

수원지방법원 성남지원 2024. 12. 17 선고 2023가합405474 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사
소송대리인 법무법인 한서
담당변호사 이승련

피 고 1. B
2. C

피고들 소송대리인 법무법인 기풍
담당변호사 송명근
변 론 종 결 2024. 10. 8.
판 결 선 고 2024. 12. 17.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여, 피고들과 D 사이에 2023. 3. 10.

체결된 교환계약을 취소한다. 피고들은 D에게 대전지방법원 천안지원 2023. 3. 10. 접수 제17979호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 주식회사 E(이하 'E은행'이라고 한다)은 D에게 2012. 11. 30. 4,700,000,000원, 2020. 3. 18. 260,000,000원, 2020. 11. 11. 150,000,000원 합계 5,110,000,000원을 대출하였다(이하 E은행의 위 대출금 채권을 통틀어 '이 사건 대출채권'이라고 한다). 이 사건 대출채권의 미변제 원리금 합계액은 2023. 4. 5. 기준 4,836,684,570원이고, 2023. 7. 13. 기준 4,996,043,688원이다.

나. D은 2023. 3. 10. 자녀들인 피고들과 사이에 D 소유의 이 사건 부동산과 D과 피고들이 공유(D 지분 20/90, 피고들 지분 각 35/90)하고 있는 서울 중구 F건물 G호(이하 '이 사건 지하상가'라고 한다)에 관한 피고들의 각 일부 지분을 교환하는 계약을 체결하고(이하 '이 사건 교환계약'이라고 한다), 같은 날 피고들에게 이 사건 부동산에 관하여 위 교환계약을 원인으로 각 2분의 1 지분이전등기를 마쳐주었다.

다. E은행은 D이 이 사건 대출채무를 상환하지 못하자 2023. 4. 17. 이 사건 지하상가에 관하여 임의경매를 신청하였고, 2023. 4. 18. 임의경매개시결정(서울중앙지방법원 H)이 내려져 경매절차가 진행되었으며(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다), 이 사건 지하상가는 2024. 7. 23.에 매각되었다.

라. E은행은 이 사건 경매절차를 신청한 이후인 2023. 5. 31. 소외 I 주식회사에게 이 사건 대출채권을 양도하였고('자산양수도계약'), 원고는 2023. 6. 28. E은행의 동의하에 I 주식회사의 이 사건 대출채권 매수인의 지위를 이전받았다('자산양수도계약의 양도 및 양수계약'). E은행은 2023. 6. 29. D에게 내용증명우편으로 채권양도의 통지를 하였고, 위 통지는 그 무렵 D에게 도달하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑제3 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 대출채권을 취득한바, 이 사건 대출채권은 이 사건 교환계약 이전에 성립된 것이므로 D에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 된다. 그런데 D은 채무초과 상태에서 일반 채권자들의 공동담보인 이 사건 부동산에 관하여 피고들과 이 사건 교환계약을 체결하고 그에 따른 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 이는 원고 등 다른 일반 채권자와의 관계에서 사해행위에 해당한다. 그러므로 원고는 이 사건 각 교환계약을 취소하고, 그 원상회복으로 피고들은 D에게 이 사건 부동산에 관한 각 소유권이전등기를 말소할 것을 구한다.

나. 원고의 우선변제권 확보와 사해행위 성립 여부

1) 관련 법리

채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 하고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정되며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장증명하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 이때 우선변제받을 금액은 처분행위 당시의 담보목적물의 시가를 기준으로 산정하여야 한다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2001다31011 판결 등 참조).

2) 인정 사실

앞서 본 증거들과 갑제22호증, 을제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

가) 이 사건 교환계약 체결 당시 이 사건 지하상가에 관하여 이 사건 대출채권을 피담보채권으로 2012. 11. 30. 접수 제61630호로 마친 채권최고액 6,110,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 E은행인 1순위 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다)이 설정되어 있었다.

나) E은행은 앞서 본 바와 같이 2023. 4. 17. 이 사건 근저당권에 기하여 서울중앙지방법원 H로 이 사건 지하상가에 대하여 임의경매를 신청하였는데, 청구금액을 4,859,470,852원으로 기재하였다.

다) 원고는 신청채권자인 E은행의 승계인(근저당권)의 자격으로 이 사건 경매절차의 당사자가 되었다.

라) 이 사건 지하상가에 대한 감정평가 결과, 이 사건 지하상가의 가액은 2023. 3. 8.을 기준으로 합계 7,080,000,000원(주식회사 J 북부지사 소속 감정평가사 K의 감정 결과) 또는 7,160,000,000원(주식회사 L 소속 감정평가사 M의 감정 결과)으로 평가되었다. 그리고 이 사건 경매절차의 집행법원의 감정평가 의뢰에 따른 감정평가 결과, 이 사건 지하상가의 가액은 2023. 4. 26. 기준으로 8,220,000,000원으로 평가되었다.

3) 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 교환계약 체결 당시에 근접한 2023. 3. 8.경 이 사건 지하상가의 가액은 최소 7,080,000,000원이고, 이 사건 대출채권을 담보하기 위하여 설정된 이 사건 근저당권의 채권최고액은 6,110,000,000원인바, 결국 이 사건 지하상가의 가액과 이 사건 근저당권의 채권최고액이 모두 이 사건 교환계약 무렵에 가까운 2023. 4. 5. D의 대출원리금 4,836,684,570원을 초과하여 결국 이 사건 대출채권 전액에 대하여 채권자인 원고에게 우선변제권이 확보되어 있다. 따라서 D이 피고들과 이 사건 교환계약을 체결하였더라도 이 사건 대출채권의 양수인인 원고를 해하지 아니하므로, 원고에 대하여 사해행위가 성립하지 아니한다. 원고는, 이 사건 지하상가에 인접한 다른 호실 상가들의 실제 낙찰가격이 감정가에 비하여 현저히 낮고, 이 사건 지하상가 역시 제2회 매각기일까지 유찰되어 결국 2024. 7. 23. 4,210,000,000원에 낙찰된 사정을 감안하면 이 사건 대출채권의 액수는 담보물인 이 사건 지하상가의 가액을 초과한다고 주장한다. 그러나 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로 담보로 제공된 부동산이 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위가 있는 후에

임의경매 등 절차에서 환가가 진행된 경우에는 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등 특별한 사정이 없는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 할 것이므로(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 참조), 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

그러므로 이와 달리 이 사건 교환계약이 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당함으로 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 방창현, 판사 구지인, 판사 정재은
별지