

의정부지방법원 2022. 1. 12 선고 2020가단6412 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

소송대리인 법무법인 경연

담당변호사 박동수

피 고 C

소송대리인 법무법인 태청

담당변호사 이경택

변 론 종 결 2021. 11. 24.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여,
가. 피고와 D 사이에 2020. 4. 16. 체결된 증여예약을 취소한다.
나. 피고는 D에게 의정부지방법원 남양주등기소 2020. 4. 17. 접수 제52832호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D은 원고에게, 2019. 5. 3. ① 공증인 E 사무소 증서 2019년 제467호로 채권자 원고, 채무자 F, 연대보증인 D, 2019. 4. 25.자 대여금 6억 8,500만 원을 2019. 9.부터 2025. 3.까지 매월 25일 1,000만 원씩, 2025. 4. 25. 1,500만 원을 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서와 ② 공증인 E 사무소 증서 2019년 제468호로 채권자 원고, 채무자 G, 연대보증인 D, 2019. 4. 25.자 대여금 1억 2,000만 원을 2019. 8.부터 2022. 11.까지 매월 25일 300만 원씩 분할 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서와 ③ 공증인 E 사무소 증서 2019년 제469호로 채권자 원고, 채무자 G, 연대보증인 D, 2019. 4. 25.자 대여금 3억 3,000만 원을 2020. 1.부터 2033. 9.까지 매월 25일 200만 원씩 분할 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 각 작성하였다(이하 위 3건의 공정증서를 ‘이 사건 각 공정증서’라고 하고 개별 공정증서는 위 번호로 특정한다).

나. D은 2020. 4. 16. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다) 중 본인 지분 각 1/2 지분(이하 ‘이 사건 각 지분’이라 한다)에 관하여, 배우자인 피고와 사이에 증여예약을 체결하고 2020. 4. 17. 피고에게 의정부지방법원 남양주등기소 접수 제52832호로 지분이전청구권가등기를 마쳐 주었다(이하 위 증여예약을 ‘이 사건 증여예약’이라 한다).

다. 한편 이 사건 각 지분에 관하여 2019. 8. 28.자로 채권최고액 5억 2,000만 원인 근저당권자 H의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, H의 신청으로 이 사건 각 지분에 관하여 2020. 3. 20. 임의경매개시결정(의정부지방법원)이 이루어졌다. H은 2020. 4. 13. 피고 측으로부터 원리금 등 436,449,279원을 변제받고 2020. 4. 14. 위 임의경매신청을 취하였으며, 그 후 위 근저당권설정등기에 대하여 2020. 5. 7.자 해지를 원인으로 하여 2020. 5. 12. 말소등기가 이루어졌다.

라. 이 사건 증여예약 체결 당시 이 사건 각 지분의 시가 상당액은 540,976,000원(별지 목록 제1항 기재 부동산 436,118,000원 + 제2항 기재 부동산 104,858,000원)이고, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 9. 16. 당시 가액은 600,596,000원(별지 목록 제1항 기재 부동산 484,194,000원 + 제2항 기재 부동산 116,402,000원)이다.

마. 이 사건 증여예약 체결 당시 D은 이 사건 각 지분을 보유하고 있던 것 외에는 별다른 적극재산이 없었던 반면, 원고에 대한 이 사건 각 공정증서에 기한 연대보증채무 이외에도 J은행에 대한 대출금채무 12,403,000원, K은행에 대한 대출금채무 2,836,000원 등을 부담하여 채무초과상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 8호증, 을 제2 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 주식회사 L 소속 감정인 M에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

이 사건 증여예약 당시 원고의 D에 대한 이 사건 각 공정증서에 기한 채권이 성립되어 있었으므로, 원고는 이를 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있다1).

