

광주지방법원 2021. 11. 26 선고 2020나61668 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2021. 11. 26 선고 2020나61668 판결

광주지방법원 2020. 7. 14 선고 2018가단501117 판결

전문

원고, 피항소인A 주식회사

소송대리인 변호사 김세환

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 이재준

변론 종결 2021. 10. 29.

판결 선고 2021. 11. 26.

제1심판결 광주지방법원 2020. 7. 14. 선고 2018가단501117 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구(이 법원에서 확장한 부분 포함)를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 7. 6. 체결된 근저당권설정계약을 125,563,258원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 125,563,258원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 C을 상대로 광주지방법원 2017차전627호로 약정금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여, 2017. 1. 12. 위 법원으로부터 "C은 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2016. 2. 24.부터 2017. 1. 31.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 내용의 지급명령을 발령받았고, 위 지급명령은 2017. 2. 15. 확정되었다.

2) C은 원고에게, 2017. 7. 24. 20,000,000원, 2017. 8. 4. 10,000,000원을 변제하였다(위 지급명령채권 중 위 변제금을 변제충당하고 남은 채권원리금을 '이 사건 약정금채권'이라 한다).

나. C과 피고 사이의 근저당권설정계약 등

1) 주식회사 D(이하 'D'라고 한다)은 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 대전지방법원 홍성지원 2017카단199호로 부동산처분금지가처분신청을 하여, 2017. 5. 11. 위 법원으로 부동산처분금지가처분결정을 받았고, 2017. 5. 15. 이 사건 건물에 관하여 위

가처분결정에 따른 가처분등기 촉탁으로 C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2) 이 사건 건물에 관하여는 2017. 5. 16. N, O, P 명의의 소유권이전청구권등기가 마쳐졌고,

2017. 6. 1. 채권최고액 75,000,000원의 R 명의의 근저당권설정등기와 채권최고액

100,000,000원의 D 명의의 근저당권설정등기가 각 마쳐졌다.

3) 피고는 2017. 7. 6. C과 사이에 이 사건 건물에 관하여 근저당권설정계약(이하 '이 사건

근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하였고, 2017. 7. 11. 위 2)항의 각 근저당권설정등기가

말소되자, 위 같은 날 C에게 자신의 어머니 T 명의로 90,000,000원, 형 U 명의로 60,000,000원

합계 150,000,000원을 지급한 후, 위 같은 날 이 사건 건물에 관하여 대전지방법원 보령등기소 접수

제14987호로 '2017. 7. 6.자 근저당권설정'을 원인으로 하여 근저당권자 피고, 채권최고액

450,000,000원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

4) 이 사건 건물에 관하여는 2017. 7. 11. 이 사건 근저당권설정등기와 동순위의 채권최고액

150,000,000원의 K 명의의 근저당권설정등기가, 위 같은 날 그 다음 순위의 채권최고액

100,000,000원의 D 명의의 근저당권설정등기가, 2017. 8. 9. 채권최고액 234,000,000원의 V

명의의 근저당권설정등기가 각 마쳐졌다.

5) 피고는 C에게 이 사건 근저당권설정등기를 마친 후인 2017. 8. 9. 자신 명의로 10,000,000원,

2017. 8. 11. U 명의로 100,000,000원을 각 지급하였고, 2018. 3. 16. K에게 피고 명의로

10,000,000원, 피고가 운영하는 W 주식회사의 직원 X을 통하여 40,000,000원 합계

50,000,000원을 각 지급하였으며, K은 2018. 3. 16. 위 돈을 C의 계좌로 15,000,000원, C이

지정한 주식회사 Y 계좌로 35,000,000원 합계 50,000,000원을 송금하였다.

6) 이 사건 건물의 건축주는 C이었는데, 2018. 1. 23. 주식회사 Y로 건축주명의변경이 이루어졌고,

2018. 2. 21. 이 사건 건물의 사용승인이 이루어져, 같은 날 주식회사 Y가 건축물대장상 소유자로

등록되었다.

다. 이 사건 건물에 관한 강제경매개시결정 및 배당 등

1) 이 사건 건물에 관하여 C의 채권자 F의 신청에 따라 2017. 8. 3. 대전지방법원 홍성지원 E로

강제경매개시결정, 원고의 신청에 따라 2017. 12. 27. 같은 법원 G로 강제경매개시결정, I

주식회사의 신청에 따라 2018. 7. 16. 같은 법원 H의 강제경매개시결정, K의 신청에 따라 2018. 7. 25. 같은 법원 J의 임의경매개시결정이 각 내려져 부동산경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)가 진행되었는데, 피고는 이 사건 경매절차에서 2019. 7. 24. 매각허가결정을 받았다.

