

서울중앙지방법원 2013. 1. 29 선고 2012가합506899 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

대법원 2015. 4. 23 선고 2013다215379 판결

서울고등법원 2013. 10. 15 선고 2013나2004744 판결

서울중앙지방법원 2013. 1. 29 선고 2012가합506899 판결

전문

원고 신용보증기금

피고 1. 주식회사 A

2. B

3. C 주식회사

4. D

변론종결 2013. 1. 11.

판결선고 2013. 1. 29.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 주식회사 A, B은 연대하여 225,474,888원 및 그 중 225,474,679원에 대하여 2011. 12. 21.부터 2012. 4. 8.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을,

나. 피고 C 주식회사는 피고 주식회사 A와 각자 위 가항 기재 금원 중 209,362,313원 및 그 중 209,362,104원에 대하여 2011. 12. 21.부터 2013. 1. 29.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

2. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 나머지 청구 및 피고 D에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 A, B 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분의 1/10은 원고가, 나머지는 피고 C 주식회사가 각 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고 주식회사 A, B, C 주식회사는 연대하여 원고에게 225,474,888원 및 그 중 225,474,679원에 대하여 2011. 12. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하고, 피고 D와 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2011. 8. 24. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 D는 피고 B에게 별지

목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 등기와 2011. 8. 24. 접수 제89716호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 피고 주식회사 A(이하 '피고 회사'라 한다)와 사이에, ① 2006. 6. 20. 피고 회사가
기업은행으로부터 대출(이하 '제1차 대출'이라 한다)을 받고 부담하게 될 채무에 관하여 보증기간
2006. 6. 20. ~ 2007. 6. 19., 보증금액 127,500,000원으로 정하여 신용보증약정을
체결하였고(이후 보증기간은 2012. 6. 15.까지로 변경됨, 이하 '제1신용보증약정'이라 한다), ②
2008. 5. 21. 피고 회사가 기업은행으로부터 대출(이하 '제2차 대출'이라 한다)을 받고 부담하게 될
채무에 관하여 보증기간 2008. 5. 21. ~ 2013. 5. 20., 보증금액 85,000,000원으로 정하여
신용보증약정을 체결하였고(이하 '제2신용보증약정'이라 한다), ③ 2011. 5. 18. 피고 회사가
기업은행으로부터 대출(이하 '제3차 대출'이라 한다)을 받고 부담하게 될 채무에 관하여 보증기간
2011. 5. 18. ~ 2012. 5. 17., 보증금액 15,725,000원으로 정하여 신용보증약정을
체결하였으며(이하 위 신용보증약정을 '제3신용보증약정'이라고 하고, 위 제1, 2, 3 신용보증약정을
합하여 '이 사건 각 신용보증약정'이라 한다). 피고 B은 이 사건 각 신용보증약정에 의하여 피고
회사가 원고에게 부담하게 될 채무에 대하여 연대보증하였다.

나. 피고 회사는 이 사건 각 신용보증약정 당시, 원고가 신용보증채무를 이행할 경우, ①
보증채무이행금액, ② 보증채무이행금액에 대하여 보증채무이행일로부터 상환일까지 원고가 정하는
이율을 곱하여 계산한 지연손해금, ③ 보증채무이행에 든 비용, ④ 보증채무이행으로 취득한 권리의
보전, 이전 및 행사에 든 비용, ⑤ 미납한 보증료, 지연보증료, 위약금도 즉시 지급하기로 약정하였다.

다. 피고 회사는 2011. 9. 18. 이자연체로 신용보증사고를 발생하게 하였고, 이에 원고는 이 사건 각 신용보증약정에 따라 피고 회사를 대위하여, 2011. 12. 21. 기업은행에 원리금 합계 225,983,289원[= 1차 대출원리금 122,891,204원(= 원금 120,000,000원 + 이자 2,891,204원) + 2차 대출원리금 86,979,510원(=원금 85,000,000원 + 이자 1,979,510원) + 3차 대출원리금 16,112,575원(=원금 15,725,000원 + 이자 387,575원)]을 변제하였다.

라. 그 후 원고는 2011. 12. 21. 피고 회사로부터 508,610원을 회수하여 제1신용보증약정에 기한 대위변제금의 원금에 충당하였다.

마. 원고가 위와 같이 대위변제한 후 일부 대위변제금을 회수하기까지 그 부분 구상금채권에 대한 지연손해금으로 발생한 확정손해금은 209원이다.

