

창원지방법원 2022. 5. 4 선고 2020가단119366 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 한종훈

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 좋은

담당변호사 정희장

변 론 종 결 2022. 3. 30.

판 결 선 고 2022. 5. 4.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B: 별지 목록 1항 기재 부동산에 관하여 피고 B과 D 사이에 2019. 10. 10. 체결된 매매계약을

취소하고, 피고 B은 D에게 위 부동산에 관하여 창원지방법원 김해등기소 2019. 10. 23. 접수 제94275호로 마친 소유권지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

피고 C: 별지 목록 2항 기재 부동산에 관하여 피고 C과 D 사이에 2019. 10. 10. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 C은 D에게 위 부동산에 관하여 창원지방법원 김해등기소 2019. 11. 21. 접수 제104474호로 마친 소유권지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018년 하반기경 D에게 1억 2,000만 원을 대여한 후 이와 관련하여 2018. 12. 7. D로부터 'D가 원고로부터 1억 2,000만 원을 변제기 2019. 5. 30.로 정하여 차용하였고, D가 위 채무를 이행하지 아니할 때에는 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없다'는 취지의 금전소비대차계약 공정증서(공증인가 법무법인 E 작성 2018년 증서 제678호)를 작성받았다.

나. D와 피고 B, F은 별지 목록 1항 기재 토지(이하 '1번 토지'라 한다)에 관하여 2015. 4. 18. 매매(매매대금 8억 4,000만 원)를 원인으로 하여 2015. 5. 28. 소유권이전등기를 마쳤다(D와 피고 B의 지분은 각 1/4이고, F의 지분은 2/4이다).

한편, D와 피고 B, G는 별지 목록 2항 기재 토지(이하 '2번 토지'라 한다)에 관하여 2016. 3. 30. 매매(매매대금 6억 1,000만 원)를 원인으로 하여 2016. 4. 27. 소유권이전등기를 마쳤다(D와 피고 B의 지분은 각 1/4이고, G의 지분은 2/4이다).

다. 1번 토지와 관련하여서는 D 등의 소유권이전등기일자인 2015. 5. 28. H조합의 근저당권(① 채무자 피고 B, 채권최고액 4억 8,000만 원의 근저당권과 ② 채무자 F, 채권최고액 2억 4,000만 원의 근저당권)이 설정되었고, 2018. 4. 9. D의 지분에 대해서 근저당권자 피고 B, 채무자 D, 채권최고액 3억 5,000만 원의 근저당권이 설정되었다.

이후 피고 B은 2019. 10. 10. D로부터 1번 토지에 관한 D의 지분을 매매대금 2억 5,000만 원에

매수하기로 하는 계약을 체결한 후 2019. 10. 23. 이에 관한 소유권지분이전등기를 마쳤고, 같은 날 D의 지분에 대해서 설정되어 있던 자신의 근저당권 설정등기를 말소하여 주었다.

라. 2번 토지와 관련하여서는 D 등의 소유권이전등기일자인 2016. 4. 27. 근저당권자 H조합, 채무자 D, 채권최고액 1억 9,200만 원의 근저당권이 설정되었다. 그 후 D의 지분에 대해서는 2017. 12. 6. 가등기권자 I(개명 후 J)의 담보가등기가 설정되었다.

이후 피고 C(피고 B의 아들이다)은 2019. 10. 10. D로부터 2번 토지에 관한 D의 지분을 매매대금 2억 원에 매수하기로 하는 계약을 체결하고 2019. 11. 21. 이에 관한 소유권지분이전등기를 마쳤는데, 같은 날 I의 위 담보가등기가 말소되었다. 그 후 2번 토지에 설정되어 있던 H조합의 근저당권에 관해서는 2019. 12. 2. 계약인수를 원인으로 하여 2019. 12. 5. 채무자를 D에서 피고 C으로 변경하는 등기가 마쳐졌다.

마. D는 피고들과의 위 매매계약을 즈음하여 1, 2번 토지 외에도 김해시 K건물 제1층 L호, 김해시 M 외 1 필지 N건물 O호, 청도군 P 임야 677㎡ 등 다수의 부동산을 소유하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 4 내지 9호증, 을 제1 내지 13호증의 각 기재(가지번호 포함), 증인 G의 증언, 이 법원의 김해시청, 법원행정처장에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

원고는, D가 원고를 포함한 다수의 채무자들에게 다액의 채무를 부담하고 있던 상태에서 자신의 재산에 대한 채권추심을 피하고자 1, 2번 토지에 관한 자신의 지분을 피고들에게 이전하였는데 이는 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하므로, 위 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)의 취소와 원상회복으로서 위 토지에 대해서 마쳐진 피고들의 소유권지분이전등기의 말소를 구한다.

