

서울남부지방법원 2023. 7. 12 선고 2022가단212222 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 기술보증기금
소송대리인 법무법인 로텍
담당변호사 김윤석

피 고 A(변경전 성명 : B)
소송대리인 변호사 김종운
변 론 종 결 2023. 6. 14.
판 결 선 고 2023. 7. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이의 2020. 9. 25.자 근저당권설정계약을 취소하고,
피고는 C에게 서울남부지방법원 등기국 2020. 9. 25. 접수 제220869호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C을 상대로 서울동부지방법원 2017차전7655호로 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2017. 3. 30. C에 대하여 다른 채무자들과 연대하여 원고에게 74,195,846원 및 그중 72,487,538원에 대하여 지연이자 등을 지급하라는 내용의 지급명령을 발령하였고, C에 대한 지급명령은 2017. 4. 19. 확정되었다(이하 '원고의 C에 대한 위 지급명령 채권은'이 사건 채권'이라 한다).

나. 별지 목록 기재 부동산(이사'이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여, 서울남부지방법원 2020. 9. 3. 접수 제202710호로 2020. 8. 31. 매매를 원인으로 하여 C 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고는 2020. 9. 25. 채권자 겸 근저당권자 피고, 채무자 D, E, 근저당권설정자 C, 채권최고액 3억 원으로 한 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 2020. 10. 5.경 D, E에게 2억 원을 대여하였다. 이 사건 근저당권설정계약에 따라 이 사건 부동산에 관하여 서울남부지방법원 2020. 9. 25. 접수 제220869호로 이 사건 근저당권설정계약의 내용과 같은 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)가 마쳐졌다.

라. F은 2020. 7. 30. 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금을 2억 9,900만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고 같은 날 확정일자를 받았고, 2020. 8. 14. 전입신고를 마치고 그 무렵부터 이 사건 부동산을 점유하였다. F은 이 사건 부동산에 관하여 2022. 8. 19. 서울남부지방법원으로부터 임차권등기명령(2022카임487)을 받아 같은 법원 2022. 8. 29. 접수 제172746호로 주택임차권등기를 마쳤다.

마. C은 이 사건 근저당권설정계약 당시 이 사건 부동산 외에 별다른 재산을 보유하고 있지 않은 반면, 원고에 대하여 가항 기재와 같은 채무를 부담하고 있는 등 채무초과 상태에 있었다.

바. 2020. 9. 25. 기준 이 사건 부동산의 가액은 2억 8,600만 원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제 1 내지 10호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장, G 주민센터장에 대한 각 사실조회 결과, 감정인 H의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 원고의 이 사건 채권이 존재하였으므로, 이 사건 채권은 이 사건 근저당권설정계약에 대한 사해행위취소를 구할 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 기초사실, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, F은 이 사건 부동산의 임차인으로, 전입신고를 마친 다음날인 2020. 8. 14. 주택임대차보호법 제3조 소정의 대항력을 갖춘 것으로 보이고, F의 임대차보증금 우선변제권은 2020. 9. 25. 등기된 이 사건 근저당권설정등기보다 우선한다. 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 부동산의 가액은 2억 8,600만 원으로, 여기에서 F의 임대차보증금반환채권액 2억 9,900만 원을 공제하면 남는 것이 없으므로, 이 사건 부동산은 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없다.

채무자인 C이 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 그에 따라 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주었다고 하더라도, 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없고, 채무자에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다.

따라서 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황여진

별지

부 동 산 목 록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 강서구 I, J에 있는 K건물

[도로명주소] 서울특별시 강서구 L

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 공동주택

1층 167.32㎡(연면적제외)

1층 25.13㎡

2층 137.75㎡

3층 137.75㎡

4층 135.84㎡

5층 105.18㎡

6층 104.6㎡

옥탑1층 15.89㎡(연면적제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 강서구 I 대 148.9㎡

2. 서울특별시 강서구 J 대 175.2㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 M

건물내역 철근콘크리트구조 29.81㎡

(대지권의 표시)

대지권종류 1, 2 소유권대지권

대지권비율 324.1분의 18.02, 끝.

