서울서부지방법원 2023. 5. 30 선고 2022가단272612 판결 [사해행위취소]

재 판 경 과

서울고등법원 2024. 7. 10 선고 2023나2024389 판결

서울서부지방법원 2023. 5. 30 선고 2022가단272612 판결

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 해마루

담당변호사 양태훈, 유재민

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 케이씨엘

담당변호사 서우성

변 론 종 결 2023. 4. 18.

판 결 선 고 2023. 5. 30.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. (1) 피고 B와 D 사이에 2022. 1. 17. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다. (2) 피고 B는 D에게 서울서부지방법원 등기국 2022. 1. 17. 접수 제5881호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. (1) 피고 C과 D 사이에 2021. 12. 15. 체결된 임대차계약은 378,058,733원의 범 위 내에서 이를 취소한다. (2) 피고 C은 원고에게 378,058,733원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2019. 3. 6. D과 사이에 보험설계사 위촉계약을 체결하였다. D은 2021. 10. 1.자로 해촉되었고 수수료 환수약정에 따라 D이 원고에게 반환하여야 하는 수수료는 378,058,733원이다.

나. D은 2021. 12. 15. 피고 C과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금을 11억 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고 같은 날 이 사건 부동산에 전입신고를 마쳤으며 2022. 3. 24. 확정일자를 받았다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. D은 피고 B와 사이에 2022. 1. 17. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 5억 원의 근저당권설정계약을 체결하고 같은 날 서울서부지방법원 등기국 접수 제5881호로 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다).

라. 원고의 신청으로 개시된 이 사건 부동산에 관한 경매절차(서울서부지방법원 2022차경53647)에서 피고 C이 배당요구한 금액은 484,694,354원이고, 피고 B는 배당포기서를 제출하였다.

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 든 증거에 의하면, D이 2021. 10. 1.자로 해촉되고 원고로부터 2021. 11. 24.까지 387,038,643원을 입금하라는 내용의 환수수수료 안내장을 수령한 후 이 사건 부동산에 관하여 2021. 12. 15. 이 사건 임대차계약을, 2022. 1. 17. 이 사건 근저당권설정계약을 각 체결한 사실이 인정된다. 따라서 사해행위라고 볼 수 있는 이 사건 임대차계약 및 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시에 이미 원고의 수수료환수채권이 발생하였다.

나. D의 무자력

이 사건 부동산이 D의 유일한 부동산인 점은 당사자 사이에 다툼이 없다. 갑 제2, 3호증(가지 번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약 및 근저당권설정계약을 체결 무렵, 이 사건 부동산에는 채권최고액 1,591,200,000원, 근저당권자 주식회사 E의 2021. 7. 7.자 근저당권이 설정되어 있었고, D은 피고 C에 대하여 1억 8,000만 원이 넘는 구상금채무, 차용금 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정되고, 여기에 원고에 대한 378,058,733원의 수수료환수채무를 부담하고 있었음은 위에서 본 바와 같은바, 이러한 상태에서 이 사건 임대차계약 및 근저당권설정계약을 체결함으로써 D은 무자력이 되었다고 할 것이다.

다. 사해행위 및 사해의사

민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리키고, 사해행위취소소송에서 채무자가 그와 같이

채무초과상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조).

앞서 든 증거들에 의하면, D은 그 소유의 유일한 부동산에 관하여 피고 B에게 근저당권을 설정해 주고, 피고 C과 우선변제권 있는 임대차계약을 체결함으로써 채무초과상태에 이르게 되었거나 채무초과상태를 심화시켰다고 할 것이고, 이 사건 임대차계약 및 근저당권설정계약은 다른 채권자들의 공동담보를 해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이다(피고 C은 가사 이 사건 임대차계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고 C은 원고보다 선순위인 근저당권자에 대한 D의 채무를 대위변제한 부분이 있는데 그 금액에 해당하는 만큼은 원고에 대한 사해행위가 될 수 없다는 취지의 주장도 하나 피고 C이 원고보다 선순위 근저당권자에 대한 채무를 대위변제하였다고 하더라도 원고와 대등한 채권자일뿐이므로 피고 C의 위 주장은 받아들일 수 없다).

