

전주지방법원 정읍지원 2021. 1. 14 선고 2019가단12839 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김세환

피고B

소송대리인 C

소송대리인 변호사 유지은

변론 종결2020. 12. 10.

판결 선고2021. 1. 14.

주 문

1. 원고의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1) 주위적 청구취지: 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2017. 2. 28.자로 체결된 매매계약을 82,428,105원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 82,428,105원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지: 피고는 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 2017. 3. 10. 전주지방법원 익산등기소

접수 제11822호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 주위적 청구취지에 관한 판단

가. 본안전항변에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지 원고는 자신이 채무자인 D에게 3억 원을 대여해주고 이 법원으로부터 지급명령결정을 받은 채권자라고 주장하나 사실은 D가 운영 중인 익산시 G 소재 지상 건물(모텔로 사용되고 있고, 이하 '이 사건 모텔'이라 한다)의 임차인으로, 원고 주장에 의하더라도 D에 대한 채권의 변제기는 2017. 12. 3.에 불과하여 그 무렵이나, 그렇지 않더라도 이 사건 모텔은 2018. 1. 15. 임의경매신청이 접수되고 그 무렵 이 사건 모텔의 임차인이자 근저당권자인 원고도 경매절차의 이해관계인으로 이 사건 모텔과 함께 공동담보로 제공된 이 사건 아파트의 존재 및 처분내역 등을 알고 있었던 만큼 늦어도 2018년 초중반에는, 결국 채무자의 채무초과 사실을 알았다고 볼 것이다. 그럼에도 그로부터 1년이 지나 제기한 이 사건 소는 사해행위취소소송의 제척기간을 도과하여 제기된 것으로 부적법하다.

2) 판단 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말하고 단순히 채무자의 채무초과 사실을 알게 된 날을 의미하지는 않는다. 그런데 을 제13, 14, 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, ① 이 사건 모텔에 대하여 2018. 1. 15. 임의경매신청이 되고 같은 달 16. 경매개시결정(전주지방법원 군산지원 H)이 내려진 사실, ② 원고가 그 후 같은 경매절차에서 최고서, 매각 및 매각결정기일통지서를 송달받은 사실, ③ 이 사건 모텔의 등기사항전부증명서에는 2017. 2. 28. 이 사건 모텔과 공동담보로 제공된 이 사건 아파트에 대한 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐진 점이 부기등기로 기재된 사실은 인정된다. 이러한 사실관계를 보면, 원고가 2018. 1.경부터 이 사건 모텔의 경매절차개시 등 경매절차 진행과정을

알았다고는 보이나, 그렇다고 하여 원고가 같은 시기에 D의 이 사건 아파트를 처분 사실까지 알았다고 보기는 어렵고 달리 이를 인정할 증거도 없다.

따라서 피고의 본안전항변은 받아들이지 않는다.

나. 본안에 관한 판단

1) 기초사실 가) 원고는 2015. 11. 23. D로부터 이 사건 모텔을 전세보증금 3억 원, 월세 1,000만 원으로 정하여 임차하여 운영하다가 임대차를 해지하면서, 2016. 2. 1. D로부터 반환받아야 할 전세보증금 3억 원에 대하여 변제기를 2017. 12. 3.까지로 정하여 이를 대여하는 내용의 차용금증서를 받고, 같은 날 이 사건 모텔에 대하여 채권최고액 3억 3,300만 원으로 된 근저당권설정등기를 마쳤다.

나) D는 2017. 3. 10. 피고에게 이 사건 아파트에 대하여 2017. 2. 28.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 처분행위'라 한다).

다) 원고는 2019. 6. 17. 이 법원에 D 외 1명을 상대로 대여금의 지급명령신청을 하였고, 같은 달 18. 지급명령이 내려졌다(전주지방법원 정읍지원 2019차182호).

라) 이 사건 모텔에 대해서는 2018. 1. 15. 전주지방법원 군산지원에 임의경매개시신청이 되었고, 같은 달 16. 경매개시결정 이후 계속된 경매절차에서 2018. 2. 1.자를 기준시점으로 하여 감정평가된 이 사건 모텔의 가액은 1,492,971,600원이었으나, 매각기일인 2019. 1. 7.에는 이 사건 모텔의 근저당권자 중 1인인 주식회사 I에게 880,850,000원에 매각되었고, 그 후 매각대금납부와 배당이 이루어져 경매절차는 종결되었다(전주지방법원 군산지원 H).

마) 이 사건 소송계속 중 이 사건 모텔의 시가감정축탁결과, D가 피고에게 이 사건 처분행위를 한 시점인 2017. 2. 28.자 기준의 이 사건 모텔의 시가는 1,374,869,160원이다.

