

의정부지방법원 2024. 9. 3 선고 2023가단127563 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 강연옥

소송복대리인 변호사 최윤석

피 고 B

소송대리인 변호사 서지현

소송복대리인 변호사 정창래

변 론 종 결 2024. 8. 13.

판 결 선 고 2024. 9. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

소외 C과 피고 사이에 별지 부동산에 관하여 2021. 1. 5. 체결된 매매계약은 38,618,540원 한도 내에서 취소한다.

피고는 원고에게 38,618,540원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

- 소외 C(개명 전 성명 D)이 2019. 7. 25. 원고로부터 210,800,000원을 대출받고 2021. 8. 25.부터 상환을 연체한 사실, C과 아들인 피고 사이에 2021. 1. 5. 별지 부동산에 관하여 매매대금 145,000,000원의 매매계약이 체결되어 피고가 2021. 2. 22. 의정부지방법원 의정부등기소 접수 제18639호로 그 명의의 소유권이전등기를 마친 사실(‘이 사건 매매계약’라 한다)은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 4호증 기재에 의하여 인정할 수 있다.
- 피고는 이 사건 소는 제척기간을 도과한 2023. 10. 20.에 제기되어 부적법하다고 본안전항변을 하나, 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 피고에게 있는데(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조) 원고가 금융기관이라거나 C의 개인파산 및 면책 사건에서 채권자목록에 기재되어 있었다는 사정만으로는 연체발생인 2021. 8. 25. 또는 파산선고결정통지서를 송달받은 2022. 4. 1.에 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 본안전항변은 이유 없다.
- 원고는, 이 사건 매매계약이 사해행위로서 38,618,540원[= 2024. 8. 7. 기준 원고의 대출잔액 230,813,650원 - 우선수익권에 의해 담보되는 192,195,110원(= 194,180,000원(= 원고의 우선수익권이 확보된 의정부시 E건물 F호 및 G호의 2021. 1.경 감정평가액 266,000,000원 × 실제낙찰률 73%) - F호 미납관리비 24,340원 - G호 미납관리비 1,960,550원]]한도 내에서 취소되어야 하고 피고는 원상회복으로 위 38,618,540원을 원고에게 반환할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 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 하고(대법원 2002. 11. 8. 선고

2002다41589 판결 등 참조), 갑 제14호증, 을 제11 내지 16호증 각 기재에 의하면 이 사건 매매계약일인 2021. 1.경 원고의 채권액이 194,240,000원이었던 사실, 당시 원고가 수익한도금액 252,960,000원의 우선수익권을 보유하고 있었던 위 E건물 F호 및 G호의 시가가 266,000,000원이었던 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약으로 인하여 채무자의 적극재산이 감소하였다 하더라도 채권 전액에 대하여 우선변제권을 확보하고 있었던 원고에 대해서는 사해행위가 성립하지 않는다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 등 참조). 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

판사 김아름

별지