

전주지방법원 군산지원 2021. 8. 17 선고 2020가단56757 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B

변 론 종 결 2021. 6. 29.

판 결 선 고 2021. 8. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 제1 내지 3항 기재 부동산 공유자 지분 1/3에 관하여, 피고와 C 사이에 2020. 6. 11. 체결된 매매계약을 각 취소하고, 피고는 C에게 전주지방법원 익산등기소 2020. 7. 1. 접수 제28169호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 별지 목록 제4 내지 8항 기재 부동산 공유자 지분 1/3에 관하여, 피고와 C 사이에 2020. 6. 11. 체결된 매매계약을 17,020,641원 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 17,020,641원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주식회사 D 주식회사로부터 C에 대한 채권을 양수받아 C을 상대로 서울중앙지방법원 2019가소2729601호로 양수금 청구의 소를 제기하였고, 2020. 3. 26. 'C은 원고에게 15,835,836원 및 그 중 13,347,339원에 대하여 2019. 12. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결이 선고되어 2020. 4. 18. 확정되었다.

나. 피고는 C과 자매사이로 이 사건 별지 목록 기재 각 부동산(이하 이를 통틀어 칭할 때는 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 개별로 칭할 때는 부동산 앞에 순번을 붙여 칭하기로 한다)에 대하여 2013. 10.

17. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2016. 11. 2. C, E와 함께 각 1/3 지분씩의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 3, 4, 6, 7 부동산에 대하여 2017. 4. 18. 채권최고액 30,000,000원, 근저당권자 F조합, 채무자 피고로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제1 근저당권'라 한다)가 마쳐졌다.

라. 피고는 C과 사이에, 2020. 6. 11. 이 사건 3, 6, 8 부동산에 관하여 매매대금 25,000,000원으로, 이 사건 1, 2, 4, 5, 7 부동산에 관하여 매매대금 20,000,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2020. 6. 23.과 2020. 7. 1. 각 C 지분에 대한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 소유권이전등기를 마친 다음 이 사건 4 내지 8 부동산에 관하여 2020. 7. 22. 채권최고액 78,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 F조합으로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제2 근저당권'이라 한다)를 설정하였다.

바. 이 사건 3 부동산 중 C 지분에 대하여 2018. 6. 29. 채권자 G 주식회사, 청구금액 20,699,896원으로 하는 가압류 등기가 마쳐졌다.

이 사건 3, 4, 5, 6, 7, 8 부동산에 대하여 2019. 7. 10. 주식회사 H를 채권자로 하는 이 법원 1 강제경매개시결정등기가 마쳐졌다가 2020. 6. 2. 말소되었다.

이 사건 6 부동산 중 C 지분에 대하여 2019. 7. 29. 국민건강보험공단을 권리자로 한 압류등기가

마쳐졌다가 2020. 7. 17. 해제를 원인으로 같은 날 압류등기가 말소되었다.

이 사건 7 부동산 중 C 지분에 대하여 2018. 9. 11. 대한민국을 권리자로 한 압류등기가 마쳐졌다가 2020. 7. 24. 해제 원인으로 같은 날 압류등기가 말소되었다.

이 사건 각 부동산 중 C 지분에 대하여 2018. 7. 17. 채권자 전복신용보증재단, 청구금액 21,000,000원으로 하는 가압류 등기가 마쳐졌다가 2020. 7. 24. 해제를 원인으로 2020. 7. 27. 말소되었다.

사. C은 이 사건 각 부동산 외 별도로 소유하고 있는 부동산은 없었다. 이 사건 각 부동산의 2020년도 공시지가 기준 합산 가액은 88,940,900원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 서귀포시청에 대한 과세정보회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

C이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하여 원고를 비롯한 채권자들의 공동담보가 부족하게 되었으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다.

