

수원지방법원 여주지원 2021. 7. 6 선고 2021가단789 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원고A

피고1. B

소송대리인 변호사 최원익

2. C

변론 종결2021. 6. 22.

판결 선고2021. 7. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

D과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 2020. 8. 20. 체결한 근저당권설정계약을 취소한다. 피고 B는 D에게 위 각 부동산에 관하여 수원지방법원 여주지원 2020. 8. 20. 접수 제26739호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

D과 피고 C 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 8. 21. 체결한 매매예약을 취소한다. 피고 C은 D에게 위 각 부동산에 관하여 수원지방법원 여주지원 2020. 8. 21. 접수 제26825호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D을 상대로 이 법원 2020가단52288 추심금 청구 소송을 제기하여 2020. 6. 17. 'D은 원고에게 72,555,633원과 이에 대하여 2020. 1. 16.부터 2020. 3. 24.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결을 받았고, 위 판결은 확정되었다.

나. E조합(이하 'E조합'이라고 한다)은 이 사건 각 부동산에 1987. 5. 26. 채권최고액 1,560만 원, 1992. 6. 30. 채권최고액 4,500만 원, 1992. 12. 2. 채권최고액 3,000만 원, 2011. 7. 7. 채권최고액 1억 3,000만 원인 1~4순위 근저당권을 각각 설정하였다.

다. F 주식회사(이하 'G'라고 한다)는 2014. 9. 24. 이 사건 부동산을 가압류하여 청구금액 105,716,574원인 가압류등기가 기입되었다.

라. 피고 C은 2016. 11. 1. 매매예약을 원인으로 2016. 11. 4. 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

마. E조합은 2020. 1. 14. 이 사건 각 부동산에 관하여 임의경매개시결정을 받았다.

바. D은 경매 취하를 위해 H을 통해 피고 B의 모친 I에게 금전 대여를 요청하였고, 피고 B는 1순위 근저당권 설정을 조건으로 돈을 빌려주기로 하고 2020. 8. 20. D을 대신하여 E조합에 1억 7,100만 원, 가압류권자 G에 1,306만 원, 교부권자 국민건강보험공단에 1,175만 원을 각각 변제하였다.

E조합은 같은 날 이 사건 각 부동산에 설정한 1~4순위 근저당권을 모두 말소하였고, D은 피고 B에게 2억 1,000만 원을 이자 월 1.5%, 변제기 2020. 12. 31.로 정하여 차용한다는 차용증을 작성하고, 이 사건 각 부동산에 채권최고액 2억 7,300만 원인 근저당권을 설정하였다.

사. D은 피고 C에게 요청하여 E조합의 경매 취하를 위해 돈을 빌리고 1순위 근저당권을 설정하려고 하는데 가등기를 말소해주면 차용금 일부를 변제하고, 다시 가등기를 설정해 준다고 하였다. 피고 C은

2020. 8. 20. 위 가등기를 말소하고, 다음 날 다시 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

아. 2020. 8. 20. 당시 D의 적극재산과 소극재산은 다음과 같다.

1	이 사건 각 부동산	438,615,8901) 수원지방법원 여주지원 P 감정가
2	여주시 J 전 130m ²	11,778,0002) 공시지가
3	여주시 K 임야 596m ²	432,321,0003) 수원지방법원 여주지원 Q 감정가(1회 최저매각가)
4	여주시 L 도로 402m ² 중 198/1204 지분	
5	횡성군 M건물, N호 54m ² 중 1/60 지분	2,600,0004) 원고 진술
합계	885,314,890	

1	E조합	171,000,000
2	O	65,000,0005) 2012. 2. 1.자 근저당권 채권최고액
3	피고 C	300,000,000
4	국민건강보험공단	11,750,000
5	이천세무서	100,000,000
6	G	13,060,000
7	여주시(압류권자)	알 수 없음
8	원고	76,793,791
합계	737,603,791	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 6, 9호증, 을가 1 내지 2호증, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

피고 C의 가등기는 피담보채무가 존재하지 않는 허위의 가등기로서 무효이고, 피고 B의 근저당권은 신규자금의 유입 없이 단지 기존 채무 이행을 유예받기 위해 새로운 채권자에게 돈을 빌려 기존 채무를 변제한 것이므로 모두 사해행위에 해당한다.

나. 피고 B

부동산중개업을 하는 D이 H를 통해 피고 B의 모친 I에게 E조합의 경매 취하를 위해 돈을 빌려주면 감정가액 4억 5,000만 원인 이 사건 각 부동산에 1순위 근저당권을 설정해주고, 3개월 안에 중개수수료 수입과 이 사건 부동산 담보대출금으로 변제하겠다고 하여 돈을 빌려주었다. 피고 B가 채권자들에게 직접 돈을 송금하고 이 사건 각 부동산에 있던 부담이 모두 말소된 후 기존 부담보다 적은 금액으로 근저당권을 설정한 것은 공동담보의 감소를 초래하지 않아 사해행위에 해당하지 않고, 피고 B는 D과 알지 못하는 사이로 D의 무자력을 알지 못하였고, 무자력을 의심할 사정도 없었다.

