

대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 10 선고 2022가단33227 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 주식회사 C

변 론 종 결 2022. 12. 16.

판 결 선 고 2023. 2. 10.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 D(E생) 사이에 2021. 10. 21. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
나. 피고는 D에게 대전지방법원 홍성지원 2021. 10. 26. 접수 제23050호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 F에 대한 판결 등

- 1) F 소유 충남 홍성군 G 대 306㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 근저당권자였던 H 주식회사는 2019. 5. 29. 대전지방법원 홍성지원 I로 위 근저당권 실행을 위한 임의경매를 신청하였고, 그 경매절차에서 원고가 2020. 1. 3. 이 사건 토지를 매수하였다.
- 2) 원고는 2020. 1. 30. F을 상대로 대전지방법원 홍성지원 2020가단30385호로 이 사건 토지상의 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 철거 등을 구하는 소를 제기하였고, 2020. 5. 19. ‘F은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하고, 2020. 1. 3.부터 건물 철거 완료일까지 월 51만 원 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 무변론 판결이 선고되어 2020. 6. 9. 그대로 확정되었다(이하 ‘이 사건 확정판결’이라 한다).
- 3) 원고는 2020. 6. 10. 이 사건 확정판결을 집행권원으로 대전지방법원 홍성지원 J로 이 사건 건물에 관한 강제경매를 신청하였고, 이 사건 확정판결이 공고된 상태에서 D이 2021. 9. 13. 위 건물을 매수하였다.
- 4) 원고는 D에 대하여 이 사건 확정판결의 승계집행문을 받아 2021. 11. 29. 대전지방법원 홍성지원 K로 민사집행법 제260조 제2항에 따른 대체집행 및 그 비용의 선지급을 구하는 신청을 하였고, 법원은 2022. 4. 26. ‘원고는 집행관으로 하여금 이 사건 건물을 철거하게 할 수 있고, D은 원고에게 대체집행비용 2,000만 원을 선지급하라’고 결정하였다(이하 ‘이 사건 결정’이라 한다). 위 결정에 대하여 D이 2022. 5. 6. 항고하여 현재 대전지방법원 2022라10307호로 계속 중이다.

나. D과 피고의 근저당권설정계약 등

- 1) 피고의 대표자 사내이사 L는 D의 딸이다.
- 2) D은 경매절차에서 이 사건 건물을 매수한 후 2021. 10. 21. 피고와 사이에 위 건물에 관하여

채권최고액 3,900만 원의 근저당권설정계약을 체결하였고, 2021. 10. 26. 근저당권설정등기를 마쳐 주었다(이하 위 계약을 ‘이 사건 근저당권설정계약’, 위 등기를 ‘이 사건 근저당권등기’라 한다).

3) 한편 순천시 M 대 268㎡ 지상의 철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층 단독주택 86.61㎡(이하 각각 ‘순천토지’, ‘순천건물’이라 한다)에 관하여는, 순천토지를 2015. 3. 13. 광주지방법원 순천지원 N 강제경매 절차에서 매수한 O가 2015. 3. 20. ‘소유권에 기한 건물철거청구권’을 피보전권리로 처분금지가처분 등기를 하였고, O와 그로부터 순천토지의 1/4 지분을 증여받은 P이 2015. 3. 19. 순천건물 소유자 Q를 상대로 제기한 소에서 대법원 파기환송 판결 등을 거쳐 2017. 12. 8. ‘Q는 O, P에게 순천건물을 철거하고, 순천토지를 인도하라’는 광주지방법원 2017나58082 판결이 최종 선고되어 2017. 12. 28. 확정되었다.

순천건물에 관하여는 2016. 4. 26. 광주지방법원 순천지원 R로 강제경매 절차가 개시되었는데, 위 광주지방법원 확정판결이 공고된 상태에서 D이 2021. 6. 8. 순천건물을 매수하였다. D은 2021. 6. 14. 피고와 사이에 순천건물에 관하여 채권최고액 3,000만 원의 근저당권설정계약을 체결하고 2021. 6. 16. 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8, 9호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

D은 이 사건 확정판결로 그 철거가 예정되어 있음을 알면서도 딸이 대표자로 있는 피고로부터 돈을 빌려 이 사건 건물을 매수하였고, 채무초과 상태에서 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였는바, 이는 사해행위에 해당한다. 따라서 위 계약은 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 이 사건 근저당권등기의 말소를 구한다.

나. 피고

이 사건 근저당권설정계약 당시에는 원고가 D에 대하여 아무런 채권도 가지고 있지 아니하였다. 또한 D은 처음부터 아무런 자력이 없었는데 피고로부터 돈을 빌려 이 사건 건물을 매수하고 그에 관하여

근저당권을 설정하여 준 것에 불과하므로, 이 사건 건물이나 이 사건 근저당권설정계약은
사해행위취소 대상이 되지 아니한다.

