

서울중앙지방법원 2022. 1. 21 선고 2020나85643 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 1. 21 선고 2020나85643 판결

서울중앙지방법원 2020. 11. 17 선고 2019가단5261001 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인(유한) 세광

담당변호사 최석봉

피고, 피항소인C

소송대리인 변호사 조준범

소송복대리인 변호사 이원희

변론 종결 2021. 12. 17.

판결 선고 2022. 1. 21.

제1심판결 서울중앙지방법원 2020. 11. 17. 선고 2019가단5261001 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고와 B 사이에 2019. 4. 10. 별지 목록 기재 부동산에 대하여 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

3. 피고는 B에게 별지 목록 기재 부동산에 대하여 제주지방법원 서귀포등기소 2019. 4. 12. 접수 제19389호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정되는 사실

가. 원고는 국내외 여행업, 화장품 도소매업 등을 목적으로 하는 주식회사 D를 운영하던 자이고, B는 2012년경부터 외국인 성형외과 환자유치와 화장품 판매업에 종사하던 자이다.

나. B는 2014년경 주택신축이 진행 중이던 별지 목록 기재 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 원고를 통하여 매수하였고, 주택이 완공되자 2015. 7. 17. 이 사건 부동산에 대하여 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고와 B는 2014. 2. 15.경 이 사건 부동산 매매와 관련하여 다음과 같은 내용의 금전차용계약서(1차 계약서)를 작성하였다.

금전 차용계약서

원고(갑)와 B(을)는 다음과 같은 금전차용 계약을 체결한다.

제1조[차용액] 을은 갑에게 다음의 금액을 차용하였음을 확인한다.

일금 구천만 원정, 차용일 : 2014. 2. 15.

제2조[변제일 및 이자]

변제일: 2030. 8. 15., 이자: 연 25%

라. B는 2015. 9. 10. 원고와 사이에 이 사건 부동산에 대하여 근저당권자 원고, 채권최고액 90,000,000원의 근저당권설정계약을 체결하였고, 같은 날 제주지방법원 서귀포등기소 접수 제55040호로 원고 명의의 근저당권설정등기가 경료되었다.

마. 원고와 B는 2017. 7. 4.경 이 사건 부동산 매매와 관련하여 다음과 같은 내용의 금전차용계약서(이하 '2차 계약서'라 한다)를 작성하였다.

금전 차용계약서

원고(갑)와 B(을)는 다음과 같은 금전차용 계약을 체결한다.

2014. 2. 15. B가 차용한 90,000,000원에 대한 을의 요청으로 2017. 7. 4. 기준 변제금액, 변제일 변경, 상환방식 변경, 이자 등 변경 요청으로 인해 갑과 을은 쌍방 협의로 금전차용계약서를 재작성 및 금전차용계약을 재체결한다.

제1조[차용액] 을은 갑에게 다음의 금액을 차용하였음을 확인한다.

일금 팔천만 원정, 차용일 : 2014. 2. 15.

제2조[변제일 및 이자]

변제일: 2020. 7. 3., 이자: 연 12%, 이자 지급일: 매월 20일

바. 이 사건 부동산에 설정되어 있던 원고 명의의 위 라.항 기재 근저당권설정등기는 2017. 7. 4. 같은 날 해지를 원인으로 하여 말소되었다.

사. B는 2018. 6. 25. J와 사이에 임대차보증금 200,000,000원, 기간 2018. 7. 20.~2020. 7. 19.까지로 하여 이 사건 부동산 중 주택에 관한 임대차계약을 체결하였다.

아. B와 피고 사이에 제주시 K 외 3필지 지상 L아파트 M호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2019. 1. 7.자로 다음과 같은 내용의 '부동산 매매예약 합의계약서'가 작성되었다.

부동산 매매예약 합의계약서

부동산의 표시 : 이 사건 아파트

위 부동산에 대하여 추후 매매대금 350,000,000원에 대한 매매계약합의 함에 있어 당사자간 쌍방합의에 의해 다음과 같이 약정한다.

다음

1. 매수인(B)은 2018. 12. 1.부터 2019. 11. 30.까지 매매계약금 30,000,000원을 지급한다.

2. 매수인은 2020. 11. 30.까지 매매잔금 320,000,000원을 지급한다.

단, 2020. 11. 30.까지 위 계약을 이행하지 못하였을 경우 위약벌로 50,000,000원을 지급한다.

2019. 1. 7.

자. B는 2019. 4. 10. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 대하여 근저당권자 피고, 채권최고액 350,000,000원의 근저당권설정계약을 체결하였고(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다), 2019. 4. 12. 제주지방법원 서귀포등기소 접수 제19389호로 피고 명의의 근저당권설정등기가 경료되었다.

차. B는 2차 계약서에 따라 원고에게 2017. 7.분부터 2019. 3.분까지 월 800,000원의 이자는 지급하였는데, 2017. 6.분 및 2019. 4.분부터 당심 변론종결시까지의 이자는 지급하지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5호증, 갑 제42호증, 을 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장 요지

(1) 원고 B는 원고에게 2차 계약서에 기한 80,000,000원의 채무를 부담하는 등 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산에 대하여 피고와 사이에 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였다. 이는 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하므로 이 사건 근저당권설정계약을 취소하고 원상회복으로서 피고에 대하여 이 사건 근저당권설정계약에 기한 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

(2) 피고 피고는 B와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매계약을 체결하였는데 B가 매매대금을 마련하지 못한 상태에서 이 사건 아파트를 B에게 인도하게 되자 매매대금 350,000,000원의 담보조로 이 사건 부동산에 관하여 같은 금액을 채권최고액으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고 피고 명의의 등기를 마친 것이다.

