

서울동부지방법원 2023. 3. 16 선고 2021가단154647 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 11. 8 선고 2023나24369 판결

서울동부지방법원 2023. 3. 16 선고 2021가단154647 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 가람

담당변호사 양석표,유현송

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 (유한)바른

담당변호사 김재환,이서인

변론종결 2023. 2. 9.

판결선고 2023. 3. 16.

주문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 B와 D 사이에 2021. 2. 19. 체결된 저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 B은 D에게 2021. 2. 22. 서울동부지방법원 등기국 접수 제31423호로 마친
저당권설정등기에 대한 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 기재 부동산 중 3/10 지분에 관하여,

가. 피고 C와 D 사이에 2021. 2. 22. 체결된 증여계약을 취소한다.

나. 피고 C는 D에게 2021. 2. 24. 서울동부지방법원 등기국 접수 제32902호로 마친
소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행하라

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 채권

원고는 2004. 6. 25. 피고 C에게 25억 원을 대출하였고, D은 위 대출채무를 연대보증하였다. 위
대출채무는 연체된 상태인데, 잔여 원금이 752,202,625원이고 2020. 10. 21. 기준 미지급
약정이자와 지연손해금의 합계액이 2,865,499,955원이다. 따라서 연대보증인인 D도 원고에게 위와
동일한 보증채무를 부담하고 있다(한편, 피고 C는 2013. 2. 21. 경 파산 면책되었다).

나. D의 재산 상태

1) 소극재산

D은 2020. 10. 21. 기준 원고에게 3,617,702,580원(= 752,202,625원 + 2,865,499,955원)에 이르는 보증채무를 부담하고 있다.

2) 적극재산

D은 2017. 11. 16.경 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 부동산이라고 한다)을 분양받았고, 2018. 2. 12. E은행으로부터 329,477,200원을 이율 3.7%, 만기일 2020. 4. 27.로 정하여 중도금 대출받았다. 이 사건 부동산에 관하여 2020. 6. 19. 소유권보존등기가 경로되었고, 2020. 8. 4. D 앞으로 소유권이전등기가 경로되었다. D은 E은행으로부터 금원을 차용하고 2020. 8. 4. E은행에 채권최고액 297,000,000원의 근저당권을 설정하여 주었다.

D의 적극 재산으로는 이 사건 부동산 이외에는 별다른 것이 없다.

다. D의 재산 처분

1) D은 2020. 3. 2. 피고 B으로부터 329,477,200원을 차용하여 E은행의 위 중도금대출금을 상환한 다음 위와 같이 채무초과 상태에 있음에도 2021. 2. 19. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 채권액을 324,975,358원, 저당권자를 피고 B으로 하는 저당권설정계약을 체결하고(이하 '이 사건 저당권설정계약') 2021. 2. 22.에는 위 저당권설정계약에 따른 저당권설정등기도 마쳐주었다.

2) D은 2021. 2. 22. 피고 C와 사이에 이 사건 부동산 중 3/10 지분에 관한 증여계약을 체결하고(이하 '이 사건 증여계약') 2021. 2. 24.에는 위 증여계약에 따른 소유권이전등기도 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 4호증, 을 제5, 8, 9, 13, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 청구에 대한 판단

채무초과 상태에 있는 D이 사실상 유일한 재산에 대하여 위와 같은 근저당권을 설정하고 증여계약을

체결하는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 피고들의 악의도 추정된다고 할 것인바, 이 사건 근저당권설정계약 및 증여계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

피고들은 위 취소에 따른 원상회복의무가 있으므로, 피고 B는 이 사건 저당권설정등기를, 피고 C는 이 사건 소유권이전등기를 D에게 각 말소하여 줄 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들은 원고가 D의 채무를 면제하였다는 취지의 주장을 하나, 을 제5, 6, 7, 16, 17, 18호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기 부족하다.

2) 피고 B는 자신이 D에게 이 사건 부동산의 취득자금을 대여하였고 그 돈이 실제 중도금 대출 변제에 사용되었으며 위 대여금의 담보를 위하여 이 사건 근저당권을 설정한 것이므로 사해행위에 해당하지 아니한다는 취지의 주장을 한다.

이미 채무초과의 상태에 빠져있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의 1인에게 담보로 제공하는 행위는 그 한도에서 다른 채권자들의 공동담보를 감소케 하는 것이므로 사해행위가 된다. 설령 피고 B가 2020. 3. 2. D에게 금원을 대여하였다고 하더라도 대여일 이후 1년 가량 경과한 이후인 2021. 2. 22. 채권자 중 1인인 피고 B에게 담보로 제공한 것은 사해행위에 해당한다고 판단된다.

3) 피고 C는 이 사건 부동산은 피고 C와 D가 부부로서 공동으로 형성한 재산이고 재산분할을 받을 수 있었는데 형식상으로만 증여의 형태를 취한 것이라는 취지의 주장을 한다.

앞서 살펴본 바와 같이 피고 C는 본래 원고에 대한 이 사건 채무의 주채무자였던 점에 비추어 보면 설령 위 증여가 재산분할의 성격을 갖고 있다고 하더라도 상당한 범위내라고 보기 어렵다.

4) 피고들은 원고를 해한다는 것을 알지 못하였다는 취지의 주장을 하나, 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결 론

원고의 청구를 인용한다.

판사 박성인

[별지]

부동산 표시

1동의 건물의 표시

서울특별시 강동구 F, G에 있는

H건물 I동

[도로명주소] 서울특별시 강동구 J

전유부분의 건물의 표시

제12층 K호 철근콘크리트구조 84.97㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 서울특별시 강동구 F 대 18780㎡

2. 서울특별시 강동구 G 대 156192㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권의 비율 : 174972분의 45.44