바. 원고가 정한 지연손해금 비율은 2005. 6. 1.부터 변론종결일 현재까지 연 15%이다.

사. 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 2010. 9. 8. 피고 회사의 전기공사업 부분을 분할합병(이하 '이 사건 분할합병'이라 한다)하여 분할합병등기를 마쳤다.

아. 피고 B은 2011. 8. 24. 피고 D와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여, 채무자 B, 채권최고액 13,000,000원으로 정하여 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 2011. 8. 24. 피고 D에게 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다.

자. 피고 B은 이 사건 근저당권설정계약 당시 적극재산으로 시가 500,000,000원 상당의 안산시 상록구 E 아파트 706동 2401호, 시가 238,000,000원 상당의 부천시 원미구 F에 있는 G건물

502호, 시가 240,000,000원 상당의 부천시 원미구 F에 있는 G건물 503호, 시가 170,000,000원 상당의 이 사건 부동산 등 합계 1,148,000,000원 상당을 소유하고 있었고, 소극재산으로 원고에 대한 구상금채무 이외에도 금호생명보험 주식회사에 대한 370,585,185원의 대출금채무, 중소기업은행에 대한 618,067,557원의 대출금 채무, 기술신용보증기금에 대한 160,000,000원의 채무 등 합계 1,641,781,837원 상당의 채무가 있어, 피고 B은 이 사건 근저당권설정계약 당시 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과 상태에 있었다.

【인정근거】

피고 회사, B : 자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

피고 C, D : 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 18호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 상록구청, 원미구청에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사, B에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 회사, B은 이 사건 각 신용보증약정의 주채무자 또는 연대보증인으로서 연대하여 원고에게 225,474,888원(각 대위변제금 잔액 합계 225,474,679원 + 확정손해금 209원) 및 그 중 각 대위변제금 잔액 225,474,679원에 대하여 대위변제일인 2011. 12. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2012. 4. 8.까지는 약정이율인 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 앞에서 본 바와 같이 피고 C은 2010. 9. 8. 피고 회사의 전기공사업 부분을

분할합병하였고, 원고와 피고 회사 사이의 제1, 2신용보증약정이 각 2006. 6. 20., 2008. 5. 21. 체결되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 C은 원고에게 상법 제530조의 9 제1항에 따라 분할합병 전 피고 회사의 원고에 대한 채무인 제1, 2신용보증약정에 기한 구상금채무를 연대하여 변제할 책임이 있다.

나아가 원고는 위 제1, 2 신용보증약정에 기한 구상금채무뿐만 아니라 제3신용보증약정에 기한 구상금채무도 피고 C이 피고 회사와 연대하여 변제할 책임이 있다고 주장하나, 분할합병으로 인하여 설립되는 회사 또는 존속하는 회사는 상법 제530조의 9 제1항에 따라 분할합병 전의 회사채무에 관하여 연대하여 변제할 책임이 있는바, 원고와 피고 회사 사이의 제3신용보증약정은 피고 C과 피고 회사의 분할합병이 이루어진 2010. 9. 8. 이후인 2011. 5. 18. 체결되었음은 앞에서 본 바와 같고, 달리 제3신용보증약정에 기한 구상금채무가 위 분할합병 이전에 발생한 채무임을 인정할만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고 C의 주장 등에 관한 판단

1) 피고 C은, 피고 회사가 이 사건 분할합병 당시 피고 C이 피고 회사의 전기공사업부분에 관한 채무만을 부담한다는 내용의 분할합병계약을 작성하여 이에 대한 주주총회 특별결의에 의한 승인을 얻었고, 1개월 이상의 기간을 정하여 이 사건 분할합병에 대하여 이의가 있는 채권자는 이의를 제출하라는 내용의 분할합병공고를 하였으며, 원고는 2011. 6. 16. 피고 회사와 사이에 제1신용보증약정에 대한 기한연장 약정을 체결하면서 피고 회사의 분할합병 사실을 알았음에도 이에 대하여 이의제기를 하지 아니하여 이 사건 분할합병계약을 승인하였으므로, 원고에게 피고 회사의 채무를 연대하여 변제할 책임이 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 상법은 분할 또는 분할합병으로 인하여 설립되는 회사 또는 존속하는 회사(이하 '수해회사'라 한다)는 분할 전의 회사채무에 관하여, 분할되는 회사와 연대하여 변제할 책임이 있고(상법 제530조의9 제1항), 다만 주주총회의 특별결의로써 수해회사가 분할되는 회사의 채무 중에서 출자한 재산에 관한 채무만을 부담할 것을 정할 수 있고, 이 경우 분할되는 회사가 분할 후에

