

대구지방법원 상주지원 2023. 2. 2 선고 2021가합5405 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 에너지

담당변호사 이동일, 백승국, 이강지

피고B 주식회사

변론 종결2022. 12. 15.

판결 선고2023. 2. 2.

주 문

1. 피고와 C 주식회사 사이에 별지 목록 제2 내지 12항 기재 각 부동산에 관하여 2021. 5. 18. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C 주식회사에게 별지 목록 제2 내지 12항 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 문경등기소 2021. 5. 18. 접수 제7046호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 주식회사 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 5. 18. 체결된 매매예약을

최소한다. 피고는 C 주식회사에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 문경등기소 2021. 5. 18. 접수 제7046호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D 주식회사(2022. 1. 13. 원고에게 흡수합병 되었다. 이하 흡수합병 전후를 구분하지 않고 '원고'라 한다)는 2019. 9. 24. C 주식회사(이하 'C'이라 한다)와 E을 상대로 대출금 반환 청구의 소를 제기해 2020. 11. 13. "C와 E은 연대하여 원고에게 643,000,000원 및 이에 대하여 2019. 9. 17.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라."는 판결(서울동부지방법원 2019가합111811)을 선고받았고, 그 판결은 2020. 12. 4. 확정되었다.

나. C은 2021. 5. 18. 피고와 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매예약(이하 '이사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 대구지방법원 문경등기소 2021. 5. 18. 접수 제7046호로 각 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6, 12, 13호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 및 사해의사

가. 피보전채권

위 인정 사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매예약 체결 당시인 2021. 5. 18. C에 대하여 643,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 채권이 있었고, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. C의 채무초과상태

1) C의 적극재산 갑 제16, 17호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장 및 문경시장에 대한 각 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 매매예약 체결일인 2021. 5. 18. 당시 C이 소유한 재산은 아래 표와 같은 사실, 같은 표 순번 3~8번 기재 각 부동산에 관하여는 주식회사 F 또는

G주식회사 명의로 소유권이전청구권보전의 가등기가 마쳐져 있는 사실이 인정된다.

[적극재산 표]

1	별지 목록 제1항 기재 부동산	191,904,500원(=공시지가 21,100원/㎡ × 9095㎡)
2	별지 목록 제2 내지 11항 기재 각 부동산	80,000,000원(=2021. 2.경 취득세 신고 시 과세표준액)
3	문경시 H 토지	42,333,500원(=공시지가 17,900원/㎡ × 2365㎡)
4	I 토지	11,306,700원(=공시지가 1,530원/㎡ × 7390㎡)
5	J 토지	5,919,570원(=공시지가 1,530원/㎡ × 3869㎡)
6	K 토지	12,495,280원(=공시지가 1,684원/㎡ × 7420㎡)
7	L 토지	134,160원(=공시지가 1,560원/㎡ × 86㎡)
8	문경시 M아파트 N호	79,000,000원(=주택공시가격)
순번 1~8 합계	423,093,710원	
순번 1~2 합계	271,904,500원	

그런데 채무자의 적극재산인 부동산에 이미 제3자 명의로 소유권이전청구권보전의 가등기가 마쳐져 있는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 사실상 불가능하므로, 위 가등기가 가등기담보 등에 관한 법률에 정한 담보가등기로서 강제집행을 통한 매각이 가능하다는 등의 특별한 사정이 없는 한 위 부동산은 실질적으로 재산적 가치가 없어 적극재산을 산정함에 있어서 이를 제외하여야 한다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2008다76556 판결 등 참조). 따라서 C의 적극재산은 위 표 순번 3~8 기재 각 부동산을 제외하고 남은 순번 1~2 기재 각 부동산(별지 목록 기재 각 부동산) 가액의 합계인 271,904,500원이다.

2) C의 소극재산 및 채무초과 상태 위 인정사실 및 갑 제15, 22, 23호증의 각 기재, 이 법원의 상주세무서장에 대한 각 과세정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 매매예약 체결일인 2021. 5. 18. 당시 C의 소극재산으로는 ① 원고에 대한 이 사건 채무 합계액 900,481,663원(= 원금 643,000,000원 + 2019. 9. 17.부터 2021. 5. 18.까지 지연손해금 257,481,863원), ② 주식회사 O에 대한 1,258,395,774원 및 지연손해금 채무, ③ 주식회사 P에 대한 차용금 50,000,000원 및 지연손해금 연대보증채무, ④ 15,277,950원의 국세 체납액 등이

있었던 사실을 인정할 수 있으므로, 소극재산 합계액이 적어도 2,224,155,387원을 넘어 적극재산인 271,904,500원보다 많은 채무초과 상태에 있었다.

다. 사해행위 해당 여부

1) 별지 목록 제1항 기재 부동산 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매예약 당시 별지 목록 제1항 기재 부동산의 가액은 191,904,500원이고, 이에 관하여 원고가 설정한 2순위 근저당권의 피담보채권액만 하더라도 채권최고액인 771,600,000원에 이르러 부동산 가액을 초과하고 있으므로, 이 부분 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 별지 목록 제2 내지 12항 기재 각 부동산 C이 채무초과상태에서 피고와 별지 목록 제2 내지 제12항 기재 각 부동산에 관하여 체결한 매매예약은 사해행위에 해당한다.

나아가 C의 재산상태, C의 원고에 대한 채무 발생 경위, 이 사건 매매예약 체결 및 소유권이전청구권가등기 경료의 경위 등에 비추어, C의 사해의사가 인정되고, 수익자인 피고의 악의도 추정된다. 원고의 이 부분 주장은 이유 있다.

3. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 별지 목록 제2 내지 12항 기재 각 부동산에 관한 매매예약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 별지 목록 제2 내지 12항 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 문경등기소 2021. 5. 18. 접수 제7046호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장판사이규철

판사김송

판사신철순

별지