

전주지방법원 군산지원 2021. 9. 9 선고 2020가단59619 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 공익법무관 강현우

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2021. 8. 19.

판 결 선 고 2021. 9. 9.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
 - 가. 피고 B와 D 사이에 2020. 7. 2. 체결된 매매계약을 취소하고,
 - 나. 피고 B은 D에게 전주지방법원 익산등기소 2020. 7. 6. 접수 제29271호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여,
 - 가. 피고 C와 D 사이에 2020. 5. 18. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,
 - 나. 피고 C은 D에게 전주지방법원 익산등기소 2020. 5. 19. 접수 제21174호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정되는 사실관계

가. D는 2020. 3. 26. 원고와 사이에 원고에 대한 이행지체합의금 8,500만 원을 승인하고, 그중 8,000만 원은 2020. 4. 26.까지, 나머지 500만 원은 2021. 4. 26.까지 지급하기로 하는 채무변제(준소비대차)계약 공정증서를 작성하였다.

나. D는 2020. 5. 19. 친오빠인 피고 C에게 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)에 관하여 2020. 5. 18. 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 한다)을 원인으로 한 채권최고액 8,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다).

다. 이어 D는 2020. 7. 2. 피고 B와 사이에, 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지 및 건물'이라고 한다)을 매매대금 1억 5,000만 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 같은 달 6일 피고 B에게 이 사건 토지 및 건물에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다).

라. 이 사건 토지 및 건물에 관하여는 이 사건 근저당권설정등기 이전에 E조합 명의로 2017. 5. 12. 채권최고액 2,600만 원의 근저당권설정등기가, F 명의로 2019. 11. 6. 채권최고액 2,000만 원의 근저당권설정등기가 각각 마쳐져 있었다. 또한 G는 D에 대한 대전지방법원 논산지원 2009가소10956 위자료 사건의 확정판결(2,000만 원 및 이에 대한 2000. 1. 14.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금)을 집행권원으로 강제경매신청을 하여 2019. 7. 1. 이 사건 토지 및 건물에 대하여 강제경매개시결정이 내려졌다.

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 위와 같은 사실관계에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 D는 이 사건 토지 및 건물 이외에는 별다른 재산이 없었던 것으로 보이는 반면, 원고에 대한 8,500만 원의 채무와 위 선순위 근저당권의 피담보채무 및 H에 대한 확정판결채무에다가 아래에서 보는 바와 같이 피고 C 주장의 차용금채무까지 부담하고 있는 등 채무초과상태에 있었고, 위와 같이 채무초과상태에 있는 D가 피고들에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 토지 및 건물을 담보로 제공하거나 처분한 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하는 사해행위에 해당하며, D의 사해 의사 역시 인정되고 피고들의 악의는 추정된다.

2) 따라서 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 C은 이 사건 근저당권설정등기의, 피고 B은 이 사건 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고 B의 주장에 대하여

가) 피고 B은, D의 부탁으로 피고 B이 D의 G에 대한 채무를 보증하는 대신 G가 위 경제경매신청을 취하하고 하는 조건으로 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 것일 뿐이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않거나 자신은 선의였다는 취지로 주장한다.

나) 그러나 채무초과상태에 있는 D가 자신의 유일한 재산인 이 사건 토지 및 건물을 피고 B에게 처분한 행위가 사해행위에 해당함은 앞서 본 바와 같고, 피고 B의 주장에 의하더라도 D가 피고 B로부터 현실적으로 수령한 매매대금은 전혀 없다는 것이며, 달리 피고 B의 선의를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 피고 C의 주장에 대하여

가) 피고 C은, 이 사건 근저당권설정계약은 D에 대한 7,500만 원 상당의 대여금 채권을 담보하기

위한 것으로 사해행위에 해당하지 않고, 이 사건 근저당권설정계약 당시 선의였다는 취지로 주장한다.

나) 피고 C이 D에 대하여 그 주장의 대여금 채권을 가지고 있었다고 하더라도, 채무초과상태에 있는 D가 피고 C에게만 이 사건 건물을 담보로 제공하여 원고를 비롯한 일반 채권자들보다 우선변제를 받을 수 있도록 한 것은 사해행위에 해당하고, 그와 달리 D가 신규자금의 융통을 위해 부득이하게 피고 C에게 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주었다고 인정할 만한 증거도 없으며, 나아가 피고 C의 선의를 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 피고 C의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이강호

목 록

1. 익산시 I 대 85.9㎡
2. 익산시 I [도로명주소] 익산시 J
 시멘벽돌조 슬래브지붕 및 시멘블록조 스테이지붕 2층 전문음식점
 1층 시멘벽돌조 슬래브지붕 18.84㎡
 2층 시멘블록조 스테이지붕 13.65㎡
 시멘벽돌조 슬래브지붕 단층전문음식점 29.07㎡ 끝.