바) 이 사건 처분행위 당시 채무자의 적극재산은 1,504,789,160원[= 이 사건 모텔 1,374,869,160원 + 이 사건 아파트 8,800만 원(갑 제2호증, 등기사항전부증명서 기재 기준) + D 명의 차량(J) 4,192만 원(을 제19호증)]이고, 당사자 사이에 다툼이 없는 부분에 한정된 소극재산은 906,551,331원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 8호증, 을 제18호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이

법원의 K감정평가사무소에 대한 감정촉탁결과 및 사실조회 회신결과, 변론 전체의 취지

2) 판단 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다. 그리고 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다. 그리고 채무자의 적극재산에 포함되는 부동산이 사해행위가 있는 후에 경매절차에서 경락된 경우에 그 부동산의 평가는 경락된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 참조).

이러한 법리에 따라 채무자의 이 사건 처분행위 당시 적극재산에 대하여 보건대, 우선 앞서 본 기초사실에 의하면, 채무자의 이 사건 처분행위 당시 적극재산은 1,504,789,160원으로 보인다. 이에 대하여 원고는 이 사건 모텔의 노후화, 주위 환경, 실제 거래된 가격 등을 기준으로 했을 때, 이 사건 처분행위 당시 이 사건 모텔은 시가는 경매절차에서 매각된 가격인 880,850,000원이거나 혹은 D가 이 사건 모텔을 매수한 가격인 10억 7,000만 원 상당이라고 주장한다. 살피건대 위에서 본 법리에 더하여 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는데(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조), 이 사건에서도 이 사건 모텔 가액에 대한 감정평가는 감정평가에 관한 규칙에 따라 시장가치 기준원칙 및 일반적인 대상물건의 감정평가방법에 따라 이루어진 것으로 일응 합리적으로 이루어졌다고 보인다. 한편 갑 제10, 11호증, 을 제16호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 모텔 인근 건물들의 낙찰가가 감정가의 약 60~70%에 불과한 것으로는 보이나, 이러한 사정만으로는 이 사건 모텔 가액에 대한 이 법원의 감정촉탁결과를 뒤집고 원고가 주장하는 가액만을 인정할 수는 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다음으로 채무자의 이 사건 처분행위 당시 소극재산에 대하여 보건대, 앞서 본 기초사실에 의하면, 채무자 D의 이 사건 처분행위 당시 소극재산은 일응 906,551,331원이다. 한편 원고는 D가 위 소극재산뿐만 아니라 L 유한회사 7,563,169원, 한국주택금융공사 40,765,898원, 주식회사 M 24,691,566원, 국민건강보험공단 9,436,070원, 전북신용보증재단 1,800만 원의 채무를 더

부담하고 있다고 주장하나, 원고가 주장하는 금액은 대부분 이 사건 소송계속 중의 특정시점을 기준으로 계산된 금액으로 이러한 점만으로는 이 사건 처분행위 당시 채무자의 이 부분 채무액을 알 수 없다. 나아가 D는 원고에게 임차보증금 반환채무를 부담하나, 이에 대하여 피고는 원고가 이 사건 처분행위 당시 이 사건 모터를 계속 점유하면서 2억 2,000만 원(22개월 차임 연체)의 차임을 연체한 만큼, D는 원고에게 8,000만 원(= 3억 원 - 2억 2,200만 원)의 채무만 부담한다고 주장하고, 이에 대하여 원고는 피고의 공제 주장에 대해서 적극적인 반박을 하기보다는 D가 지급명령에 따라 3억 원의 채무를 여전히 부담하고 있다고 주장할 뿐이어서, 이 사건 처분행위 당시 D가 원고에게 부담한 임차보증금을 특정할 수도 없다. 그렇다면 원고 주장에 의하더라도 D가 이 사건 처분행위 당시 부담하는 소극재산은 1,424,792,422원에 불과하여 D의 적극재산액보다 부족하고, 그마저도 위 906,551,331원을 초과하는 부분에 대해서는 이를 특정하기 어려운 만큼, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 처분행위 당시 D가 이미 채무초과상태에 있었다거나 이 사건 처분행위로 인하여 채무초과상태에 이르렀다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 그렇다면 이 사건 처분행위가 사해행위라고 볼 수 없으므로, 원고의 주장에 대해서는 더 나아가 살펴볼 것 없이 이유 없다.

2. 예비적 청구취지에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고는 D와 친자매로 D가 운영하는 이 사건 모델의 대출금이 연체되어 경매될 사정임을 알면서도 이 사건 아파트에 대한 매매대금을 지급하지 않은 채 통정하여 허위표시로 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기를 마친 만큼, 이는 무효의 등기로 원고에게 이를 말소할 의무를 부담한다.

나. 판단

피고가 D와 통정하여 허위로 이 사건 아파트에 대한 매매의 의사를 표시하고 이에 기하여 소유권이전등기를 마친 점을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이배근

별지

진술하면서 주위적 청구취지를 감축하고 예비적 청구취지를 철회하는 취지로 청구취지변경을 신청하였으나, 피고가 같은 변론기일에서 이에 대하여 부동의 의사를 표시한 만큼, 소취하의 실질이 있는 위 청구취지변경 신청을 받아들일 수 없다.