

부산지방법원 2023. 3. 9 선고 2022가단306105 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박용표

피 고 B

소송대리인 법무법인 한맥 담당변호사 강항순

변 론 종 결 2023. 1. 12.

판 결 선 고 2023. 3. 9.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 9. 24. 체결한 매매예약 및 2020. 9. 25. 체결한 매매계약을 각 196,489,677원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 196,489,677원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

○ 원고는, 원고가 2014. 7. 3.부터 2017. 9. 25.까지 11회에 걸쳐 자매간인 D, C, E를 공동채무자로 하고, 그 부친인 F을 연대보증인으로 하여 부동산구입자금 등 명목으로 합계 10억 원을 대여하였다고 주장하면서 C 등을 상대로 대여금청구의 소를 제기하여 2021. 11. 4. C 등은 연대하여 원고에게 613,983,240원과 그중 499,432,834원에 대하여 2021. 3. 1.부터 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 1심판결(당원 2021가합42531)을 선고받았고, 2022. 9. 22. C 등의 항소를 기각하는 항소심판결(부산고등법원 2022나51300)이 선고되었다.

○ C은 그 소유의 별지 기재 부동산에 관하여 F의 배우자인 피고 명의로 2019. 9. 24.자 이 사건 매매예약을 원인으로 하여 9. 25. 이 사건 소유권이전청구권가등기를 경로해준 다음, 2020. 9. 25.자 거래가액 2억 5000만 원의 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 11. 6. 이 사건 소유권이전등기를 경로해주었다.

○ 별지 기재 부동산에는 2014. 4. 10. 중소기업은행 앞으로 채권최고액 1억 9080만 원의 근저당권이 설정되어 이 사건 소유권이전등기 당시 그 피담보채무액이 153,510,323원에 이르고 있었는데, 2021. 2. 26. 피담보채무 전액이 변제됨으로써 위 근저당권설정등기가 말소되었다. 별지 기재 부동산의 2022. 4. 6.을 기준으로 한 시가는 3억 5900만 원이다.

○ C은 별지 기재 부동산 외에 서울 강북구 G 제2층 H호 내지 I호를 자매들과 각 1/3 지분 비율로 공유하고 있었으나, 이 사건 가등기 직전인 2019. 9. 24. 주식회사 J 앞으로 공유자전원지분전부이전청구권가등기를 경로해준 다음, 역시 이 사건 소유권이전등기가 경로되기 이전인 2020. 5. 29. 그 가등기에 기한 본등기를 경로해주었다. C은 그 밖에 이 사건 매매예약이나 매매계약 당시 금융재산 등 별다른 재산을 보유하지는 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 2, 3의 각 기재, IBK기업은행 염창동지점장의 금융거래정보 회신결과,

감정인의 시가감정결과 및 변론 전체의 취지

2. 판 단

원고의 이 사건 대여금채권은 사해행위취소의 피보전채권이 되고, C이 그의 유일한 책임재산(C이 소유하던 G 소재 부동산은 이 사건 가등기 및 소유권이전등기에 앞서 이미 제3자 앞으로 가등기 및 본등기가 경료되었으므로 책임재산의 범위에 포함될 수 없다)인 별지 기재 부동산을 피고에게 처분한 것은 다른 특별한 사정이 없는 한 원고에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 성립하며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

피고는, C이 원고에 대한 채무 변제가 완료되었다고 확신한 상태에서 1가구 1주택을 목적으로 별지 기재 부동산을 처분하려 하자, 피고 부부가 함께 거주하고 있던 주택이 제3자에게 매각되는 것을 막기 위해 정상적인 가격에 이를 매수한 것일 뿐이므로, 피고는 선의의 수익자라고 주장하나, 피고 제출의 증거들만으로는 위 악의의 추정을 뒤집어 피고의 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고와 C 사이의 이 사건 매매예약과 매매계약은 모두 사해행위로서 취소되어야 한다.

이 사건 소유권이전등기 이후 기존 근저당권설정등기가 말소되어 사실상 원물반환이 불가능하므로, 사해행위취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 할 것인바, 피고가 원고에게 가액배상으로서 지급하여야 할 돈은 이 사건 변론종결 시의 별지 기재 부동산 가액 3억 5900만 원에서 말소된 근저당권의 피담보채무액 153,510,323원을 공제한 금액의 범위 내에서 원고가 구하는 196,489,677원이 된다.

3. 결 론

이 사건 매매예약과 매매계약은 196,489,677원 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 196,489,677원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법 소정의 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 청구를 인용한다.

판사 이우철

별지