존속하는 때에는 수해회사가 부담하지 아니하는 채무만을 부담하며(상법 제530조의9 제2항, 제3항), 이때에는 분할되는 회사는 주주총회의 승인결의가 있는 날로부터 2주 내에 알고 있는 채권자에게 분할에 이의가 있으면 일정한 기간 내에 이의를 제출할 것을 최고하는 등의 채권자보호절차를 취하여야 하고(상법 제530조의9 제4항, 제530조의11 제2항, 제527조의5), 한편 채권자가 이의기간 내에 이의를 제출하지 아니한 때에는 분할을 승인한 것으로 본다(상법 제530조의9 제4항, 제530조의11 제2항, 제527조의5 제3항, 제232조 제2항)고 규정하고 있다. 분할되는 회사와 수해회사가 분할 전 회사의 채무에 대하여 연대책임을 지지 않는 경우에는 채무자의 책임재산에 변동이 생기게 되어 채권자의 이해관계에 중대한 영향을 미치므로 채권자의 보호를 위하여 분할되는 회사가 알고 있는 채권자에게 개별적으로 이를 최고하도록 규정하고 있는 것이고, 따라서 분할되는 회사와 수해회사의 채무관계가 분할채무관계로 바뀌는 것은 분할되는 회사가 자신이 알고 있는 채권자에게 개별적인 최고절차를 제대로 거쳤을 것을 요건으로 하는 것이라고 보아야 하며, 만약 그러한 개별적인 최고를 누락한 경우에는 그 채권자에 대하여 분할채무관계의 효력이 발생할 수 없고 원칙으로 돌아가 수해회사와 분할되는 회사가 연대하여 변제할 책임을 지게 된다(대법원 2004. 8. 30. 선고 2003다25973 판결 참조). 이와 같이 분할 또는 분할합병으로 인하여 회사의 책임재산에 변동이 생기게 되는 채권자를 보호하기 위하여 상법이 채권자의 이의제출권을 인정하고 그 실효성을 확보하기 위하여 알고 있는 채권자에게 개별적으로 최고하도록 한 입법취지를 고려하면, 개별 최고가 필요한 '회사가 알고 있는 채권자'라 함은 채권자가 누구이고 그 채권이 어떠한 내용의 청구권인지가 대체로 회사에게 알려져 있는 채권자를 말하는 것이고, 그 회사에 알려져 있는지 여부는 개개의 경우에 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것인바, 회사의 장부 기타 근거에 의하여 그 성명과 주소가 회사에 알려져 있는 자는 물론이고 회사 대표이사 개인이 알고 있는 채권자도 이에 포함된다고 봄이 상당하다(대법원 2011. 9. 29. 선고 2011다38516 판결 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 을다 1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 회사는 2010. 7. 26. 피고 C과 사이에 분할합병될 사업부분인 전기공사업 부분에 관한 기존 채무는 피고 C만이 부담하고, 피고 회사는 분할합병된 사업부분 이외의 잔존사업 부분에 관한 채무만을

부담하기로 하는 내용의 분할합병계약서(이하 '이 사건 분할합병계약서'라 한다)를 작성한 사실, ② 피고 회사는 2010. 7. 26. 임시주주총회에서 이 사건 분할합병계약서에 대하여 주주총회 특별결의에 의한 승인을 얻은 사실, ③ 피고 회사, C은 H 위와 같은 분할합병과 관련하여 I에 '피고 회사와 피고 C은 각각 임시주주총회에서 피고 회사의 전기공사업 부분을 분할하여 그 분할된 부분을 피고 C에 합병하고 피고 회사와 피고 C은 존속하기로 하며, 상법 제530조의 9 제2항의 결의절차를 밟아 출자재산이외의 채무는 연대책임을 부담하지 아니하기로 결의하였으므로 이 분할합병에 이의가 있는 채권자는 본 공고 익일로부터 1개월 내에 관계회사로 이의를 제출하기 바란다'는 내용의 분할합병공고를 한 사실, ④ 원고가 작성한 신용보증기한 연장에 관한 안내서류에 법인의 경우 법인등기사항 전부증명서를 제출하라는 내용이 기재된 사실은 인정된다.

