

의정부지방법원 고양지원 2022. 2. 17 선고 2021가단82638 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김영갑, 권보현

변 론 종 결 2021. 12. 9.

판 결 선 고 2022. 2. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고 B와 D(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 17. 체결된 별지 목록 제2항 기재 임대차계약은 보증금 120,000,000원을 초과하는 부분을 취소한다.
2. 피고 C와 D 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 23. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 C는 D에게 별지 목록 제3항 기재 채권을 양도하고, 대한민국에게 그 채권양도의 통지를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권

원고는 D의 형부로서 D에 대하여 2012. 2. 15.부터 2015. 2. 17. 사이에 총 1억 9,000만 원을 대여하였고, 이에 관하여 ① 법무법인 E 2012. 3. 6. 작성 2012년 제00238호 금전소비대차계약 공정증서 및 ② 서울중앙지방법원 2021. 3. 10. 선고 2020가단35289 판결에 의하여 2020. 9. 17. 기준 364,417,532원(=원금 1억 9,000만 원 + 지연손해금 174,417,532원)의 대여금 채권을 가지고 있다.

나. D의 재산처분

(1) 피고 B와 임대차변경계약

D는 자신의 소유인 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 며느리인 피고 B와 사이에 2018. 12. 4. 임대차보증금 1억 2,000만 원, 임대차기간 2018. 12. 14.부터 2020. 12. 13.까지로 하는 임대차계약을 체결하고, 피고 B는 2018. 12. 13. 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받고, 같은 달 14. 전입신고를 마쳤다.

그 뒤 D는 2020. 9. 17. 피고 B와 위 임대차계약의 보증금을 1억 2,000만 원에서 8,000만 원을 증액하여 임대차보증금 2억 원, 임대차기간 2020. 9. 14.부터 2022. 12. 13.까지로 변경하는 임대차변경계약을 체결하였다.

(2) 피고 C와 근저당권설정계약

D는 이 사건 아파트에 관하여 피고 B의 모친인 피고 C와 2020. 9. 23. 채권최고액 1억 2,000만 원, 채무자 D, 근저당권자 피고 C로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 피고 C에게 의정부지방법원

고양지원 고양등기소 2020. 9. 23. 접수 제150751호로 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증, 을 1, 14, 22, 23, 25호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장

위 임대차변경계약 및 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 각 계약’이라 한다) 당시에 D의 적극재산은 별지 D 적극재산표 원고 주장액란 기재와 같이 합계 7억 4,900만 원인 반면에 D의 소극재산은 별지 D 소극재산표 원고 주장액란 기재와 같이 합계 20억 원 상당이어서, D는 채무초과 상태에 있었다. 그러한 채무초과 상태에 있던 D가 이 사건 각 계약을 체결하여 피고 B로 하여금 주택임대차보호법상의 대항력을 가지게 하거나 피고 C에게 근저당권설정등기를 마쳐주어 우선변제권을 가지게 하여 피고들이 후순위 권리자나 일반채권자들보다 우선변제를 받을 수 있도록 하고 다른 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하였으므로, 이 사건 각 계약은 사해행위에 해당한다.

(2) 피고들의 주장

이 사건 각 계약 당시 D의 적극재산은 별지 D 적극재산표 피고들 주장액란 기재와 같이 합계 3,741,913,900원 상당이었음에 반하여 소극재산은 별지 D 소극재산표 피고들 주장액란 기재와 같이 1,752,578,001원에 불과하여 D는 채무초과상태에 있지 않았다. 설사 D가 채무초과 상태에 있었다고 하더라도, 피고들은 이 사건 각 계약 당시 다른 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위가 되는 것을 알지 못하였던바, 피고들은 선의의 수익자들이다.

나. D의 적극재산에 대한 판단

(1) 갑 5, 9호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 각 계약 당시 별지 D 적극재산표 순번 1 내지 4 기재 각 부동산의 가액은 원고 주장과 같은 사실을 인정할 수 있다. 피고는 낙찰가격 또는 그 옆의 비슷한

부동산의 매매가격에 비추어 피고 주장 가액과 같다고 주장하나, 을 26 내지 31호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그리고 피고들은 D가 별지 D 적극재산표 순번 5, 6 기재 각 채권도 보유하고 있다고 주장하나, 을 9 내지 13, 15호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 한편, 다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 7 내지 13, 26 내지 32, 38호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는바, 그러한 사정 등에 비추어 보면 장래 도시환경정비사업의 성공 여부가 불확실하다는 점을 감안하더라도 주식 인수가격이 과다하여 D가 소유한 주식의 가액이 20억 원에 미달하거나 아예 가치가 없다고 보기는 어렵다.

(가) D는 주식회사 F(이하 'F' 라 한다)의 사내이사이자 주식 20%(6,000주로 액면가는 1만 원)를 소유한 주주이다.

(나) F(대표이사 G)는 김포시 H구역(김포시 I 일원) 도시환경정비사업을 위한 시행사로서, 2014. 4. 21.경 H구역 도시환경정비사업조합과 공동사업시행계약을 체결하여 사업에 착수하였고, 2017. 11. 29.경 김포시로부터 도시환경정비사업 인가를 받아 현재 도시환경정비사업을 진행 중이다.

(다) F는 2019. 7.경 유한회사 J과 위 도시환경정비사업의 수행을 위하여 사업 및 회사 인수에 관하여 합의하면서, 유한회사 J이 2019. 7. 30.까지 주식양도양수의 방법으로 F를 인수하며 인수대금은 합계 100억 원으로 하기로 합의한 사실을 인정할 수 있다.