따라서 이 사건 1 내지 3항 기재 각 부동산에 대한 매매계약을 취소하고, 원상회복으로 피고는 C에게 위 각 부동산의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 이 사건 4 내지 8항 기재 각 부동산에 대하여 이 사건 제2 근저당권이 설정되어 원물반환이 불가능하게 되었으므로 이 사건 4 내지 8항 부동산의 시가 범위 내에서 원고의 채권액인 17,020,641원을 한도로 매매계약을 취소하고, 원상회복으로 원고에게 17,020,641원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 각 부동산 중 일부에 대하여 이 사건 제1 근저당권이 설정되어 있었는데 C 지분에 대하여 다수의 채권자들로부터 가압류 및 강제경매가 진행 중임 알게 되었고, 대출계약 갱신을 위해서는 C

지분에 대한 채무인수가 불가피함을 은행으로부터 통보받아 피고가 C의 채무를 인수하여 이를 변제하기로 하고 이 사건 각 부동산에 대한 매매계약을 체결하였고, 실제 위 매매대금으로 C의 채무를 변제하거나 이를 인수하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않으며, 피고는 선의의 수익자이다.

다. 판단

1) 관련 법리

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족 상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조).

한편, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 되지만, 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

2) 구체적인 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실들을 종합하여 보면, C은 이 사건 각 부동산에 설정된 압류, 가압류 등기 등의 채무를 변제하고 이를 말소하여 상속재산인 이 사건 각 부동산을 지키기 위하여 상당한 대금으로 이 사건 매매계약을 체결하였고, 실제 이 사건 매매계약에 따라 받은 매매대금을 C의 채권자들의

채권의 변제에 사용하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 볼 수 단정하기 어렵다. 따라서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

① 피고는 이 사건 제1 근저당권의 근저당권자인 F조합과 사이에 대출계약을 갱신하려는 과정에서 이 사건 각 부동산 중 C 지분에 대하여 다수의 채권자들로부터 압류, 가압류 등기가 마쳐지고, 강제경매개시결정등기가 경료된 것을 알고 이 사건 각 부동산의 경매를 막고, 대출계약 갱신 등을 위해 C 지분을 매수하여 이 사건 각 부동산 등기부등본상에 드러난 각 채무를 인수하기로 한 것으로 이 사건 각 부동산 외에 별다른 재산이 없었던 C로서는 자신의 지분을 피고에게 매도하여 채무를 변제하는 것 이외에는 별다른 방법이 없었던 것으로 보인다.

② 피고는 2020. 6. 11. C으로부터 이 사건 각 부동산에 가압류, 압류 등을 한 채권자들인 전북신용보증재단에 대한 채무 21,000,000원, G 주식회사에 대한 채무 20,600,896원, 국세 체납액 3,057,680원, 합계 44,657,680원의 채무를 인수하기로 하면서 위 채권자들에 대한 이자금 등을 고려하여 이 사건 매매계약의 매매대금으로 45,000,000원으로 정하고, 2020. 6. 19. J회사에 1,238,292원, 2020. 7. 17. 국민건강보험공단에 1,479,060원, 2020. 7. 24. 전북신용보증재단에 22,126,400원, 국세 3,057,680원, J회사에 2,760,000원, 합계 30,661,432원을 변제하였다. G주식회사에 대한 채무 20,600,896원은 현재 변제되지 않은 것으로 보이나, 이 사건 3 부동산에 여전히 가압류 등기가 마쳐져 있고, C으로부터 위 채무를 인수하였으므로 피고가 매매잔금으로 이를 변제해야할 책임이 있다.

③ 이 사건 각 부동산 중 C 지분의 공시지가 합산 액은 29,646,966원으로 그에 비추어 볼 때 매매대금이 부당하게 염가라고 보기 어렵다.

④ C과 피고는 이 사건 각 부동산의 경매 등 절차를 막아 공유 지분권자인 피고의 재산을 지키기 위한 방편으로 피고가 이 사건 각 부동산 등기부등본상에 드러난 C의 채권자들에 대한 채무를 인수하여 매매대금으로 이를 변제하기로 하고 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이고, 피고가 C과 통모하였다거나, 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하였다는 등의 특별한 사정이 존재하지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 한진희

별 지 목 록

[토지]

1. 전라북도 익산시		대 331㎡
2. 전라북도 익산시		전 298㎡
3. 전라북도 익산시		전 340㎡
4. 전라북도 익산시		대 327㎡
5. 전라북도 익산시		전 1339㎡
6. 전라북도 익산시		전 1269㎡
7. 전라북도 익산시		전 1788㎡
8. 전라북도 익산시		전 327㎡