3. 판단

가. 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을
목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하나, 그 법률행위 당시 이미 채권성립의 기초가
되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 고도의
개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우는, 그 채권도
채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2000. 6. 27. 선고 2000다17346 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 갑 제6, 7호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처 사법등기국,
S회사에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체 취지를 종합하면, 원고의 D에 대한 대체집행비용
청구채권은 이 사건 근저당권설정계약에 관하여 피보전채권이 될 수 있고, 위 계약은 사해행위에
해당한다고 봄이 타당하다.

1) F에게 이 사건 건물 철거를 명한 판결은 2020. 6. 9. 확정되었다. 그렇다면 F이나 위 사건의
변론종결 후에 이 사건 건물을 양수한 사람은 직접 건물을 철거하지 않는 한 언제라도 민법 제389조
제2항 후단, 민사집행법 제260조 제2항에 따른 대체집행 및 그 비용 선지급 결정을 받을 수 있는
법률관계가 성립되어 있었다고 볼 수 있다. 또한 D이 직접 철거할 생각 없이 이 사건 건물을 매수한
이상 그 법률관계에 기하여 가까운 장래에 대체집행비용 지급채무가 발생하리라는 고도의 개연성이
있었고, 실제로 이 사건 결정으로 그 개연성이 현실화되었다.

그렇다면 이 사건 결정이 이 사건 근저당권설정계약 체결 후에 있었다는 것이나 그에 대하여 항고가
제기되었다는 것과 무관하게, 원고의 D에 대한 대체집행비용 청구채권은 이 사건
근저당권설정계약에 관하여 피보전채권이 될 수 있다. 1) 2) 이 사건 근저당권설정계약 당시 D의

적극재산으로는 이 사건 건물과 순천건물이 있을 뿐이었다. 그러나 피고가 자인하는 바와도 같이, 위 각 건물은 매수 당시 92세로 경제력이 전혀 없었던 D이 자기 돈으로 매수한 것이 아니라 피고로부터 빌린 돈으로 매수한 것이다. 더욱이 위 각 건물은 철거판결이 확정되었음이 경매절차에서도 공고되어 D이 매수할 때 이미 재산적 가치가 없었다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약은 피고만 다른 채권자보다 우선변제 받을 수 있도록 하여 다른 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당한다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2005다47106, 47113, 47120 판결 등 참조).

3) D은 이 사건 건물을 매수하기에 앞서, 동일하게 이미 철거판결이 확정되어 있던 순천건물을 경매절차에서 매수하고 그에 관하여 피고에게 근저당권을 설정하여 주었는바(경매개시결정 전에 건물철거청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분등기도 마쳐져 있었다), 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시에도 그것이 위 각 건물에 대한 철거판결을 받은 채권자들을 해함을 알고 있었다고 봄이 타당하다.

4) D의 사해의사가 인정되는 이상 피고의 악의도 추정된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조). 피고의 대표자 사내이사 L가 D의 딸인 점, D은 스스로 이 사건 건물과 순천건물을 매수했다기보다는 실질적으로 피고나 L 등이 매수하는 건물에 명의를 빌려준 것에 불과하다고 보이는 점 등에 비추어 피고가 악의라는 추정은 뒤집기 어렵다.

피고는, ‘원고가 이 사건 건물은 빼고 이 사건 토지만 매수한 채 위 건물의 철거집행을 하지 않다가 위 건물에 관하여 강제경매를 신청한 것이 부당하다’는 취지로도 주장한다. 그러나 원고가 이 사건 토지를 매수한 대전지방법원 홍성지원 1 사건은 위 토지에 관하여만 설정되어 있던 근저당권을 실행하는 경매였으므로, 원고는 그 경매절차에서 이 사건 건물을 함께 매수할 수 없었고, 원고가 이 사건 건물 철거를 명하는 이 사건 확정판결을 받은 후에 위 건물 강제경매를 신청하였다는 사정만으로는 원고가 권리를 남용하였다고 보기 어렵다(위 강제경매 절차에서는 이 사건 확정판결의 존재가 공고되어 있었고, D은 오히려 그러한 사실을 알고도 순천건물에 이어서 이 사건 건물을 매수하였다).

다. 소결론

이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 D에게 이 사건 근저당권등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다(원고는 2022. 12. 10. 준비서면에서 이 사건 근저당권설정계약이 서로 짜고 거짓으로 체결한 계약으로 무효라는 주장도 했으나, 그와 선택적 관계에 있는 사해행위취소를 원인으로 한 등기말소청구를 인용하는 이상 위 주장에 관하여 더 나아가 판단하지 아니한다).

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 권보원

별지

1)서울남부지방법원 2020. 12. 17. 선고 2019가단229428 판결[서울남부지방법원 2021. 6. 25. 선고 2021나51179 항소기각 판결,대법원 2021. 9. 10. 자 (상고이유서 부제출에 따른) 상고기각 판결로 2021. 9. 15. 확정]; 춘천지방법원 영월지원 2014. 10.29. 선고 2013가단3854 판결(2014. 11. 18. 확정) 등도 참조.