

창원지방법원 거창지원 2024. 10. 16 선고 2023가단779 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원 고 A중앙회

피 고 1. B

2. C

3. D

변 론 종 결 2024. 7. 17.(피고 B에 대하여) 무변론(나머지 피고들에 대하여)

판 결 선 고 2024. 10. 16.

주 문

1. 별지1 목록 제1항, 제2항 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 B와 E 사이에 2023. 4. 10. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 B은 창원지방법원 합천등기소 2023. 4. 12. 접수 제6053호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기 절차를 이행하라.

2. 별지1 목록 제1 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 C, 피고 D과 E 사이에 2023. 4. 12. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다. 나. 피고 C, 피고 D은 창원지방법원 합천등기소 2023. 4. 12. 접수 제6054호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 B에 대하여

가. 인정사실

아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 제20호증(가시번호 포함, 이 하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

1) 신용보증약정 및 연대보증

가) 소외 E는 소외 F조합으로부터 별지2 기재 각 대출을 받았다.

나) 원고는 E와 E의 위 각 대출에 대하여 신용보증약정을 체결하였고, 약정시기 및 신용보증비율은 별지2 나항 대출금의 경우 2018. 9. 28. 및 85%, 다항 대출금의 경우 2018. 11. 19. 및 90%, 라항 대출금의 경우 2019. 4. 5. 및 85%이다.

다) 2023. 3. 7.부터 2023. 4. 11.까지, 별지2 나항 대출금의 경우 연체이자 194,414원, 별지2 다항 대출금의 경우 연체이자 256,597원, 별지2 라항 대출금의 경우 연체이자 348,164원이 각 발생하였다. 이에 따라 E는 그 무렵 위 각 대출금에 관한 기한의 이익을 상실하고 이에 따라 원고의 사전구상금 채권이 발생하였다.

라) 위 각 대출원리금은 변론종결일 현재 별지2 나항 대출금의 경우 28,291,878원, 다항 대출금의 경우 37,274,511원, 라항 대출금의 경우 50,864,697원이다. 이에 따라 원고의 보증금액은 각 24,048,096원(= 28,291,878원 × 85%), 33,547,059원(= 37,274,511원 × 90%, 43,234,992원(= 50,864,697원 × 85%)이다.

2) 근저당권설정등기

E는 2023. 4. 10. 피고 B에게 별지1 목록 제1, 2부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약')을 체결하였고, 2023. 4. 12. 피고 B에게 채권최고액 40,000,000원으로 하여 주문 제1의 나항 기재의 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

3) E의 재산

이 사건 근저당권설정계약 당시 E의 적극재산 및 소극재산은 아래와 같고, 채무초과상태에 있었다.

가) 적극재산

(1) 대상 부동산

- 별지1 목록 제1 내지 5항 각 부동산: 334,020,000원(= 이 사건 부동산 26,020,000원 + 별지1 목록 제3항 부동산 108,000,000원 + 별지1 목록 제4항 부동산 50,000,000원 + 별지1 목록 제5항 부동산 150,000,000원)

- 경남 합천군 G: 6,000,000원

- 경남 합천군 H: 38,300,000원

(2) 합계: 378,320,000원

나) 소극재산

(1) F조합의 E에 대한 대출금 채권

- 별지2 나, 다, 라항 대출원리금 채권: 116,431,086원(= 28,291,878원 + 37,274,511원 + 50,864,697원)

- 2009. 4. 8.자 대출금 1,000만 원과 관련한 대출원리금: 10,186,324원

- 2012. 10. 23.자 대출금 2,000만 원과 관련한 대출원리금: 21,067,899원

- 2014. 2. 4.자 대출금 1,500만 원과 관련한 대출원리금: 10,288,949원

- 2020. 2. 18.자 대출금 1억 5,000만 원과 관련한 대출원리금: 148,833,770원

- 2022. 3. 7.자 대출금 700만 원과 관련한 7,147,755원

(2) F조합의 E에 대한 선급금 채권: 20,733,150원

(3) F조합의 E에 대한 외상매출금 채권: 10,238,998원

(4) I의 E에 대한 채권: 45,000,000원

(5) 합계: 389,927,931원

나. 판단

1) 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 원고의 E에 대한 구상금 채권의 기초가 되는 법률관계인 신용보증약정이 2018년 및 2019년경부터 존재하고 있었고, 이 사건 근저당권설정계약일인 2023. 4. 10. 무렵인 2023년 3, 4월경 E에게 연체이자 발생한 점 등에 비추어 보면, E의 재정상태가 어려워 가까운 장래에 위 법률관계에 기하여 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 그 개연성이 현실화되어 E에 대한 원고의 사전구상금 채권이 2023년 3, 4월경 발생하였으므로, 원고의 E에 대한 사전구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위

위 인정사실에 의하면, E가 채무초과상태에서 이 사건 부동산에 관하여 우선변제권을 갖는 근저당권을 설정하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 E의 일반채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 이 사건 근저당권설정자인 E는 이로 인하여 일반채권자들을 해할 것임을 알고 있었고, 나아가 수익자인 피고 B의 악의도 추정된다.

3) 피고 B의 선의 항변에 관한 판단

가) 항변의 요지

이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 E가 원고에 대하여 채무가 있었다는 사실을 몰랐으므로, 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위인 줄 알 수 없었다.

나) 구체적 판단

(1) 무릇 사해행위에 있어서 수익자의 악의는 추정되는 것이고, 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다고 할 것이다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다11617 판결 등 참조).

(2) 이 사건 근저당권설정계약 당시 이 사건 부동산에 관하여는, 채권최고액 1,200만 원의 2009. 4. 7.자 근저당권(피담보채무는 약 1,000만 원)과 청구금액 66,837,335원의 2023. 3. 20.자 가압류가 각 설정되어 있었고, 피고 B이 E에 대한 채권으로 주장하는 금액 4,500만 원을 합하면 원금 기준으로만 하더라도 약 1억 2,000만원 정도인데, 이 사건 근저당권설정계약 당시를 기준으로 하더라도 피고 B은 이 사건 부동산 시가(해당 부동산은 2009년 3월경 1,500만 원으로 거래되었고, 현재는 26,020,000원 상당으로 추정된다) 이상 내지는 그 시가 상당의 채무가 있음을 파악하고 있었을 것인 점, 피고 B의 주장에 의하더라도 E가 이자만 지급할 뿐 차용금 원금은 변제하지 못하다가 현재는 이자도 지급하지 못하는 상황이라고 한다면 E에게는 이미 감당하지 못할 채무가 있었을 것이라고 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 피고 B이 제출한 자료만으로는 피고 B의 약의 추정을 뒤집어 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다.

4) 원상회복

그렇다면 E와 피고 B 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 E의 일반채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 위 사해행위취소에 따른 원상회복으로 수익자인 피고 B은 채무자인 E에게 이 사건 근저당권설정계약을 원인으로 하여 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 주문 제1의 나항 기재의 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다

2. 피고 C, 피고 D에 대하여

가. 청구의 표시

제1항 및 E는 2023. 4. 12. 피고 C, 피고 D에게 별지1 목록 제1 내지 5 부동산에 관하여 근저당권설정계약을 체결하였고, 같은 날 피고 C, D에게 채권최고액 80,000,000원으로 하여 주문 제2의 나항 기재의 근저당권설정등기를 마쳐 주었으므로, 위 근저당권설정계약은 E의 일반채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 위 사해행위취소에 따른 원상회복으로 수익자인 피고 C, D 채무자인 E에게 위 근저당권설정계약을 원인으로 하여 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 주문 제2의 나항 기재의 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다

나. 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호)

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 성재준

별지