
서울동부지방법원 2023. 4. 12 선고 2023가단103155 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A아파트 재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 홍영택, 주창훈, 황정오

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2023. 4. 12.

주 문

1. 별지 목록 1번 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 B와 D 사이에 2021. 6. 14. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 B은 D에게 서울동부지방법원 등기국 2021. 6. 14. 접수 제104447호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 2, 3번 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 C와 D 사이에 2021. 6. 16., 2021. 10. 25. 각 체결된 증여계약을 취소한다.

나. 피고 C는 D에게 대전지방법원 등기국 2021. 6. 17. 접수 제50998호로 마친
소유권일부이전등기, 같은 법원 등기국 2021. 10. 26. 접수 제81791호로 마친 지분전부이전등기의
각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조 제1항)

판사 김춘수

(별지)

청 구 원 인

1. 기초 사실

가. 원고의 D에 대한 판결금 채권

1) 원고 조합은 원고의 이사였던 소외 D 등을 상대로 서울동부지방법원 2007가합 17367호로 부당이득반환청구의 소를 제기하여 2008. 9. 11. 일부 승소판결을 받았고, 이 위 판결은 2009. 5. 26. 확정되었습니다.

2) 원고 조합은 2018. 8. 30. 위 판결금 채권의 소멸시효 연장을 위하여 D 등을 상대로 서울동부지방법원 2018가합1474호로 소를 제기하여 승소 판결을 받았고, 그 판결은 2019. 8. 29. 그대로 확정되었습니다(이하 ‘이 사건 확정판결’이라 합니다, 갑 제1호 증_판결문).

3) 원고 조합은 이 사건 확정판결을 집행권원으로 하여 2021. 9. 28. 서울동부지방법원 E로 원고가 7/10 지분을 보유하고 있는 서울 강동구 F, G에 있는 H동 I호 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 합니다)에 대한 강제경매를 신청하여, 2021. 9. 30. 강제경매개시 결정을 받았습니다. 그리고 원고 조합의 D에 대한 청구금액은 아래 표와 같습니다.

청구금액의 합계 : 1,855,685,205원
1. 원금 : 755,500,000원

2. 지연손해금 : 1,360,185,205원 중 1,100,185,205원

(금 86,000,000원에 대하여 2013. 4. 1.부터 2021. 9. 29.까지 연 20%의,
금 358,000,000원에 대하여 2013. 4. 1.부터 2021. 9. 29.까지 연 20%의,
금 240,000,000원에 대하여 2012. 2. 13.부터 2021. 9. 29.까지 연 20%의,
금 71,500,000원에 대하여 2011. 9. 20.부터 2021. 9. 29.까지 연 20%의 각
비율에 의한 지연손해금 1,360,185,205원 중 1,100,185,205원 및
755,500,000원에 대하여 2021. 9. 30.부터 배당기일까지 연 20%의 지연손해
금까지 포함)

4) 위 경매절차는 2022. 10. 24., 2022. 11. 28. 각 유찰된 이후, 2022. 11. 29. ‘최저
매각가격으로는 압류채권자의 채권에 우선하는 부동산의 부담금 및 절차비용을 변제하
면 남을 것이 없다’는 이유로 원고에게 매수통지를 하였고, 원고가 이를 불응하자
2022. 12. 8. 기각되었습니다.

나. D의 재산처분행위

1) 한편, D은 2021. 6. 14. 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 서울동부지방법원등기
소 접수 제104447호호 채권최고액을 820,000,000원으로 하여, 2021. 6. 14. 설정계약을
원인으로 한 근저당권 설정등기를 마쳐주었습니다(갑 제2호증_등기사항전부증명서_아
파트).

2) 그리고 D은 자신 소유의 대전광역시 서구 J 대 274㎡ 와 그 지상 조적조 콘크리
트 슬래브지방 단층주택 84.48㎡(이하 ‘이 사건 토지와 건물이라 합니다)에 관하여,

자신의 처로 보이는 소의 C에게, 2021. 6. 17. 7/10 지분에 관하여 대전지방법원 등기과 접수 제50995호로 2021. 6. 16. 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 나머지 지분에 관하여 2021. 10. 26. 대전지방법원 등기과 접수 제81791호로 2021. 10. 25. 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었습니다(갑 제3, 4호증_각 등기사항전부증명서).