그러나 피고 회사는 이 사건 분할합병 이전에 원고와 제1, 2 신용보증약정을 체결하였고, 피고 회사의 대표이사인 피고 B이 제1, 2 신용보증약정에 의하여 피고 회사가 원고에게 부담하게 될 채무에 대하여 연대보증한 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 원고는 분할되는 회사인 피고 회사가 회사분할사실을 개별적으로 최고하여야 하는 상법 제530조의 9 제4항, 제527조의 5 제1항 소정의 알고 있는 채권자에 해당한다고 할 것인데, 피고 회사가 원고에게 회사분할 사실 및 이의제기할 것인지 여부를 개별적으로 최고하였음을 인정할만한 아무런 증거가 없으며, 나아가 원고가 작성한 신용보증기한 연장에 관한 안내문에 법인의 경우 법인등기사항 전부증명서를 제출하라는 내용이 기재되어 있다는 사실만으로는 원고가 피고 회사의 분할합병 사실을 알면서 분할합병에 대한 이의제기권을 포기하고 분할합병사실을 승인하였다고 보기 어려우며, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고 C은, 피고 B이 원고에게 이 사건 대출금채무 중 400,000,000원을 변제하였으며, 피고 B 소유의 부동산이 경매되어 경매대금 중 32,454,963원을 원고가 배당받았으므로 위 배당금은 이 사건 대출금채무에서 공제되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고 B이 원고에게 이 사건 대출금채무 중 400,000,000원을 변제하였음을 인정할만한 아무런 증거가 없으며, 갑 19호증의 기재에 의하면 원고에 대한 배당금은 원고가 부동산가압류명령에

의한 가압류채권자로서 가압류의 피보전채권이 확정되지 아니한 때에 해당하여 민사집행법 제160조 제1항에 의해 인천지방법원 부천지원 2012. 11. 7. 금 제3331호로 공탁되었는바, 원고가 위 배당금을 배당받았음을 인정할만한 아무런 증거가 없으므로 피고 C의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결론

1) 분할당사회사가 상법 제530조의9 제1항에 의하여 각자 분할계획서나 분할합병계약서에 본래 부담하기로 정한 채무 이외의 채무에 대하여 연대책임을 지는 경우, 이는 회사분할로 인하여 채무자의 책임재산에 변동이 생기게 되어 채권 회수에 불이익한 영향을 받는 채권자를 보호하기 위하여 부과된 법정책임으로서 특별한 사정이 없는 한 그 법정 연대책임의 부담에 관하여 분할당사회사 사이에 주관적 공동관계가 있다고 보기 어려우므로, 분할당사회사는 각자 분할계획서나 분할합병계약서에 본래 부담하기로 정한 채무 이외의 채무에 대하여 부진정연대관계에 있다고 봄이 상당하다(대법원 2010. 8. 26. 선고 2009다95769 판결 참조).

2) 따라서 피고 C은 피고 회사와 각자 위 제2항 기재 금원 중 209,362,313원(=각 대위변제금 잔액 합계 225,474,679원(= 225,983,289원 - 508,610원) + 확정손해금 209원 - 제3차 신용보증약정에 의한 대위변제금 16,112,575원} 및 그 중 209,362,104원(= 각 대위변제금 잔액 합계 225,474,679원 - 제3차 신용보증약정에 의한 대위변제금 16,112,575원)에 대하여 대위변제일인 2011. 12. 21.부터 피고 C이 이행의무의 존재여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2013. 1. 29.까지는 약정이율인 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 D에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

1) 피보전채권의 존부

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

앞서 인정한 사실들 및 앞서든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 2011. 8. 24. 당시에는 원고의 피고 회사, B에 대한 구상금 채권이 아직 발생하지 아니하였지만, ① 이 사건 근저당권설정계약 당시 이미 구상금채권의 성립의 기초가 되는 이 사건 각 신용보증약정이 성립되어 있었고, ② 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 때로부터 약 1개월 정도가 지난 시점에 피고 회사의 이자연체로 인한 신용보증사고가 발생한 점에 비추어 이 사건 근저당권설정계약 당시 가까운 장래에 이 사건 각 신용보증약정에 따른 구상금채권이 성립할 것이라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, ③ 실제로 2011. 9. 18. 신용보증사고가 발생하여 원고에게 사전구상금채권이 발생하였고, 그 후 2011. 12. 21.에는 원고의 대위변제로 구상금채권이 발생하였으므로, 원고의 피고 B에 대한 구상금 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위의 성립

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 참조).

