

수원지방법원 성남지원 2023. 9. 6 선고 2022가단247643 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 전북신용보증재단

소송대리인 법무법인 세상 담당변호사 우승원, 차종선, 진현덕

소송복대리인 변호사 김도현, 박남규

피 고 A

변 론 종 결 2023. 8. 9.

판 결 선 고 2023. 9. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

B과 피고 사이의 별지 목록 기재 부동산에 대한 2021. 9. 14.자 근저당설정계약을 취소한다. 피고는 B에게 별지 목록 기재 부동산에 대한 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2021. 9. 15. 접수 제67151호로 경료한 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 4. 12. B과 B이 C은행으로부터 대출받을 채무에 관하여 보증금액 1,800만 원, 보증기한 2027. 4. 2.로 한 신용보증계약을 체결하였다. B은 신용보증서를 발급받아 C은행으로부터 대출받았다. 위 신용보증계약에서 원고가 보증채무를 이행하였을 때에는 B은 원고에게 대위변제금액 및 원고가 채권의 집행을 보전하기 위한 법적절차에 사용한 비용 등을 지급하기로 하였다.

대위변제금에 대한 약정 지연손해금율은 연 9%이다.

나. B은 위 대출금채무를 변제하지 않아 기한의 이익을 상실하였다. 원고는 2019. 11. 12. C은행에 17,805,280원(= 원금 17,624,971원 + 이자 180,309원)을 대위변제하고, B에 대한 구상채권을 확보하기 위한 법적절차비용으로 81,332원을 지출하였으며, 위 돈 중 699,600원은 회수하였다.

다. B은 2021. 9. 10. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산')에 관하여 거래가액 2억 6,250만 원, 2021. 9. 9.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. B은 2021. 9. 14. 피고로부터 1억 2,000만 원을 차용하면서, 피고에게 대여금 채무의 담보로 이 사건 부동산에 근저당권을 설정해주기로 하였다. 이 사건 부동산에 대하여 2021. 9. 15. 수원지방법원 성남지원 광주등기소 접수 제67151호로 피고 앞으로 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

라. 한편 B은 2020. 11. 16. D에게 이 사건 부동산을 임대차보증금 2억 6,250만 원으로 정하여 임대하였다. D는 같은 달 19. 확정일자를 받고, 같은 해 12. 11. 전입신고를 마치고 그 무렵부터 이 사건 부동산을 점유하였다. D가 이 사건 부동산에 관하여 2022. 12. 13. 수원지방법원 성남지원 광주시법원으로부터 임차권등기명령(2022카임60)을 받아 2023. 1. 18. 수원지방법원 성남지원 광주등기소 접수 제3158호로 주택임차권등기가 마쳐졌다.

[근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증, 을 1, 2, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 인정사실에 의하면, 위 근저당권설정계약 당시 원고의 구상금채권이 존재하였으므로, 원고의 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 여부에 대한 판단

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인 또는 소액임차인이 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로 사해행위 후 수익자가 우선변제권 있는 임대차보증금 반환채무를 이행한 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이라고 할 것이다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결 등 참조). 앞서 본 인정사실, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, D는 이 사건 부동산의 임차인으로 전입신고를 마친 다음날인 2020. 12. 12. 주택임대차보호법 제3조에서 정한 대항력을 갖추었고, D의 임대차보증금 우선변제권은 2021. 9. 15. 등기된 피고의 근저당권설정등기보다 우선한다. 위 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 부동산의 가액은 2억 6,250만 원 정도로, 여기에서 D의 임대차보증금반환채권액 2억 6,250만 원을 공제하면 남는 것이 없으므로, 이 사건 부동산은 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없다.

채무자 B이 이 사건 부동산에 관하여 피고와 근저당권설정계약을 체결하고 그에 따라 근저당권설정등기를 마쳐주었더라도, 채무자의 책임재산에 감소를 초래하였다고 할 수 없으므로 이를 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 보기 어렵다. 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김나나

별지