2. 사해행위

가. D의 채무초과

1) D은, 피고 B에게 이 사건 아파트에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주었을 당시인 2021. 6. 14. 무렵, 원고에게 18억 원 상당의 판결금 채무, 이 사건 아파트의 임차인 K에게 5억 원 상당의 임대차보증금 채무(갑 제5호증_권리신고 및 배당요구신청서) 및 피고 B에 대한 액수 미상의 근저당권부 채무 등 도합 23억 원 이상(18억 원 + 5억 원 + 액수미상 근저당권 채무)의 채무가 있는 반면에,

2) 적극재산으로는 11억 원 상당의 이 사건 아파트(갑 제6호증_감정평가서)와 시가 미상의 이 사건 토지와 건물을 소유하고 있었을 뿐입니다. 그런데 이 사건 토지의 공시지가는 52,745,000원 {면적 274㎡ * 2022. 1. 1. 개별공시지가 192,500원/㎡(갑 제7호증_부동산정보통합열람)}원에 불과하므로, 그 실질가치를 공시지가의 2배로 평가해 1억 400만 원으로 보고, 건물의 가치를 넉넉히 1억 원이라고 평가하여도 도합 2억 400만 원(1억 400만 원 + 1억 원)에 불과하다고 할 것입니다. 그러므로 D의 적극재산은 13억 400만 원(11억 원 + 2억 400만 원)이라고 할 것이어서, D은 채무초과상태에 있었다고

할 것입니다.

나. 사해행위

1) 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없으면 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다25842 판결 등 참조)이므로, D이 피고 B에게 채무초과 상태에서 이 사건 아파트를 담보로 제공한 이상 이는 원고에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 봄이 상당하고 피고 B의 악의는 추정된다고 할 것입니다. 그러므로 원고는 이 사건 아파트에 관한 근저당권설정행위가 채권자를 해함을 이유로 취소를 구하고 피고 B 앞으로 된 근저당권설정등기의 말소를 구할 권리가 있다고 할 것입니다.

2) 또한 대법원은 ‘채무자가 채무초과 상태에서 자신의 재산을 타인에게 증여하였다면 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조)’고 판시하고 있는바, D이 채무초과 상태에서 피고 C에게 이 사건 토지와 건물을 증여한 이상 이는 원고에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 봄이 상당하고, 피고 C의 악의는 추정된다고 할 것입니다. 그러므로 원고는 이 사건 토지와 건물에 대한 각 증여계약을 채권자를 해함을 이유로 취소를 구하고, 피고 C 앞으로 된 각 소유권이전등기의 말소를 구할 권리가 있다고 할 것입니다.

3. 결어

이상과 같이 진술합니다.

청구취지와 같은 판결을 선고하여 주시기 바랍니다.

(별지)

목 록

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강동구 L에 있는 G아파트 H동

[도로명주소] 서울특별시 강동구 F

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 경량철골트리스지붕 30층 아파트

1층 348.446㎡ 16층 438.652㎡

2층 342.848㎡ 17층 438.652㎡

3층 438.652㎡ 18층 438.652㎡

4층 438.652㎡ 19층 438.652㎡

5층 438.652㎡ 20층 438.652㎡

6층 438.652㎡ 21층 438.652㎡

7층 438.652㎡ 22층 438.652㎡

8층 438.652㎡ 23층 438.652㎡

9층 438.652㎡ 24층 438.652㎡

10층 438.652㎡ 25층 438.652㎡

11층 438.652㎡ 26층 438.652㎡

12층 438.652㎡ 27층 438.652㎡

13층 438.652㎡ 28층 438.652㎡

14층 438.652㎡ 29층 438.652㎡

15층 438.652㎡ 30층 438.652㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

서울특별시 강동구 L 대 65300.3㎡

전유부분의 건물의 표시

26층 1호 철근콘크리트구조 84.975㎡

대지권의 표시

소유권대지권 65300.3분의 39.419

위 부동산에 대한 D 지분 10분의 7 전부.

2. 대전광역시 서구 J 대 274㎡

위 부동산 갑구 순위번호 8번 공유자 C 지분 10분의 7 전부 및

갑구 순위번호 9번 공유자 C 지분 10분의 3 전부.

3. 제2항 지상 조적조 콘크리트 슬래브지붕 단층주택 84.48㎡

위 부동산 갑구 순위번호 2번 공유자 C 지분 10분의 7 전부 및

갑구 순위번호 3번 공유자 C 지분 10분의 3 전부. 끝.