다. 피고 C

피고 C은 여주시 R 매매대금으로 D에게 2008. 1. 21. 1억 원, 2008. 4. 11. 2억 원을 대여하고 2016. 11. 1. 가등기를 마쳤다. 피고 C이 D의 요청에 따라 위 가등기를 말소했다가 다음 날 다시 설정한 것은 공동담보의 감소를 초래하지 않아 사해행위에 해당하지 않는다.

3. 판단

가. 2020. 8. 20.경 D의 무자력 여부

원고가 제출한 증거만으로 피고들에 대한 가등기와 근저당권설정등기 무렵인 2020. 8. 20.경 D이 무자력이었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(변론 전체의 취지에 따르면, D에게 위 적극재산 외에 중개수수료 채권 등이 더 있는 것으로 보인다.

원고는 위 인정한 소극재산 외에 S의 가압류 청구금액 6,400만 원, T의 가압류 청구금액 2억 5,000만 원이 더 있다고 주장하나, S가 2018. 10. 11. 가압류에 기하여 강제경매를 신청하였다가 2020. 2. 10. 여주시 U건물 V호를 소유권이전등기 하고 2020. 2. 11. 강제경매신청을 취하한 사실을 인정할 수 있으므로(갑 1호증의 1 내지 4, 을가 3, 4호증), S의 채권은 이미 변제되었다고 볼 수 있다. 또한 T의 가압류는 2020. 10. 16. 기입되었는바(갑 1호증의 1 내지 4, 6, 7), 2020. 8. 20.경에도 그와 같은 채무를 부담하고 있었음을 인정할 증거가 없다.)

나. 공동담보의 감소 여부

1) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가

제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다272261 판결 등 참조).

2) 살피건대, 피고 B가 D에게 돈을 빌려주기 전 이 사건 각 부동산과 D의 다른 부동산이 E조합에 담보로 제공되어 있다가 피고 B의 변제로 기존 채무가 소멸하고 피고 B에게 다시 담보제공 되었는바, 기존 채무의 담보로 제공된 범위 안에서 위와 같은 일련의 행위로 공동담보에 감소가 있었다고 볼 수 없다.6) 나아가 피고 B가 새로이 근저당권을 설정한 채무액이 당초 담보제공 된 기존 채무액보다 많다고 하더라도, 위 인정사실, 을가 4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사정, 즉 피고 B(모친 I)가 D의 채무관계를 알만한 지위에 있지 않았고, 부동산 중개를 맡긴 인연 정도밖에 없는 점, 이 사건 각 부동산의 감정가는 4억 3,000여 만 원인데 경매에서 낮은 가격에 낙찰되자 D이 경매취하를 위해 자금 대여를 요청하였고, 피고 B가 채권자들에게 직접 돈을 송금하여 이 사건 각 부동산에 있는 부담을 말소하고 경매를 취하시킨 점, 피고 B는 여유자금으로 시중금리보다 높은 이자를 받기 위해 자금을 대여하였고, 등기부의 기재로 D의 무자력을 의심할 사정은 보이지 않았던 점 등을 종합하면, 설령 일부 사해행위가 성립한다고 하더라도 피고 B는 선의의 수익자라고 볼 수 있다.

3) 원고가 제출한 증거만으로 피고 C의 가등기가 피담보채무 없이 허위로 이루어졌음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그리고 피고 B의 1순위 근저당권설정을 위해 가등기를 말소하였다가 다음 날 후순위로 가등기를 다시 설정한 행위로 공동담보에 감소가 있었다고 볼 수 없다.

다. 결론

다. 따라서 어느 모로 보나 원고의 청구는 이유 없다.

판사김수정

별지

수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 자금을 빌려 그 자금의 전부 또는 대부분으로 기존 채무를 변제하는 경우에도, 그 실질은 신규자금의 유입 없이 단지 기존채무의 이행을 유예받기 위하여 특정채권자에게 담보를 제공하거나 담보 목적의 신탁계약을 체결하는 것과 크게 다르지 않으므로, 이러한 사정을 참작하여 그 신탁행위의 사해성 여부를 판단하여야 한다.'는 대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다83428 판결을 원용하여 피고 B의 행위가 사해행위에 해당한다고 주장하나, 위 판결은 기존 채무에 대하여 담보가 제공되지 않았던 사안으로 이 사건과 다르다.