위 근저당권설정행위 및 임차권설정행위가 책임재산을 감소시키고 채권자들의 공동담보에 부족을 야기하는 행위임을 인식하였을 것이므로 D의 사해의사는 넉넉히 인정되고 피고들의 악의는 추정된다.

라. 피고들의 선의 주장에 대한 판단

피고 C은 D에 대한 구상금채권의 변제를 위해 이 사건 임대차계약을 체결했을 뿐 사해의사가 없다고 주장하나, 피고 C의 악의 추정을 번복할만한 증거가 없다. 오히려 갑 제3, 6, 7, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 피고 C은 D에게 금전을 대여하거나 D의 제3자에 대한 채무를 대위변제함으로써 D에 대하여 채권을 가지고 있는 점, 피고 C은 2021. 10. 20. 증여를 원인으로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다가 2021. 12. 15. 증여계약 합의해제를 원인으로 위 소유권이전등기를 말소함과 동시에 같은 날 이 사건 임대차계약을 체결한 점, 피고 C이 D을 위하여 대위 변제하거나 대여한 금액은 피고 C의 주장에 의하더라도 484,694,354원인데 이 사건 임대차계약의 보증금은 11억 원인 점, 피고 C은 나머지 보증금은 계속하여 대위변제할 계획이었지만 이 사건 부동산에 경매가 개시되면서 이행하지 못한 것이라고 하는바, 피고 C의 주장에 의하더라도 11억 원을 실제 지급하지 않은 점은 자인하고 있고

경매절차에서 임차인으로서 권리신고를 하면서 484,694,354원을 신고한 점, D이 피고 C에게 따로 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 명목으로 지급한 금원은 없는 점, 피고 C 역시 이 사건 임대차계약이 D에게 금전을 대여하거나 D의 제3자에 대한 채무를 대위변제함에 따른 D의 피고 C에 대한 채무변제를 위한 것이라고 자인하고 있는 점, 피고 C은 D의 부친인 점을 종합하여 보면, 피고 C은 우선변제권이 있는 이 사건 임대차계약의 체결로써 다른 채권자들을 위한 공동담보를 해한다는 사실을 알았다고 할 것이다.

피고 F 역시 D에게 자금융통을 해주기 위해 이를 담보하기 위한 목적으로 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이고 사해의사가 없다고 주장하나, 피고 F의 주장에 의하더라도 약속한 자금융통은 실제로 이루어지지 않았다는 것이고, D이 자력으로는 채무를 변제할 능력이 없음을 알고 지원을 마음먹었다는 것인바, 피고 F의 악의 추정을 번복할만한 증거가 없다.

따라서 피고들의 선의 주장은 모두 이유 없다.

마. 원상회복의 방법과 범위

이 사건 근저당권설정계약이 사해행위이므로 피고 B는 그 원상회복으로 해당 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다. 이 사건 임대차계약의 경우는 사해행위의 취소의 범위는 취소채권자의 채권액을 한도로 하므로 원고 채권액인 378,058,733원의 범위 내에서 취소되어야 하고 이는 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당하여 가액배상을 명하기로 한다.

바. 소결

그렇다면 이 사건 부동산에 관하여, 피고 B와 D 사이에 2022. 1. 17. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 B는 D에게 서울서부지방법원 등기국 2022. 1. 17. 접수 제5881호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 C과 D 사이에 2021. 12. 15. 체결된 임대차계약은 378,058,733원의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고 C은 원고에게 378,058,733원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있다.

판사 최은주

별지

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 마포구 [ ]

[ ] 아파트 [ ] 동

[도로명주소] 서울특별시 마포구 [ ]

철근콘크리트 벽식구조 평스라브 24층 아파트

1층 477.98㎡

2층 내지 22층 472.46㎡

23, 24층 242.84㎡

지하1층 472.46㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

서울특별시 마포구 [ ] 대 5526㎡

전유부분의 건물의 표시

[ ]

철근콘크리트조 114.81㎡

대지권의 표시

1. 소유권대지권 5526분의 36.82 끝.