

서울중앙지방법원 2023. 6. 21 선고 2021가단5353408 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 한국주택금융공사

소송대리인 법무법인 혜명

담당변호사 이재민

피 고 A

소송대리인 변호사 이용희, 박가희

변 론 종 결 2023. 4. 5.

판 결 선 고 2023. 6. 21.

주 문

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

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고는 B에게 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 21.자 매매를 원인으로 서울북부지방법원 2020. 5. 22. 접수 제118313호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지

피고와 B 사이에 2020. 5. 21. 별지 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 원고에게 46,554,864원 및 그중 45,552,007원에 대하여 2013. 5. 11.부터 2015. 8. 31.까지는 연 12%, 2015. 9. 1.부터 2021. 4. 30.까지는 연 8%, 2021. 5. 1.부터 2021. 5. 27.까지는 연 5%, 2021. 5. 28.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C는 2011. 8. 6. 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자인 B과 이 사건 부동산을 보증금 70,000,000원에 임차하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2011. 9. 16. C와 보증원금을 44,100,000원으로 하는 주택금융신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하였고, C는 같은 날 위 신용보증약정서를 담보로 주식회사 D(이하 ‘D은행’이라 한다)으로부터 49,000,000원(이하 ‘이 사건 전세대출금’이라 한다)을 대출받아 B에게 지급하였다.

다. C가 D은행에게 이 사건 전세대출금의 원리금을 상환하지 못하자 원고는 2013. 5. 10. 이 사건 신용보증약정에 따라 D은행에게 이 사건 전세대출금의 원리금 합계 45,583,177원을 변제하였고, 그 후 2013. 10. 2. 원금 31,170원을 회수하여 현재 잔액은 45,552,007원이다.

라. 한편 B은 2011. 9. 16. 이 사건 전세대출금을 지급받은 직후 이 사건 전세대출금 중 위약금 1,000,000원을 제외한 48,000,000원을 E의 계좌로 반환하였다.

마. 원고는 C를 상대로 서울북부지방법원 2014가단120611호로 구상금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2014. 11. 27. ‘C는 원고에게 45,553,503원 및 그중 44,552,007원에 대하여 2013. 5. 10.부터 2014. 10. 16.까지는 연 12%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로

계산한 돈을 지급하라'는 내용의 원고 승소 판결을 하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

바. 원고는 2013. 1. 15. 서울중앙지방법원 2012카단60802호로 C의 B에 대한 이 사건

임대차보증금 반환채권에 대한 가압류결정을 받고 2020. 5. 14. 서울중앙지방법원

2020타채109930호로 이 사건 임대차보증금 반환채권에 대한 채권압류 및 추심명령(이하 '이 사건 채권압류 및 추심명령'이라 한다)을 받았다. 이 사건 채권압류 및 추심명령은 2020. 5. 20. B에게 송달되었다.

사. B은 2020. 5. 21. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 2020. 5. 22. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

아. 원고는 2021. 5. 18. B을 상대로 서울중앙지방법원 2021가단5110120호로 추심금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2021. 11. 24. 'B은 원고에게 45,553,492원과 그중 45,552,007원에 대하여 2013. 5. 11.부터 2015. 8. 31.까지 연 12%, 그 다음 날부터 2021. 4. 30.까지 연 8%, 그 다음 날부터 2021. 5. 27.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 원고 승소 판결(이하 '이 사건 추심금 판결'이라 한다)을 하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구(통정허위표시 무효)

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

이 사건 매매계약은 B이 이 사건 채권압류 및 추심명령을 송달받은 후 이후에 있을 추심금 청구의 소와 강제집행을 면탈하기 위하여 피고와 통정하여 허위로 체결한 것이다. 따라서 이 사건 매매계약은 무효이므로 피고는 피고 명의의 소유권이전등기절차의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

B은 피고에게 차용금 채무를 부담하고 있었다. B은 이를 변제하기 위해 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 이전한 것이므로 피고 명의의 소유권이전등기는

통정허위표시에 의한 것이 아니다.

