

인천지방법원 2024. 10. 31 선고 2023가단306938 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 법무법인 대구 담당변호사 이재동

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 광무 담당변호사 김승규

변 론 종 결 2024. 9. 12.

판 결 선 고 2024. 10. 31.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고들과 소외 D(이하 'D'이라고만 한다) 사이에 별지 목록 부동산에 관하여 체결된 2021. 2.

26.자 매매계약은 이를 취소한다.

2. 피고들은 D에게 별지 목록 부동산에 관하여 2021. 4. 26. 인천지방법원 등기국 제169648호로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D은 2013. 10. 1. 원고1)로부터 대출[대출금액 285,000,000원, 만기 2016. 10. 1.(나중에 2023. 10. 1.로 연장됨), 변동이율(대출거래약정 당시 연 5.3%), 지연배상금율 연체 30일 이내 12% 가산, 연체 30일 초과 90일 이내 13% 가산, 연체 90일 초과 14% 가산, 이하 ‘이 사건 대출’이라 한다]을 받으면서, 같은 날 인천 미추홀구 E 외 1필지 F건물 G호(이하 ‘이 사건 담보물’이라 한다)에 대하여 채권최고액 370,500,000원으로 하는 근저당권을 설정하여 주었다.

나. D은 피고들에게 별지 목록 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 각 1/2 지분에 관하여 인천지방법원 등기국 2021. 4. 26. 접수 제169648호로 2021. 2. 26. 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. D이 이 사건 대출약정에 따른 대출금 채무를 변제하지 않자, 원고의 신청(청구금액: 287,919,435원)으로 2023. 8. 2.경 이 사건 담보물에 관하여 인천지방법원 H로 부동산임의경매절차(이하 ‘이 사건 임의경매절차’라고 한다)가 개시되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 각지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

D은 무자력 상태에서 이 사건 부동산을 자신의 아들과 며느리인 피고들에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하고 피고들에게 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 이 사건 매매계약은 D의 채권자인

원고와의 관계에서 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 취소에 따른 원상회복으로서 수익자인 피고들 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

나. 피고들

D은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 외에도 다른 재산을 보유하고 있었을 뿐만 아니라, 원고는 이 사건 담보물에 의해 이 사건 대출에 따른 대출금을 충분히 회수할 수 있었으므로, D이 이 사건 매매계약 체결 당시에 채무초과 상태에 있었다거나 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없고, 피고들에게 사해의사가 있었다고도 볼 수 없다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립

앞서 인정한 기초사실, 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 D에게 이 사건 대출에 따른 대출금으로 2억 8,500만 원 상당의 채권을 가진다고 할 수 있고, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 인정 여부

1) 관련법리

민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리킨다. 그리고 사해행위취소소송에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단된다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조). 한편 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 사안의 경우

가) 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거들, 갑 제7 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정 즉, ① 원고는 이 사건 담보물을 제외하고, 이 사건 부동산이 원고의 유일한 부동산이었다고 주장하나, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 D은 이 사건 부동산 이외에도 경상북도 성주군 J 답 638㎡를 소유하고 있었으므로 이 사건 부동산이 유일한 부동산이라고 볼 수는 없는 점, ② 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 담보물에는 이 사건 대출에 따른 대출금채권을 피담보채권으로 하는 근저당권(채권최고액 370,500,000원)이 설정되어 있었고 그 밖에 다른 담보권 설정은 되어 있지 않았는데, 비록 2021. 2. 26. 이 사건 매매계약 체결일 기준으로 이 사건 담보물의 시가에 관한 객관적인 감정가액을 알 수 있는 자료가 제출되지는 않았으나, 이 사건 담보물과 같은 면적의 F건물의 매매실거래가액은 2021. 2. 6. 기준 3억 8,500만 원(36층), 2021. 4. 6. 기준 5억 2,000만 원(17층), 이 사건 임의경매절차에서 2023. 8. 23. 기준 위 담보물의 감정평가액은 3억 500만 원이었는데, 이 사건 매매계약 체결 당시 위 담보물의 가격도 위 금액 상당일 것으로 추정되고, 이는 피고들의 주장에 따른 이 사건 담보물에 관한 임대차보증금 1,000만 원을 공제하더라도 2021. 2. 26. 기준 원고의 피보전채권액 2억 8,500만 원을 변제하기에 충분한 액수인 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 D이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다거나, 이 사건 매매계약으로 인하여 채무초과 상태에 이르렀다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 따라서, 이 사건 매매계약이 채권자취소권의 대상인 사해행위에 해당한다고 볼 수 없는 이상, 이를 전제로 한 원고의 피고들에 대한 사해행위취소 및 원상회복청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유가 없다.

4. 결론

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

판사 최유나

별지

I조합을 흡수합병하면서 상호를현재와 같이 변경하였다. 이하 합병 전과 후를 구별하지 않고 ‘원고’라 한다.