

부산지방법원 2023. 9. 14 선고 2023가단324841 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2023. 9. 7.

판 결 선 고 2023. 9. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, ① 피고와 D 사이에 2022. 11. 28. 체결된 증여계약을 취소한다.
② 피고는 D에게 부산지방법원 2022. 11. 29. 접수 제145444호로 마친 소유권이전등기의
말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D 소유의 부동산

D(피고의 차남)는 2016. 4. 11. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 7,400만원에 매수한 후, 2016. 5. 31. 그 소유권이전등기를 경료받았다.

나. C의 임대차

(1) C(피고의 장남)은 2016. 7. 29. D로부터 이 사건 부동산을 ① 임대차보증금 7,500만원, ② 임대차기간 24개월의 각 조건으로 임차하고(을1, 이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), 같은 날 계약금 500만원을 지급하였다.

(2) C은 2016. 9. 5. 위 임대차계약서에 확정일자를 득한 후, 2016. 9. 29. 피고와 함께 위 부동산으로 전입하였다.

(3) C은 D에게, ① 2016. 9. 29. 3,000만원, ② 2016. 9. 30. 3,000만원, ③ 2016. 10. 7. 500만원, ④ 2019. 5. 2. 620만원(500만원 및 이에 대한 이자 합산액)을 각 지급함으로써 이 사건 임대차보증금 잔금을 완급하였다.

다. 원고의 채권

(1) D는 2019. 12. 17.경 원고와 신용카드회원 가입계약을 체결하고, 원고가 발행한 신용카드를 사용해 왔는데, 2022. 10. 7. 원고로부터 카드론으로 3,540만원을 ① 60회 분할납부(월 불입금 752,146원), ② 이자율 연 10%의 각 조건으로 대출받는 등 다수의 채무로 인하여 2022. 12. 2.부터 원고의 카드대금을 연체하여 2023. 5. 30. 현재 55,467,124원의 채무를 연체하였다.

(2) 그 외에도 D는 E카드, F카드, G카드, H카드 등 다수의 금융기관에 대하여 채무를 부담하고 있다.

라. 처분행위

D는 2022. 11. 28. 모친인 피고에게 이 사건 부동산을 증여(이하 ‘이 사건 증여계약’이라 한다)한 후, 2022. 11. 29. 그 소유권이전등기를 경료해 주었다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 6호증, 을제1 내지 14호증의 각 기재, 변론의 전취지]

2. 주장 및 판단

가. 쌍방의 주장

(1) 원고(청구원인)

D는 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 증여함으로써 책임재산을 감소시켰으므로, 이 사건 증여계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

(2) 피고(부인)

이 사건 부동산의 시가에서 이 사건 증여계약 당시 이미 우선변제권을 취득한 상태였던 C의 임대차보증금을 공제하면 일반채권자의 책임재산으로 제공될 수 있는 잔액이 존재하지 않으므로, 이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하지 않고, 설령 이 사건 증여계약이 사해행위라 하더라도, 피고는 사해의사가 없었다.

나. 사해행위의 성립 여부

(1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에, 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2017다53470 판결 참조).

주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인 또는 소액임차인이 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결 참조).

(2) 뒤에서 보는 반대 사정에 비추어, 원고가 제출하는 증거들만으로는 이 사건 증여계약이 일반채권자의 책임재산을 감소시키는 사해행위라고 단정하기 부족하고, 달리 위 사실을 인정할만한 증거가 존재하지 않으므로, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

(3) 오히려, C은 2016. 7. 29. D로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 7,500만원에 임차하고, 2016. 9. 29.까지 전입신고와 확정일자를 갖추었으며, 2019. 5. 2.까지 임대차보증금을 모두 지급한

사실은 앞서 본 바와 같고, 을제9호증의 기재에 변론의 전취지를 종합하면, 이 사건 증여계약 무렵인 2023. 1. 1. 현재 이 사건 부동산의 시가는 52,100,000원 상당인 사실이 인정되며, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 증여계약 당시 이 사건 부동산의 가액에서 우선변제권을 확보한 C의 임차보증금반환채권을 공제하면 잔액이 없었으므로, 이 사건 부동산은 일반채권자의 책임재산으로 제공되는 재산에 해당하지 않는다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김도균

별지

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 금정구 [도로명주소] 부산광역시 금정구

철근콘크리트조 및 슬라브지붕 4층 공동주택

1층 69.98㎡

2층 128.24㎡

3층 125.74㎡

4층 102.68㎡

전유부분의 건물의 표시

4층 호

철근콘크리트조

45.12㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 금정구

대 221㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 221분의 25.84

