기 위해 종전 계약금 500만 원을 포기하고 이 사건 매매계약서를 작성하였다’는 취지로 주장하였다)』

2. 추가판단

피고는, 이 사건 부동산에 관하여 주식회사 AF이 주식회사 AG에 의뢰하여 2020. 4. 14.을 기준으로 실시된 감정평가(을 제21호증)와 AH조합이 주식회사 AI에 의뢰하여 2018. 11. 7.을 기준으로 실시된 감정평가(을 제28호증)에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 시가는 420,476,080원 내지 468,172,800원에 불과하므로, 피고가 이 사건 부동산을 염가로 매수한 것으로 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 갑 제6호증, 을 제21, 28, 29호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 부동산에 대한 수원지방법원 J 임의경매 절차에서 진행된 감정평가(갑 제6호증, 을 제29호증)는 부동산 가격공시에 관한 법률과 감정평가에 관한 규칙에 따라 이 사건 토지에 관하여 필지별로 각 지목 및 이용상황에 따른 비교표준지를 달리 선정하여 개별요인을 비교하고 기타요인의 보정 과정에서도 각 비교표준지마다 사례기준을 달리하여 산출한 격차율을 적용함으로써 필지별로 그 결정단가를 달리 산정하였으며, 그 감정결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 어떠한 잘못이 있다고 보이지 않는 점, ② 그런데 AH조합의 의뢰로 주식회사 AI이 실시한 감정평가는 이 사건 토지 중 지목이 전인 별지 제2, 3, 5, 6토지에 관하여는 그 담보가치가 희박하다는 이유로 아예 평가대상에서 이를 제외하였고, 그 평가조건이 상이한 별지 1, 4토지에 대하여도 이를 필지별로 구분함이 없이 일괄하여 하나의 개별요인 격차율을 산출하고 결정단가를 동일하게 산정한 점, ③ 게다가 기타요인의 보정과정에서 대상물건의 거래사례로 ‘이 사건 매매계약에서 정한 매매대금’을 고려하고(이러한 사정만으로도 위 감정평가는 이 사건 매매대금의 적정 여부에 대한 판단기준으로 삼기에 적절하지 아니하다) 그 감정시행의 목적(대출을 위한 담보물건의 평가)에 따라 인근 낙찰가율을 반영하였으며 이 사건 토지 및 건물의 부합물 내지 종물로서 피고가 이 사건 매매계약에 따라 그 소유권을 함께 취득한 이 사건 부속건축물에 대한 평가는 아예 제외함으로써 그 평가가액이 더욱 낮아질 수밖에 없었던 것으로 보이는 점, ④ 주식회사 AF의 의뢰로 주식회사 AG이 실시한 감정평가는 그 기준시기가 2020. 4. 14.로 이 사건 매매계약 체결 시점(2018. 10. 25.)과 그 시간적 간격이 크고, 그동안 토지의 합필과 지목의 변경, 지상 건축물의 신축 등으로 평가조건에 상당한 변화가 있었는바, 위 감정평가 결과를 이 사건 매매계약 당시를 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가에 대한 평가자료로 활용하는 것은 적절하지 아니한 점 등을 종합하여 보면, 피고가 들고 있는 위 각 감정평가서의 기재만으로 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 시가가 420,476,080원 내지 468,172,800원에 불과하였다고 볼 수는 없고, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 시가를 위 임의경매 절차에서의 감정결과에 따라 601,885,720원으로 인정한 제1심의 판단에 어떠한 잘못이 있다고 보이지 아니한다. 따라서 이와 다른 전제에서 하는 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 하현국, 판사 김선영, 판사 김유성

별지

목 목

1. 화성시 잡종지 548㎡
2. 화성시 전 123㎡
3. 화성시 전 79㎡
4. 화성시 잡종지 1,137㎡
5. 화성시 전 188㎡
6. 화성시 전 206㎡
7. 화성시 지상 동호 일반철골구조 기타지붕 분뇨쓰레기처리
시설(고물상-사무실) 1층, 2층 각 79.56㎡. 끝.

