

창원지방법원 밀양지원 2022. 9. 27 선고 2022가단10554 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 유한회사

피고B

변론 종결 2022. 9. 20.

판결 선고 2022. 9. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 5. 18. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원 밀양지원 2018. 5. 18. 접수 제15293호로 마친 소유권이전청구권가등기 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 2017. 2. 3.경 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)로부터 23,000,000원을 이자 연 27.9%, 만기 2022. 2. 3., 이자납입일 매월 1일로 정하여 차용하였다.

나. C은 2018. 3. 2.부터 위 가항 약정에 따른 이자를 납부하지 않아 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 2018. 11. 16.경 D로부터 위 가.항 기재 C에 대한 대여금채권(이하 '이 사건 대여금채권'이라 한다)을 양수하였다.

다. 원고는 C을 상대로 서울북부지방법원에 이 사건 대여금채권의 지급을 구하는 소를 제기하여 2019. 5. 29. '피고는 원고에게 31,218,397원 및 그 중 22,941,395원에 대하여 2019. 5. 25.부터 다 갚는 날까지 연 27.9% 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 이행권고결정을 받았고, 위 결정은 2019. 6. 19. 확정되었다(서울북부지방법원 2019가소531807 사건)

라. C은 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 창원지방법원 밀양지원 2018. 5. 18. 접수 제15293호로 2018. 5. 18.자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고와 C이 2018. 5. 18. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결할 당시 C은 채무초과상태였고, 위 매매예약으로 C의 채무초과상태가 심화되었으므로 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매예약을 취소하고 원상회복으로서 이 사건 가등기 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고

피고는 C에게 돈을 대여하고 대여금에 대한 담보를 위하여 이 사건 가등기를 마친 것일 뿐이고, 이 사건 매매예약 및 가등기 당시 위 행위가 사해행위에 해당함을 알지 못하였다.

3. 판단

가. 사해행위의 성립

이 사건 매매예약이 체결되고 이 사건 가등기가 마쳐지기 전인 2017. 2. 3.경 이 사건 대여금채권이

발생한 사실, 피고가 이 사건 대여금 채권을 양수한 사실은 앞서 기초사실에서 살펴본 바와 같다. 위 기초사실에서 살펴본 증거에 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 회신 결과, 이 법원의 E기관에 대한 금융거래정보 제출명령 회신 결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 보면, C이 2018. 5. 18. 무렵 피고에 대한 채무를 포함하여 합계 78,133,000원의 채무를 부담하고 있었던 사실¹⁾, 그에 반하여 당시 C은 이 사건 부동산 가액 합계 20,179,800원[별지 목록 기재 순번 제1번 토지 가액 8,532,300원(= 119m² × 71,700원) + 별지 목록 기재 순번 제2번 건물 가액 6,270,000원 + 별지 목록 기재 순번 제3번 토지 가액 5,377,500(= 75m² × 71,700원)]외에는 별다른 재산을 소유하지 않은 사실이 인정된다. 그렇다면 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매예약은 C의 채무초과상태를 심화시키는 것으로서 사해행위에 해당하므로, 이 사건 대여금채권의 양수인인 원고가 위 채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 매매예약을 취소하고 원상회복으로서 이 사건 가등기의 말소등기절차 이행을 구할 수 있다고 봄이 상당하다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

갑 제4, 5, 6호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매예약체결 당시 피고가 선의였다고 봄이 상당하고, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

- ① 피고는 2018. 5. 18. C에게 실제로 35,000,000원을 대여하고 위 대여금채권에 대한 담보를 확보할 목적으로 같은 날 이 사건 가등기를 마쳤다.
- ② 피고는 이 사건 매매예약 이전인 2011. 6. 28.에도 C에게 돈을 대여하고, 대여금 채권을 담보할 목적으로 C 소유의 부동산에 소유권이전청구권가등기를 마쳤는데, 이와 같은 대여 및 담보제공이 이례적인 것으로 보기는 어렵다.
- ③ 피고와 C 사이에 별다른 친척관계나 친분관계가 존재하는 것으로 보이지 않는다. 또한 C이 2008. 1. 21.경 이 사건 부동산 중 별지 목록 기재 순번 제1번 토지를 10,000,000원에 구입하였고, 같은 날 별지 목록 기재 순번 제2, 3번 부동산을 합계 30,000,000원에 구입한 점, 2018년을 기준으로 개별공시지가 내지 개별주택가격으로 산정한 이 사건 부동산의 가액이 합계 20,179,800원에 불과한 점, 통상 담보가치가 실제 거래가격보다 낮게 판단되는 점 등에 비추어 보면 피고가 대여금 채권

액수에 비하여 과대한 담보를 제공받은 것으로 보이지도 않는다.

④ 피고가 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마칠 무렵 이 사건 부동산에 어떠한 가압류등기나 근저당권설정등기도 마쳐져 있지 않아 피고로서는 원고의 채무초과 여부를 의심할 이유가 없었다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박인범

별지

1) 구체적인 채권 내역은 다음과 같다(원고는 2018. 5. 18. 기준 이 사건 대여금채권의 원리금 합계가 46,633,839원에 이른다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들에 의하더라도 위 일시 기준 이 사건 대여금채권 원리금이 22,941,000원을 초과하여 존재하는 것으로 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1	F카드	2,574,000
2	F카드	1,791,000
3	G	16,232,000
4	G	1,781,000
5	G	4,343,000
6	H	3,000,000
7	I	2,830,000
	22,941,000(이 사건 대여금채권)	
8	D	6,304,000
9	J	16,337,000
합계	78,133,000	