

울산지방법원 2021. 2. 4 선고 2020가단114985 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 손명숙

피 고 B

변론 종결 2021. 1. 14.

판결 선고 2021. 2. 4.

주 문

1. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여,가. 피고와 C 사이에 2019. 3. 25. 체결된 대물반환예약을 취소한다.나. 피고는 C에게 울산지방법원 2019. 3. 28. 접수 제43655호로 마친 소유권이 전담보가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여,가. 피고와 C 사이에 2019. 3. 25. 체결된 대물반환예약을 취소한다.나. 피고는 C에게 각 대구지방법원 포항지원 2019. 4. 1. 접수 제22567호로 마친 지분전부이전담보가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 8. 20. C에게 변제기 2019. 8. 19., 이자율 연 7.44%로 정하여 3,000만 원을 대여하였다. C은 위 대출금에 대한 이자납입을 지체하여 기한의 이익을 상실하였다. 원고는 2019. 8. 26. C을 상대로 위 대여금의 지급을 구하는 지급명령(서울중앙지방법원 2019차전390628호)을 신청하였고, 서울중앙지방법원은 2019. 9. 2. 'C은 원고에게 31,139,629원 및 그 중 30,000,000원에 대한 2019. 8. 24.부터 이 사건 지급명령정본 송달일까지는 연 10.44%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 취지의 지급명령 결정을 하였다. 위 지급명령은 C이 이의신청을 하지 않아 그대로 확정되었다.

나. C은 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 "이 사건 1부동산"이라 하고 나머지 별지 목록 기재 각 부동산도 이와 같이 표시한다)에 관하여, 2004. 7. 7. 소유권이전등기를 마쳤고, 2019. 3. 28. 친동생인 피고를 가등기권자로 하여 2019. 3. 25. 대물반환예약을 원인으로 한 소유권이전담보가등기를 마쳐 주었다. 이 사건 1부동산에는 2018. 4.9. 전세권자를 D로 하여 전세금 1억 6,000만 원의 전세권설정등기가 되어 있다.

다. C은 이 사건 2부동산에 관하여, 2011. 6. 30. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 2019. 4. 1. 피고에게 2019. 3. 25. 대물반환예약을 원인으로 하여 지분이전담보가등기를 마쳐 주었다.

라. C은 이 사건 3부동산에 관하여, 2011. 4. 15. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 2019. 4. 1. 피고에게 2019. 3. 25. 대물반환예약을 원인으로 하여 지분이전담보가등기를 마쳐 주었다.

마. C은 울산 울주군 E아파트 F호에 관하여 2018. 5. 31. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다가, 2019. 3. 18. G에게 매도하였다.

바. C은 이 사건 1, 2, 3부동산(이하 "이 사건 각 부동산"이라고 한다)에 대한 위 각 2019. 3. 25.자 대물반환예약(이하 "이 사건 법률행위"라고 한다) 당시 금융기관에 합계약 89,393,000원(원고

3,000만 원, H 3,000만 원, I 9,393,000원, J 2,000만 원) 상당의 채무와 D에 대하여 1억 6,000만 원 상당의 전세금반환채무를 부담하고 있었고, 이 사건 각 부동산은 C이 소유한 유일한 재산이었다.

[인정근거] 갑 1, 2, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 대구광역시 남구청장에 대한 과세정보제출명령, K원장에 대한 신용정보제출명령에 대한 각 회신결과, 변론 전체의 취지.

2. 청구원인에 대한 판단

가. 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식 정도 등 그 행위에 나타난 여러사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반 채권자를 해하는 행위로 볼수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다100862판결).

