

의정부지방법원 2023. 8. 8 선고 2022가단127696 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 민(담당변호사 국중권, 허기원)

소송복대리인 변호사 허재성

피 고 B

소송대리인 법무법인 대진(담당변호사 윤시원)

변 론 종 결 2023. 6. 27.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 20. 체결한 매매계약을 46,852,161원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 46,852,161원 및 이에 대하여 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 다툼 없는 사실

가. D 주식회사(이하 'D')는 2018. 3. 27. C에게 2,600만 원을 상환기간 60개월, 이자율 연 20.9%, 연체 이자율 연 24%로 정하여 대여하였다. 원고는 2019. 8. 1. D의 C에 대한 채권을 양수하였고, D의 위임을 받아 C에게 채권양도사실을 통지하였다.

C은 원고에 대하여 2022. 10. 24.을 기준으로, 원리금 합계 46,852,161원의 차용금 채무를 부담하고 있다.

나. C은 2018. 11. 20. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '사건 아파트')을 대금 1억 4,800만 원에 매도하고, 2018. 12. 5. 소유권이전등기를 하였다. 당시 사건 아파트에는 중소기업은행을 근저당권자로 하여 채권최고액 1억 2,000만 원의 근저당권이 설정되어 있었다.

피고는 B에게 사건 아파트에 관하여 2019. 3. 18. 채권최고액 4,500만 원, 2021. 4. 7. 채권최고액 4,500만 원의 근저당권설정등기를 각각 마쳐주었다.

2. 사해행위 여부(C의 채무초과 여부)

가. C이 사건 아파트 매도 당시 채무초과 상태였는지에 관하여 원고는, 사건 부동산은 적극재산에서 제외하고, 사건 부동산의 근저당채무(근저당권자 중소기업은행)는 소극재산에 포함하여야 하므로, C이 채무초과상태에 있었다고 주장한다[원고는 근저당채무를 소극재산에 포함하지 않으면 C이 사건 아파트 매도 당시 채무초과 상태가 아니었다는 사실은 인정한다고 하면서(변론조서), C의 채무초과에 관하여 추가로 주장·증명할 의사가 없음을 밝혔다. 한편 피고는 C이 사건 아파트 매도 당시 2018. 10. 23. 구입한 쉐 랭글러 차량을 소유하고 있어 채무초과 상태가 아니었다고 주장한다].

나. 그러나 부동산 매도 형태의 사해행위에서, 대상 부동산에 설정된 근저당채무는 부동산의 가치에 의하여 담보되므로, 근저당채무가 대상 부동산의 가치를 초과한다는 특별한 사정이 없는 한, 채무자가 채무초과 상태였는지 여부를 판단할 때에 근저당채무를 소극재산에서 제외하여 산정하여야 한다(통상적으로는 사해행위 이전에 채무자가 채무초과 상태에 있었는지 여부를 판단하면서, 대상 부동산을 적극재산에 포함하여 산정한다. 원고가 변론종결 후에 제출한 참고서면에서 들고 있는

청주지방법원 2017가단100604 판결에서도 대상 부동산을 적극재산에 포함하여 산정하였다).1) 원고의 주장대로 채무초과 여부가 판정된다면, 근저당권이 설정된 부동산의 매매계약이 체결되는 경우, 채무자에게 근저당채무를 초과하는 다른 재산이 없는 경우에는 모든 매매계약이 사해행위에 해당한다는 불합리한 결론에 이르게 된다.2) 원고의 주장은 이러한 측면에서도 받아들일 수 없다. 다. 근저당채무는 소극재산에서 제외되어야 하고, 채무자 C이 사건 아파트 매도 당시 채무초과 상태에 있지 않았음이 인정되므로(가항의 원고 주장 및 자인사실), C과 피고의 사건 아파트 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 조종현

별지 목록

(1동의 건물의 표시)

경기도 양주시 경기도 양주식 아파트 동

[도로명주소]

경기도 양주시

철근콘크리트 벽식구조 및 경사슬래브지붕 15층 아파트

1층 725.76㎡

2층 725.52㎡

3층 725.52㎡

4층 725.52㎡

5층 725.52㎡

6층 725.52㎡

7층 725.52㎡

8층 725.52㎡

9층 362.76㎡

10층 362.76㎡

11층 297.84㎡

12층 297.84㎡

13층 297.84㎡

14층 92.04㎡

15층 92.04㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 호 철근콘크리트 벽식구조 84.94㎡

(대지권의 표시)

1, 2, 3 소유권대지권 30385분의 47.499, 끝.

1) 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로, 그 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등)는 판례 취지에 비추어, 근저당채무를 다시 소극재산에 포함하면 이중으로 평가하는 셈이 된다.

2) 주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 관하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분 행위가 채권자를 해하지 아니하므로, 채무자가 비록 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다(대법원 2021. 11. 25. 선고 2016다263355 판결 등)는 판례에 비추어 보더라도, 원고의 주장에 따른 결론은 불합리하다.