나. 판단

앞서 든 증거, 을 제1 내지 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, B는 피고에 대한 차용금채무를 이 사건 부동산으로 대물변제하려는 의사를 가지고 피고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전한 것으로 보이고, 피고도 그와 같은 의사로 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 것으로 보인다. 원고가 제출한 증거만으로는 피고 명의의 소유권이전등기가 통정허위표시에 의한 것이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

- ① 피고는 2016. 8. 29.부터 2022. 1. 28.까지 B와 여러 차례에 걸쳐 금전을 주고받았다. 그중 일부는 계금을 주고받은 것이고 일부는 피고가 B에게 금전을 대여한 것이다.
- ② 피고와 B의 금전거래는 이 사건 채권압류 및 추심명령을 송달받기 전인 2016. 1.경부터 이루어졌다. 피고는 B와 위와 같이 금전거래를 하는 도중 B에게 계금 및 차용금을 독촉하는 내용의 문자메시지를 보냈다.
- ③ B는 피고에게 2019. 4. 25. 100,000,000원의 현금보관증을 작성해 주었고, 2019. 7. 31. 30,000,000원 및 10,000,000원의 차용증을 작성해 주었다.
- ④ B는 2019. 4. 26. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 피고, 채권최고액 100,000,000원으로 된 근저당권을 설정하여 주었다.
- ⑤ 피고가 제출한 자료에 따라 원고가 계산한 피고의 B에 대한 대여금채권의 잔존 원금은 약 79,000,000원이고, 피고는 B로부터 이 사건 부동산을 165,000,000원에 매수하였다.
- ⑥ 이 사건 부동산에는 근저당권자 F조합(이하 'F'이라 한다), 채권최고액 99,600,000원으로 된 근저당권이 설정되어 있었으나, 피고와 B은 특약사항으로 '은행 근저당권설정 채권최고액은 매도자가 책임지기로 한다'고 정한 점, B이 위 피담보채무를 실제로 변제할 여력이 있었는지 명확하지 않은 상태였던 점, 피고로서는 B으로부터 대여금을 변제받고 있지 못하여 이 사건 부동산으로라도 대물변제를 받을 필요가 있었던 점, 이 사건 부동산의 가액이 실제 채권액을 초과하여 대물변제

약정이 무효가 되더라도 약한 의미의 양도담보로서는 유효하여 정산의 문제가 남을 뿐 소유권이전등기 자체가 무효가 되는 것은 아닌 점(대법우녀 1999. 2. 9. 선고 98다 51220 판결 참조) 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 매매가격이 피고의 B에 대한 대여금채권의 잔존 원금보다 크거나, 이 사건 부동산의 실제 가치(부동산 매매가격에서 위 F에 대한 피담보채권액을 공제한 금액)가 피고의 B에 대한 대여금 채권의 잔존 원금보다 작다는 사정만으로는 B이 이 사건 부동산으로 피고에 대한 대여금채권을 대물변제하기로 한 것이 일반적으로 납득하기 어려운 행위라고 단정하기 어렵다.

3. 예비적 청구(사해행위 취소)

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

B은 원고에 대하여 추심금을 지급할 채무를 부담하고 있음에도 이 사건 매매계약을 통해 자신의 유일한 부동산의 소유권을 피고에게 이전하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로, 원고는 이 사건 매매계약을 취소한다. 이 사건 부동산의 소유권이 피고에게 이전된 후에 이 사건 부동산에 설정되어 있던 F의 근저당권이 말소되었으므로, 피고는 원고에게 가액배상으로 46,554,864원(= 이 사건 추심금 판결금 45,553,492원 + 대지급금 1,001,372원) 및 그중 대위변제금 45,552,007원에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

B은 이 사건 부동산 이외에도 다른 재산이 있었고, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액이 이 사건 부동산의 가액을 초과하므로 이 사건 부동산을 처분한 행위는 사해행위에 해당하지 않는다.

나. 판단

1) 저당권이 설정되어 있는 재산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 그 재산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 그 재산의

가액을 초과하는 때에는 당해 재산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다70090 판결 참조).

2) 앞서 든 증거, 감정인 G의 감정서 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 감정가는 120,000,000원이다.

② 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 근저당권자 F, 채권최고액 99,600,000원으로 된 근저당권이 설정되어 있었고, 위 근저당권의 피담보채무 원금 83,000,000원은 전액 미변제된 상태였다.

③ 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 근저당권자 피고, 채권최고액 100,000,000원으로 된 근저당권이 설정되어 있었고, 위 근저당권의 피담보채무는 적어도 약 79,000,000원이다(원고는 피고가 제출한 증거들을 토대로 위 근저당권의 피담보채무액을 79,792,000원으로 계산하고 있다).

3) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권이 이 사건 부동산의 가액을 초과하고 있었으므로, B이 피고에게 이 사건 부동산을 처분한 행위는 사해행위에 해당하지 않는다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 여태곤

별지

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

서울특별시 노원구 동[도로명주소] 서울특별시 노원구

철근콘크리트조 슬래브지붕3층 다세대주택(8세대)

1층 80.84m²2층 80.84m²3층 80.84m²지층 80.84m²

전유부분의 건물의 표시

제지하층 호철근콘크리트조 35.98m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 서울특별시 노원구 대 3118m²

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 종류 : 3118분의 26.175 - 끝 -

