

수원지방법원 안산지원 2024. 9. 27 선고 2023가단89920 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 우충사

소송복대리인 변호사 김태형, 우지현

피 고 B

소송대리인 변호사 남희웅

변 론 종 결 2024. 9. 6.

판 결 선 고 2024. 9. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고의 부담으로 한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 소외 C에게 여주시 D 답 1125.6㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여
진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 예비적으로, C와 피고 사이에 이 사건
부동산에 관하여 2023. 4. 25. 체결된 매매계약을 60,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고는

원고에게 60,000,000원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 5. 31. C에게 5,000만 원을 변제일 PF자금 대출시, 이자 10%로 정하여 빌려 주었는데 C가 위 변제일까지 위 돈을 지급하지 아니하자 2023. 3. 7. C 소유의 이 사건 부동산을 가압류하였다.

나. 그 뒤 C는 2023. 4. 6. 원고에게 ‘가압류 해제일부터 1주일 뒤에 2,500만 원을 먼저 지급하고, 나머지 금액은 공사가 마무리되면 준공 후 대출을 실행하여 완납일까지 매월 50만 원씩 변제하며, 정상적으로 준공 후 대출시 잔금 2,500만 원을 변제하겠다’라는 변제이행각서를 작성하였고, 소외 E는 C의 위 채무를 연대보증하였다. 이에 따라 원고는 같은 날 이 사건 부동산에 마친 위 가압류결정의 집행해제 신청을 하여 가압류의 말소등기절차가 이루어졌다.

다. 그런데, C는 2023. 5. 12. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2023. 4. 25.자 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 한편, 이 사건 부동산에는 이 사건 매매계약 당시 ① 채권최고액 2,454,000,000원, 채무자 F, 근저당권자 G조합으로 한 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다), ② 채권최고액 225,000,000원, 채무자 F, 근저당권자 H으로 한 근저당권설정등기, ③ 채권최고액 225,000,000원, 채무자 F, 근저당권자 I 주식회사로 한 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 이 사건 매매계약 이후인 2023. 6. 9. 채권최고액 4,500만 원, 채무자 주식회사 J, 근저당권자 K으로 한 근저당권설정등기, 2023. 6. 26. 채권최고액 7,000만 원, 채무자 B, 근저당권자 L로 한 근저당권설정등기, 2023. 12. 18. 채권최고액 2,000만 원, 근저당권자 M으로 한 근저당권설정등기가 각 마쳐졌다.

마. 이 사건 부동산에 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐질 당시 감정평가금액은 452,631,000원이고, 이 사건 근저당권의 2023. 4. 25. 기준 실제 채무는 1,189,500,000원이다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, G조합에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적으로, C와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 해당하여 무효이므로, 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 예비적으로, C가 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 체결하는 행위는 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하므로, 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액인 6,000만 원의 범위 내에서 사해행위로 취소되어야 하고, 가액배상으로 피고는 원고에게 6,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 주장에 관한 판단

먼저, C와 피고 사이의 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 의하여 이루어진 것인지에 관하여 보건대, 부동산등기부에 소유권이전의 등기가 마쳐져 있는 경우에 그 등기명의자는 등기원인에 의하여 적법한 소유권을 취득한 것으로 추정 받고(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다19338 판결 참조), 어떠한 의사표시가 통정허위표시로서 무효라고 주장하는 자에게 그 사유에 해당하는 사실을 증명할 책임이 있는데(대법원 2010. 6. 24. 선고 2010다12852 판결 등 참조), 원고가 제출한 갑 제5호증(사실확인서)의 기재만으로는 등기의 추정력을 뒤집고 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 의한 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

다음으로, C와 피고 사이의 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지에 관하여 보건대, 사해행위에 해당하기 위해서는 채무자의 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시키는 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것 즉 채무초과상태에 이르거나 이미 존재하던 채무초과상태가 심화되어야 하므로, 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 모두 부동산 가격을 초과하는 때에는 일반채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없으므로 부동산의 매매가 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다. 이 사건에 돌아와 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 체결할 당시 시가 452,631,000원 상당의 이 사건 부동산에 피담보채권액 1,189,500,000원, 채권최고액 2,454,000,000원으로 한 이 사건 근저당권이 이미 설정되어 있었던 이상, C가 피고와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였다고 하여 C의 일반채권자들 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

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

판사 서창석