

부산지방법원 2022. 4. 21 선고 2020가단343025 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 대해

담당변호사 문주호

피고B

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이고은

변론 종결2022. 3. 24.

판결 선고2022. 4. 21.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2019. 12. 2. 체결된 매매예약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 부산지방법원 서부지원 등기와 2019. 12. 2. 접수 제69068호로 마친
소유권이전청구권등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제6, 8호증의 각 기재 및 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 회신결과에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정할 수 있다.

가. 원고는 주식회사 D(이하 '소외회사'라 한다.)에 대하여 2018. 6. 5.경 체결한 부산 사하구 E 외 4필지 지상 주상복합 신축공사 공사대금 채권이 있는데, 소외회사는 2019. 9. 30.자 원고에게 공사대금 843,600,000원에 대하여 법무법인 F 2019년 제1645호 준소비대차 공정증서를 작성하여 주었고, 이때 소외회사의 대표이사인 C은 원고에 대하여 소외회사의 채무를 연대보증하였다.

나. 피고는 C의 배우자인 G와 친구 사이이다. C은 피고에 대한 차용금 200,000,000원을 담보하기 위하여 2019. 12. 3. 자신 소유의 별지 목록 기재 부동산에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다.)을 체결하고 부산지방법원 서부지원 등기와 2019. 12. 2. 접수 제69068호로 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 매매예약 당시 C의 적극재산으로는 시가 380,553,189원(피고가 제출한 매매계약서에는 매매가액이 720,000,000원으로 기재되어 있으나 신고된 거래가액에 따른다.) 상당인 이 사건 부동산과 통영시 H 대 93㎡와 지상 단층 창고시설 19.95㎡가 있었으나 위 통영시 부동산은 재산적 가치가 거의 없었고, 소극재산으로는 원고에 대한 보증채무 843,600,000원, 피고에 대한 채무 200,000,000원, 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무 채권최고액 540,000,000원이 있어 채무초과 상태였다.

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을

해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 할 것이다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2011다62991 판결 참조).

둘이켜 이 사건에서, C이 채무초과 상태에서 피고에 대한 채무를 담보하기 위하여 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 체결하고 피고에게 소유권이전청구권가등기를 마쳐 준 것은 원고를 비롯한 일반채권자들을 위한 공동담보를 한층 더 부족하게 하여 채무초과상태를 심화시키는 행위로서 사해행위에 해당한다 할 것이고, 채무자의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의도 추정되고, 위 추정을 뒤집을만한 증거는 없다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 소외회사가 신축하고 있는 부산 사하구 E 외 4필지 지상 주상복합건물의 감정가액이 4,086,000,000원이고, 위 건물에 설정된 근저당권의 피담보채무 2,630,000,000원을 공제하여도 1,456,000,000원의 적극재산이 있으므로, 이 사건 매매예약 당시 C이 무자력 상태가 아니었다는 취지의 주장을 하고 있으나 위 건물은 소외회사의 적극재산일뿐 C의 적극재산이 아니므로 C의 무자력 여부를 판단하는데 고려할 사항이 아니다.

다. 소결

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 취소에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 매매예약에 기하여 마쳐진 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있으므로 원고의 청구는 이유 있다.

3. 결론

원고의 청구를 인용한다.

판사오규희

별지