나. 사해행위 및 사해의사

1) 피고는, 이 사건 각 지분에 관한 근저당권자였던 H에 대한 D의 채무 436,449,279원을 대위변제하고 그 대가로 이 사건 각 지분을 이전받기로 한 것으로서 이 사건 증여예약은 그 실질이 매매계약에 해당하는데, 이 사건 각 지분의 가액은 위 대위변제금에 비하여 현저히 적으므로 이 사건 증여예약 체결로 인하여 원고를 비롯한 D의 채권자들에 대한 공동담보의 감소를 초래하였다고 볼 수 없어 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

2) 사해행위가 성립하려면 채무자가 어떤 법률행위를 함으로써 채무자의 공동담보, 즉 그의 적극재산에서 소극재산을 공제한 금액이 그 법률행위 이전보다 부족하게 되어야 하는 것이므로 수익자가 채무초과상태에 있는 채무자의 부동산에 관하여 설정된 선순위 담보가등기의 피담보채무를

변제하여 그 가등기를 말소하는 대신 동일한 금액을 피담보채무로 하는 새로운 담보가등기를 설정하는 것은 채무자의 공동담보를 부족하게 하는 것이라고 볼 수 없어 사해행위가 성립한다고 할 수 없지만, 선순위 담보가등기를 말소시킨 후 그 부동산에 관하여 매매예약을 하고, 그에 기하여 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 경료한 경우에는 그 부동산의 가액, 즉 시가에서 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서 사해행위가 성립한다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19435 판결 참조).

3) 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 각 지분에 관하여 2019. 8. 28.자로 채권최고액 5억 2,000만 원인 근저당권자 H의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, H의 신청으로 이 사건 각 지분에 관하여 2020. 3. 20. 임의경매개시결정이 이루어진 사실, H은 2020. 4. 13. 피고 측으로부터 원리금 등 436,449,279원을 변제받고 2020. 4. 14. 위 임의경매신청을 취하하였으며, 그 후 위 근저당권설정등기에 대하여 2020. 5. 7.자 해지를 원인으로 하여 2020. 5. 12. 말소등기가 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같다. 피고의 주장대로 피고가 D의 H에 대한 채무 436,449,279원을 대위변제하고 그 대가로 이 사건 각 지분을 이전받기로 한 것으로서 이 사건 증여예약의 실질이 매매계약에 해당한다고 하더라도, 이 사건 증여예약 당시 이 사건 각 지분의 가액이 540,976,000원으로서 위 근저당권의 피담보채무액 436,449,279원을 초과하므로, 결국 D은 앞서 본 바와 같이 채무초과 상태에서 배우자인 피고와 사이에 이 사건 각 지분에 관하여 이 사건 증여예약을 체결하고 그에 관한 소유권이전청구권 가등기를 마쳐준 것은 D에 대한 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족 내지 상실을 초래하는 것으로 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

다. 피고의 선의항변

피고는, D이 원고에 대하여 채무를 부담하고 있다는 점을 전혀 알지 못한 상태에서 D의 H에 대한 채무를 대위변제하고 이 사건 증여예약을 체결한 것일 뿐이므로 이 사건 증여예약이 원고를 비롯한 D의 일반채권자를 해한다는 사정을 인식하지 못한 선의의 수익자라고 항변하나, 피고가 선의의 수익자였음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 항변은 이유 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

이 사건 증여예약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 한편 소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기가 사해행위로서 이루어진 경우 그 매매예약을 취소하고 원상회복으로서 가등기를 말소하면 족한 것이고, 가등기 후에 저당권이 말소되었다거나 그 피담보채무가 일부 변제된 점 또는 그 가등기가 사실상 담보가등기라는 점 등은 그와 같은 원상회복의 방법에 아무런 영향을 주지 아니한다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19435 판결 참조).2) 따라서 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 수익자인 피고는 D에게 이 사건 각 지분에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2020. 4. 17. 접수 제52832호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김미경

부동산 목록

1. 남양주시 N 임야 6,868㎡
2. 남양주시 O 전 962㎡. 끝.

1) 한편, 일부 변제로 인하여 현재 피보전채권액의 범위에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 있으나, 피고 주장에 의하더라도 ①번 공정증서에 기한 D의 채무는 2021. 10. 31. 당시 적어도 3억 4,900만 원이고(을 제8호증의 3), ②번 및 ③번 각 공정증서에 기한 D의 채무는 합계 2억 3,000만 원임을 인정하고 있는바, 피고가 인정하는 총 채무액이 5억 7,900만 원인 이상 이 사건 채권자취소권의 행사에는 문제가 없다.

2) 한편 이 사건에서는 H의 임의경매신청으로 근저당권의 피담보채무는 확정되었다고 할 것이고 그 확정채무가 2020. 4. 13. 변제됨으로써 그 무렵 근저당권도 부종성에 의하여 소멸되었다고 볼 것이다(대법원 1997. 12. 9. 선고 97다25521 판결 등 참조).