

수원지방법원 2022. 9. 1 선고 2021가단558107 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 선율로

담당변호사 배희정

피 고 B

소송대리인 변호사 전성철

변 론 종 결 2022. 7. 21.

판 결 선 고 2022. 9. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 2021. 6. 1. 체결된 매매계약을 94,174,100원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 94,174,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 석공사업, 석재 가공판매업 등을 영위하는 회사로서, 'D'라는 상호로 전문건설하도급업을 영위하여 온 C와 수년간 거래하였다.

나. 피고는 C의 전(前) 배우자로서 2021. 6. 1. C와 사이에 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산과 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 C 소유 지분 전부(90분의 19.81)에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 하고, 그 대상 부동산을 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 체결하고, 같은 달 18. 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 C을 상대로 하여 수원지방법원 2021차982호로 지급명령신청을 하여 2021. 10. 12. 'C은 원고에게 390,985,244원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 내용의 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2021. 11. 5. 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 7, 15, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 변론종결일에 가까운 감정일 현재(2022. 5. 30.)를 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 가액 1,404,724,100원에서 이 사건 각 부동산에 관하여 설정된 공동근저당권의 피담보채무액 610,550,000원과 우선변제권 있는 임대차보증금 합계 700,000,000원을 공제한 94,174,100원(= 1,404,724,100원 - 610,550,000원 - 700,000,000원)의 범위 내에서 원고를 비롯한 C의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하므로, 이 사건 매매계약을 위 94,174,100원의 범위 내에서 취소하고 피고로 하여금 가액배상으로 원고에게 위 금액을 지급할 것을 구한다.

3. 판단

가. 관련 법리

사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이고, 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결 등 참조). 또한 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인이 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 한다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결 등 참조). 그리고 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

나. 이 사건의 검토

앞서 든 증거들과 을 제1 내지 16호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 시가감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 별지 목록 제2, 3항 기재 부동산과 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 C 소유 지분 전부(90분의 19.81)에 관하여는 2017. 12. 14. 같은 일자 설정계약을 원인으로 하여 채권최고액 813,800,000원, 채무자 피고, 근저당권자 E조합의 근저당권설정등기가 경료되었고, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여는 2018. 8. 2. 같은 일자 추가설정계약을 원인으로 하여 동일한 내용의 근저당권설정등기가 경료되었으며(이하 '이 사건 공동근저당권'이라 한다), 이 사건 매매계약 체결일인 2021. 6. 1. 기준 이 사건 공동근저당권의 피담보채무액은 610,550,000원인 사실, ② F, G, H, I, J는 모두 이 사건 매매계약 체결일인 2021. 6. 1. 이전에 C와 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 각 일부 호실에 관하여 임대차계약을 체결한 뒤 각 호실을 인도받아 전입신고를 마치고 임대차계약서에 확정일자를 받음으로써 임대차보증금 반환채권에 대한 우선변제권을 취득하였고, 그 임대차보증금 합계액이 700,000,000원에 이르는 사실(피고는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2021. 10. 5. 그중 120,000,000원을 H에게 반환하였다), ③ 이 사건 매매계약 체결일인 2021. 6. 1.을 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 가액은 1,233,926,100원인 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 당시를 기준으로 이 사건 공동근저당권의 피담보채권액 610,550,000원과 위 우선변제권 있는 임대차보증금 합계 700,000,000원의 합산액 1,310,550,000원(= 610,550,000원 + 700,000,000원)이 이 사건 각 부동산의 가액(1,233,926,100원)을 초과하므로, 이 사건 매매계약은 원고를 포함한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

따라서 이와 다른 전제에서 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김선영

별지

목 록

1

(건물의 표시)

경기도 수원 영통구 , [도로명주소] 경기도 수원시 영통구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 단독주택 및 제2종근린생활시설

1층 62.6㎡

2층 107.25㎡

3층 107.25㎡

4층 107.25㎡

5층 98.62㎡

2

경기도 수원 영통구 대 157㎡

3.

경기도 수원 영통구 대 25㎡

4.

경기도 수원 영통구 도로 90㎡

끝.