따라서 B의 이 사건 아파트에 대한 근저당권의 피담보채무는 이 사건 아파트의 소유권과 대가관계에 있으므로 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않고 B가 채무초과 상태에 있었다고

보기도 어렵다.

나. 판단

(1) 먼저 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 B가 채무초과 상태에 있었는지 여부에 관하여 본다. 살피건대, 이 사건 부동산에 대하여 2015. 8. 5.자로 G은행을 근저당권자로 하는 채권최고액 138,000,000원 근저당권이 설정되어 있는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 갑 제19호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 부동산의 가액이 이 사건 근저당권설정계약 체결 무렵 약 600,000,000원인 사실을 인정할 수 있는바, 앞서 본 사실관계에 따르면 이 사건 근저당권설정계약 체결일인 2019. 4. 12.경 B의 채무는 합계 768,800,000원[= 위 G은행 명의의 근저당채무 138,000,000원 + 이 사건 근저당권설정계약에 기한 채무 350,000,000원 + 2차 계약서에 기한 채무 80,800,000원(원금 80,000,000원 + 2017. 6.분 이자 800,000원) + J에 대한 임대차보증금반환채무 200,000,000원]이라 할 것이어서 이 사건 부동산 가액을 초과함이 명백하므로, B는 채무초과 상태에 있었다고 할 것이다.

(2) 다음으로 B와 피고 사이에 작성된 부동산 매매예약 합의계약서를 기초로 부동산 매매대금 담보를 위해 이 사건 근저당권설정계약이 체결되었다는 취지의 피고의 주장에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때 위 부동산 매매예약 합의계약서 기재는 그대로 믿기 어렵고, 결국 이 사건 근저당권설정계약은 B가 채무초과 상태에서 채권자를 해함을 알면서 채권자의 공동담보에 속하는 재산인 이 사건 부동산에 관한 법률행위를 한 경우로서 사해행위에 해당한다고 판단된다.

① 피고와 B 사이에 작성된 부동산 매매예약 합의계약서를 살펴보면, 매도인란에 피고 성명과 주민등록번호, 주소가 컴퓨터로 인쇄되어 있고 그 옆에 피고의 도장이 날인되어 있으며, 매수인란에는 B 및 N의 성명과 주민등록번호, 주소가 자필로 기재된 후 서명이 되어 있고 그 필체가 동일인의 것으로 보이는바, 매매당사자 표시가 상당히 이례적이고 중개인이나 입회인도 없으며, 매수인 또한 B 단독이 아닌 공동매수로 되어 있어 피고의 주장과 들어맞지 않는 점에서 신빙성이 낮다.

② 위 부동산 매매예약 합의계약서는 2019. 1. 7.에 작성되었고, 이 사건 근저당권설정계약은 2019. 4. 10. 체결되었는데, 위 계약서 내용에 의하면 매수인은 2018. 12. 1.부터 2019. 11. 30.까지

계약금으로 30,000,000원을 지급하고 2020. 11. 30.까지 잔금 320,000,000원을 지급하면 되는 것으로 되어 있는바, 피고의 주장대로 매매대금을 담보하기 위해 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이라면 매수인의 매매대금지급채무가 발생하는 위 계약금 및 잔금 지급약정일 이전에 근저당권을 설정한 이유를 합리적으로 설명하기 어렵다.

③ B가 이 사건 아파트를 인도받아 사용하기 때문에 매매대금 지급일 이전에 이 사건 근저당권설정계약 체결이 필요하다는 가정을 하더라도, 그러한 관계라면 피고로서는 B와 사이에 임대차계약을 체결하는 것이 사회통념상 자연스럽고, 약 2년간 후의 시점을 매매대금 지급기일로 하면서 실제 매매대금의 지급 없이 매매계약(이 사건에서는 '매매예약 합의계약'이라는 표현을 사용하였다)을 체결한다는 것은 쉽게 납득하기 어렵다.

④ 위 부동산 매매예약 합의계약서의 경우 계약금을 2018. 12. 1.부터 2019. 11. 30.까지 지급하도록 되어 있는데 위 지급 시작일은 위 계약서 작성일인 2019. 1. 7.보다 전이어서 그 자체로 모순일 뿐 아니라 계약금 지급일을 일정한 기간으로 정한다는 것도 상당히 이례적이다.

⑤ 이 사건 아파트의 매도인인 피고는 매수인인 B로부터 매매대금을 전혀 받지 못한 상태에서 매매목적물을 매수인에게 인도하여 무상사용하도록 하고 있다는 것이고, 위약금 약정까지 하였으면서도 위 계약서에 정한 매매대금 지급일이 한참 지난 현재까지 피고는 B에 대하여 매매대금 지급과 관련한 아무런 조치를 취하고 있지도 않은바, 이 또한 피고와 B의 인적 관계가 뒷받침되지 않고는 설명하기 어려운 사정에 해당한다.

⑥ 피고는 B의 소극재산에 이 사건 근저당권설정계약에 따른 피담보채무를 포함한다면 소유권에 대하여 그 대가관계에 있는 이 사건 아파트는 B의 적극재산으로 산정하여야 한다는 취지의 주장을 하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 근저당권설정계약과 이 사건 아파트 소유권이 대가관계에 있다는 피고의 주장을 받아들이기 어려울 뿐 아니라 사해행위 당시 이 사건 아파트의 소유권이 B에게 이전된 것도 아닌 이상 피고의 위 주장은 이유 없다.

(3) 그렇다면 피고와 B 사이의 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소하여야 하고, 피고는 원상회복으로 B에게 이 사건 부동산에 설정된 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 피고와 B 사이의 이 사건 근저당권설정계약 취소 및 그 원상회복을 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김정민

판사윤웅기

판사신재환

별지