나. 판단

1) 먼저, 원고가 주장하는 사해행위가 성립하기 위해서는 이 사건 매매계약 당시 D가 채무초과 상태에 있었다는 점이 증명되어야 하지만, 원고가 제출하고 있는 증거들만으로는 D가 채무초과

상태에 있었다고 보기 부족하다(즉, 원고가 제출하고 있는 D에 대한 채권자들의 확인서만으로는 객관적으로 D가 위 채권자들에게 확인서에 기재된 액수의 채무를 부담하고 있었다고 보기 어렵다. 더욱이 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 즈음 D는 다수의 부동산을 소유하고 있었던 것으로 보이는데 그 가액이 객관적으로 확인되지 않은 이상 D가 채무초과 상태에 있었다고 단정할 수도 없다).

2) 또한, 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 양도하였다면 그 채권자는 다른 채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라고 보아야 하고, 따라서 채무자가 그의 유일한 재산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되지만, 채권자들의 공동담보가 되는 채무자의 총재산에 대하여 다른 채권자에 우선하여 변제를 받을 수 있는 권리를 가지는 채권자는 처음부터 채무자의 재산에 대한 환가절차에서 다른 채권자에 우선하여 배당을 받을 수 있는 지위에 있으므로 그와 같은 우선변제권 있는 채권자에 대한 대물변제의 제공행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들의 이익을 해한다고 볼 수 없어 사해행위가 되지 않는다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2006다33357 판결 등 참조).

이 사건에 대해서 보건대, 위 기초사실과 인정근거에 의하면, 원고가 D로부터 공정증서를 작성받기 이전인 1번 토지에 대한 D의 지분에 대해서 H조합의 근저당권(2015. 5. 28. 설정, 1번 토지 전부에 대해서 채권최고액 합계 7억 2,000만 원), 피고 B의 근저당권(2018. 4. 9. 설정, D의 지분에 대하여 채권최고액 3억 5,000만 원)이 설정되어 있었던 점, 피고 B의 근저당권은 D가 위 지분을 취득하는 과정에서 피고 B로부터 차용한 2억 5,000만 원의 채무에 대한 담보 명목으로 설정되었던 것으로 보이는 점, D가 위 채무를 변제하지 못하자 피고 B은 D의 지분을 차용금액인 2억 5,000만 원에 매수하기로 하되 그 매매대금은 위 채무 변제에 충당되는 것으로 한 후 이에 관한 소유권이전등기를 마치면서 자신의 근저당권을 말소하였던 사정을 알 수 있다. 또한, 2번 토지와 관련하여서도 D는 위 지분을 취득하는 과정에서 자신의 부담금을 지급하기 위해 1억 6,000만 원을 H조합으로부터

대출받으면서 2016. 4. 27. 2번 토지 전부에 대해서 채권최고액 1억 9,200만 원의 근저당권을 설정하였던 점, 이후 D는 다른 채권자인 I로부터 4,000만 원을 차용하면서 2017. 12. 6. 자신의 지분에 대해서 I에게 담보가등기를 설정하여 주었던 점, 피고 C은 2번 토지와 관련된 D의 채무(H조합에 대한 채무와 I에 대한 채무)를 대신 부담하는 조건으로 D의 지분을 양수하기로 하고 매매대금을 2억 원으로 정한 매매계약을 체결한 후, 2019. 11.경 I에게 6,500만 원을 지급하고 2019. 11. 21. I의 위 담보가등기를 말소하였고, 2019. 12. 2. 근저당권자 H조합의 채무자를 자신으로 변경하고 이에 관한 근저당권변경 등기를 마친 사정을 알 수 있다. 나아가 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금도 당시 D 지분의 가치와 크게 차이가 나지는 않는 것으로 보인다. 사정이 이와 같다면, 1번 토지에 대한 D의 지분은 이미 그 가액에 상당하는 액수만큼 선순위권리인 H조합, 피고 B의 근저당권이 설정되어 있던 상태였으므로, D가 1번 토지에 관한 자신의 지분을 피고 B에게 처분하였더라도 이를 사해행위로 인정하기는 어렵다. 또한, 2번 토지에 대한 D의 지분에 대해서 선순위권리인 H조합과 I의 담보가등기 등이 설정되어 있었던 점, 피고 C이 위와 같이 선순위권리로 담보된 2번 토지 관련 D의 모든 채무를 부담하는 조건으로 D의 지분을 양수하기로 한 후 실제로 위 채무를 모두 부담하였으며 매매대금으로 정한 금액 역시 위 토지 지분의 가치와 크게 차이가 나지 않았던 것으로 보이는 점 등의 사정에 비추어 보면, 피고 C은 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 사실을 알지 못한 선의였다고 볼 수 있다(마찬가지 이유로 피고 B의 선의 역시 인정할 수 있다). 이 점에서 보더라도 원고가 이 사건 매매계약에 대해서 사해행위취소를 구할 수 없다는 결론은 동일하다.

3) 따라서 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사 장재용

별지