(라) 위 도시환경정비사업은 상당히 진행이 되었고, 이에 사업구역 안에 위치한 부동산들의 가격 역시 많이 상승하였는데, D는 F가 설립된 2008년부터 2019년까지 F 또는 대표이사이자 오빠인 G의 예금계좌 등에 상당한 자금을 송금하는 등 F의 운영이나 자금조달에 적극 관여한 것으로 보인다.

(3) 따라서, 이 사건 각 계약 당시 D의 적극재산은 별지 D 적극재산표 인정가액란 기재와 같이 27억 4,900만 원 상당이다.

다. D의 소극재산에 대한 판단

원고와 피고들이 주장하는 이 사건 각 계약 당시 D의 소극재산은 별지 D 소극재산표 원고 주장액란 또는 피고들 주장액란 기재와 같다. 그런데, 을 3호증의 기재에 의하면, D는 2020. 9. 10. Z에 대한

채무를 변제한 사실을 인정할 수 있으므로, D의 소극재산은 별지 D 소극재산표 피고들 주장액란 기재와 같이 합계 1,752,577,991원이다.

라. D의 채무초과 여부

결국 위에서 본 바와 같이 이 사건 각 계약 당시 D의 적극재산은 27억 4,900만 원임에 반하여 채무는 1,752,577,991원이어서 채무초과 상태에 있었다고 할 수 없으므로, D의 채무초과를 전제로 하는 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

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

판사 이균철

목 록

1. 부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

고양시 덕양구 K에 있는 L아파트 M동

철근콘크리트구조 (철근)콘트리트경사지붕 지상 15층 아파트

지하1층 12.460㎡

1층 150.926㎡

2층 내지 14층 각 326.414㎡

15층 229.646㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 고양시 덕양구 K 대 27,584.3㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 N호 철근콘크리트구조 84.60㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 27,584.3분의 64.1333

2. 임대차계약의 표시

임대차계약일	2020. 9. 17.
임대차목적물	위 1.항 기재와 같음
임대인 / 임차인	D / 피고 B
임대차보증금	200,000,000원
임대차기간	2020. 9. 14.부터 2022. 12. 13.

3. 채권의 표시

피고 C가 대한민국(소관 : 의정부지방법원 고양지원 세입세출외현금출납공무원)에 가지고 있는 별지 목록 제1항 기재 부동산에 대한 의정부지방법원 고양지원 O 부동산강제경매 신청사건에서 2021. 8. 17. 근저당권자로서 배당된 115,364,383원의 배당금지급 청구권 일체. 끝.

D 적극재산표

(단위, 원)

순번	내역	상세	원고 주장액	피고들 주장액	인정가액(원)	비고
1	부동산	고양시 덕양구 K에 있는 L아파트 N호(이 사건 아파트)	600,000,000	680,010,000	600,000,000	(갑 14) P가 6억 8,001만 원에 낙찰받음(을 26)
2	부동산	김포시 Q건물 R호 12.3㎡	32,000,000	243,000,000	32,000,000	(을 4, 26~31)
3	부동산	김포시 Q건물 S호 13.8㎡	36,000,000	243,000,000	36,000,000	(을 5, 26~31)
4	부동산	김포시 Q건물 T호 13.8㎡	81,000,000	243,000,000	81,000,000	(을 6, 26~31) -U 근저당
5	채권	김포시 Q건물 V호 매매대금 (채무자 W)		60,000,000		(을 15) -2011. 8. 22. 매매
6	채권	대여금 (채무자 G)		272,903,900		(을 9~13)
7	채권	(주)F 주식 매각대금의 20%		2,000,000,000	2,000,000,000	(을 7, 38)
합계			749,000,000	3,741,913,900	2,749,000,000	

끝.

D 소극재산표

(단위, 원)

순번	채권자 내역	발생일	기준일	원고 주장액	피고들 주장액	비 고
1	X은행 대여금(근저당)	2018.12.3.	2021.3.12.	248,179,587	249,082,980	(갑 6-1) 2021. 3. 10. 기준 -원고는 원금, 피고는 원리금 -배당 247,363,290원 (2021. 8. 17.)
2	Y 대여금(근저당)	2018.11.28.	2020. 9.	67,042,639	67,042,639	(갑 6-2, 10) -배당 63,493,186원 -원고가 채권 양수, 근저당권 이전
	Z	2011.4.29.		253,665,753		(갑 6-3) 지급명령 -D가 2020. 9. 10. 전부 변제 (을 3)
3	피고 C 대여금(근저당)	2020.9.15.	2020.9.15.	100,000,000	100,000,000	(갑 14, 을 25) -배당 115,364,383원
4	김포세무서 조세	2020.4.1.	2020.4.1.	5,622,840	5,622,840	(갑 11) -배당 5,095,850원
5	피고 B 임대차보증금	2018.12.14. 2020.9.17.	2020.9.17.	200,000,000	200,000,000	(갑 4, 을 35)
6	AA은행 담보대출	2018.11.30.	2021.8.11.	222,000,000	222,000,000	AB 사실조회
7	AC조합 보증채무	2006.3.23.	2021.8.11.	4,412,000	4,412,000	AB 사실조회
8	AD 대여금(근저당)	2012.10.10.	2021.9.14.	90,000,000	90,000,000	(을 4, 5) 채권최고액 -김포시 Q건물 R호, AE호에 근저당
9	U 대여금(근저당)	2012.10.26.	2021.9.14.	100,000,000	100,000,000	(을 6) 채권최고액 -김포시 Q건물 T호에 근저당
10	AF 대여금	2017.7.11.	2021.9.14.	350,000,000	350,000,000	(갑 12) 원고 주장 금액
11	원고 대여금	2012.2.15.~ 2015.2.17.	2020.9.17.	364,417,532	364,417,532	(갑 1, 2)
합 계				2,005,340,351	1,752,577,991	

끝.