이 사건에서 보건대, 피고 B이 이 사건 근저당권설정계약일인 2011. 8. 24. 당시 채무초과 상태에서

피고 D에게 이 사건 부동산을 담보로 제공하는 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 근저당권설정계약은 원고를 비롯한 다른 채권자들의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위라고 할 것이고, 채무자 피고 B의 악의는 추정되며 수익자인 피고 D의 악의도 추정된다고 할 것이다.

나. 항변에 관한 판단

피고 D는 이 사건 근저당권설정계약 당시 피고 B의 근저당권설정행위가 채권자인 원고를 해함을 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

살피건대, 갑 13호증의 4, 을 1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 D는 2009. 9. 3. 피고 B로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 900,000원, 임대차기간 2009. 9. 1.부터 2010. 8. 31.까지(이후 임대차계약이 갱신되어 임대차기간은 2011. 8. 31.까지로 변경됨)로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하여 음식점을 운영한 사실, ② 피고 D는 2009. 9. 3. 이 사건 부동산을 인도받아 음식점에 대해 사업자등록을 하였으며, 부천세무서장으로부터 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실, ③ 피고 D는 2011. 2. 28. 위 음식점이 잘되지 아니하여 폐업하면서 피고 B에게 이 사건 부동산을 인도하였는데, 피고 B은 피고 D에게 새로운 임차인을 구하면 임대차보증금을 반환하겠다고 하면서 임대차보증금에서 연체차임 7,000,000원을 공제한 나머지 임대차보증금 13,000,000원을 반환하지 아니한 사실, ④ 피고 B은 이 사건 부동산을 임차할 새로운 임차인을 구하지 못하자 2011. 8. 24. 피고 D에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐준 사실, ⑤ 피고 B은 등기부상 2002. 11. 7.부터 이 사건 부동산의 소유자로 등재되어 있었는데 이 사건 근저당권이 설정되기 이전까지 2002. 11. 7. 채권최고액 89,000,000원, 근저당권자 중소기업은행으로 된 근저당권설정등기가 마쳐진 것을 제외하고는 다른 가압류기입등기나 근저당권설정등기 등이 마쳐지지 아니한 사실이 인정된다. 여기에 앞서 본 사실들 및 앞서든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고 D는 피고 B로부터 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 20,000,000원 중 13,000,000원을 이 사건 부동산의 인도 후에도 계속하여 지급받지 못하여 미지급 임대차보증금에

대한 담보로 이 사건 근저당권을 설정받은 점, ② 이 사건 임대차계약은 구 상가건물 임대차보호법(2010. 5. 17. 법률 제10303호로 개정되기 전의 것) 제2조, 같은 법 시행령(2010. 1. 11. 대통령령 제21988호로 개정되기 전의 것) 제2조에 따라 임대차보증금액이 210,000,000원 이하여서 상가건물 임대차보호법의 적용범위에 해당하는데, 피고 D는 피고 B로부터 이 사건 근저당권을 설정받기 이전부터 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 부동산의 인도, 사업자등록, 확정일자 요건을 모두 갖추어 상가건물 임대차보호법상 대항력 및 우선변제권을 가지고 있었던 점, ③ 피고 D는 이 사건 근저당권설정계약 이전에 이미 이 사건 부동산에 관한 대항력 및 우선변제권을 가지고 있었으므로 이 사건 근저당권을 설정받지 않았더라도 임차권 등기명령을 신청하여 임차권등기를 마칠 경우 이미 취득한 대항력 및 우선변제권을 그대로 유지할 수 있었던 점, ④ 피고 D는 이 사건 부동산을 임차하는 과정에서 비로소 피고 B를 알게 되었을 뿐이고 이들 사이에 친인척 등의 인적 관계나 다른 거래관계가 없어서 피고 D로서는 피고 B의 채권채무관계나 재산상태에 관하여 알기 어려운 상태에 있었던 점, ⑤ 이 사건 근저당권설정 당시 부동산등기부상으로도 2002. 11. 7.자 중소기업은행의 근저당권을 제외하고는 장기간 가압류기입등기나 근저당권설정등기 등이 마쳐진바 없어 피고 D는 피고 B의 신용상태를 의심할 여지가 없었던 점 등을 종합하여 보면, 피고 D는 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 피고 B의 근저당권설정행위가 채권자인 원고를 해함을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 피고 D의 위 항변은 이유 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 회사, B에 대한 각 청구는 이유 있으므로 모두 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구 및 피고 D에 대한 청구는 이유 없으므로 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이건배 판사 백소영 판사 이성욱

별지