나. 위 인정사실과 갑 2, 5, 6, 7호증(가지번호 포함), 을 1, 2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래 사정들, 즉 이 사건 각 부동산은 이 사건 법률행위 당시 C이 소유한 재산의 전부였던 것으로 보이는 점(C은 L에 대한 약 1억 9,000만 원의 대여금 채권이 있는 것으로 보이나, L은 2018. 12. 4.경 연락을 두절한 채 소재불명상태이고 달리 재산이 없는 것으로 보여 위 대여금채권은 재산적 가치가 있는 채권으로 볼 수 없어 적극재산에 포함시킬 수 없다), C과 피고는 이 사건 각부동산에 관한 대물반환예약을 2019. 3. 25. 모두 체결한 점, 이 사건 1부동산과 같은 평수의 아파트에 관하여 2019. 7. 18. 2억 2,500만 원에 매매가 이루어졌고, C은 2011.6. 30. 이 사건 2부동산을 2,265만 원에 취득하였고, 2011. 4. 15. 이 사건 3부동산을 1,100만 원에 취득하였으며, 2020. 9. 9. 이 사건 3부동산과 같은 지분에 관하여 950만원에 거래가 이루어진 사실이 있는 점 등을 감안하면, 이 사건 각 부동산의 가치는 98,650,000원(2억 2,500만 원 + 2,265만 원 + 1,100만 원 - 전세금반환채무 1억 6,000만 원) 정도로 보여 피고의 채권액을 포함할 경우 이 사건 법률행위 당시 C은 채무초과상태인 점, 피고는 C의 친동생으로서 C으로부터 수차례 돈을 대여해 달라는 요청을 받는 등 C의 재정상태를 잘 알고 있었을 가능성이 큰 점, 피고는 C에게 5,000만 원을 대여해

주었다고 주장하면서도 그 가치를 초과하는 이 사건 각 부동산에 관한 대물반환예약을 맺은 점, C은 L과 함께 필리핀에서 환전소를 하기 위하여 2018. 7. 26.경부터 2018. 12. 3.경까지 사이에 L에게 합계 약 1억 9,000만 원 상당의 돈을 송금하였으나 L은 2018. 12. 4.경부터 C과의 연락을 두절함으로써 C은 이 사건 법률행위 당시 경제적으로 곤란에 처하게 된 것으로 보이는 점 등의 사정을 종합해 보면, 이 사건 법률행위는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다.

다. 따라서 이 사건 법률행위는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 C에게 원상회복으로 이 사건 각 부동산에 관한 각 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 C에게, 2018. 11. 23. 3,000만 원을 대여하였고, 2018. 12. 3. 2,000만 원을 대여하였다. C은 2019. 3. 25. 피고에게 위 채무를 담보하기 위하여 이 사건 각 부동산에 관하여 담보가등기를 경료해 주기로 약속하였다. 피고는 이 사건 법률행위 당시 이 사건 법률행위가 C의 채권자들에 대한 사해행위가 됨을 알지 못하였다.

나. 판단

앞서 본 바와 같은 다음과 같은 사정들, 즉 피고가 C에게 5,000만 원을 대여하였다고 인정하더라도 이 사건 각 부동산의 가치는 위 5,000만 원을 훨씬 초과하는 것으로 보이는 점, 그럼에도 C은 피고에게 이 사건 각 부동산 전부를 대물반환예약을 원인으로 하여 가등기를 경료해 준 점, C은 피고의 친언니인 점 등의 사정을 종합해 보면, 피고가 제출한 증거들만으로 피고가 이 사건 법률행위 당시 선의였음을 인정하기 에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있어 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 윤원묵

부동산의 표시

1. (1동의 건물의 표시)

울산광역시 중구 M에 있는 N아파트 O동

[도로명주소] 울산광역시 중구 P

철근콘크리트조 평슬래브지붕 9층 공동주택(아파트)

1층 1072.4760㎡

2층 내지 9층 1038.7260㎡

부속건물

철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층

관리사무소, 노인정, 전기실, 발전기시르 펌프실, 주차장

지하1층 4066.3658㎡

철근콘크리트조 경사슬래브지붕

1층 경비실 7.92㎡

철근콘크리트조 경사슬래브지붕1층

재활용품수집소 23.00㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : Q

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 84.7548㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 울산광역시 중구 M 대 7471㎡

(대지권의 비율)

1 소유권대지권 74710000분의 417269

-- 울산지방법원 등기과 소관 --

2. 포항시 북구 R 임야 4,709㎡ 중 4,959분의 165 지분

-- 대구지방법원 포항지원 등기과 소관 --

3. 포항시 남구 S 임야 32,871㎡ 중 32,871분의 330 지분

-- 대구지방법원 포항지원 등기과 소관 -- 끝.

1) 원고는 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 울산지방법원 2020. 4. 14. 접수 제68429호로 마친 소유권이전담보가등기, 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 포항지원 2020. 4. 1. 접수 제22567호로 마친 소유권이전담보가등기의 각 말소등기절차의 이행을 구하나,

주문 기재 가등기의 착오 기재로 보인다.