2) 이 사건 경매절차의 배당기일인 2019. 7. 24.경 매각대금 500,000,000원에서 집행비용을 제외한 실제 배당금액 493,528,562원 중 56,862,730원을 1순위 조세채권자인 안산세무서에, 34,446,320원을 2순위 교부권자인 국민건강보험공단 광주서부지사에, 346,295,662원을 3순위 근저당권자인 피고에게, 55,923,850원을 3순위 근저당권자인 K에게 배당하는 내용의 배당표가 작성되었고, 위 배당표는 그대로 확정되었다.

3) 피고는 위 배당금을 이 사건 건물의 매각대금 중 일부와 상계하고 나머지 대금을 납부하여 2019.

8. 1. 이 사건 건물에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, 이에 따라 이 사건 건물에 마쳐져 있던 이 사건 근저당권설정등기, K, D, V의 각 근저당권설정등기가 모두 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 5, 9, 14호증, 을나 제1, 2, 5, 6, 7, 16호증(가지번호가 있는 것은 별도로 특정하지 아니하는 한 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을다 제5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

C은 채무초과인 상태에서 피고와 사이에 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 이 사건 건물에 관하여 이 사건 근저당권설정등기를 마쳤는바, 이 사건 근저당권설정계약 체결행위는 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하므로 원고의 피보전채권인 125,563,258원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 125,563,258원 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급하여야 한다.

나. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 근저당권설정계약 당시 C은 채무초과 상태가 아니었다.

2) 이 사건 근저당권설정계약 체결행위는, 자금난에 처한 C이 추가 자금을 융통하여 이 사건 건물의 준공을 마무리 짓는 것이 본인의 채무 변제력을 확보할 수 있는 방법이라 생각하고 잔여 공사에

필요한 자금을 피고로부터 융통하기 위하여 한 것이므로 사해행위가 아니다.

3) 피고는 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C이 채무초과 상태였음을 알지 못하였고, C의 일반채권자를 해한다는 인식도 전혀 없었던 선의의 수익자이다.

3. 이 법원의 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 약정금채권은 C과 피고 사이의 이 사건 근저당권설정계약 체결 이전에 발생한 것으로서 사해행위의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) C의 채무초과 여부 가) 적극재산

갑 제8, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C의 적극재산은 이 사건 건물이 있고, 2017. 10. 26.경 이 사건 건물의 감정평가액이 2,089,393,500원인 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 비추어 보면 이 사건 근저당권설정계약 무렵의 이 사건 건물의 가액도 위와 같은 것으로 봄이 상당하고, 따라서 이 사건 근저당권설정계약 당시 C의 적극재산은 2,089,393,500원이라고 할 것이다.

나) 소극재산

갑 제2, 8, 10, 11, 14, 16 내지 20호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C의 소극재산은 아래와 같고, 그 합계액은 2,723,046,199원이다.

1	원고	111,096,7501) 원금 100,000,000원 + 이자 내지 지연손해금 합계 11,096,750원(= 2016. 2. 24.부터 2017. 1. 31.까지 4,685,792원(= 100,000,000원 × 5% × 343/366, 원 미만 버림, 이하 같다) + 2017. 2. 1.부터 2017. 7. 6.까지 6,410,958원(= 100,000,000원 × 15% × 156/365))	갑 제2호증, 갑 제17호증의 5
2	F	265,479,4522) 원금 200,000,000원 + 2016. 3. 16.부터 2017. 7. 6.까지 연 25%의 이자 65,479,452원(= 200,000,000원 × 0.25 × (1 + 113/365))	갑 제8호증의 2, 3
3	K	원금 50,000,000	갑 제8호증의 8, 갑 제14호증
4	주식회사 Z	130,000,000	갑 제10호증, 갑 제11호증의 5

1	원고	111,096,7501) 원금 100,000,000원 + 이자 내지 지연손해금 합계 11,096,750원(= 2016. 2. 24.부터 2017. 1. 31.까지 4,685,792원(= 100,000,000원 × 5% × 343/366, 원 미만 버림, 이하 같다) + 2017. 2. 1.부터 2017. 7. 6.까지 6,410,958원(= 100,000,000원 × 15% × 156/365))	갑 제2호증, 갑 제17호증의 5
5	주식회사 AA	350,000,000	갑 제10호증, 갑 제11호증의 6
6	I 주식회사	86,000,000	갑 제8호증의 9, 갑 제10호증
7	국민건강보험공단	34,446,320	갑 제14호증
8	안산세무서	56,862,730	갑 제14호증
9	AB	16,783,5063) 원금 14,000,000원 + 이자 내지 지연손해금 합계 2,783,506원[= 2015. 3. 11.부터 2016. 11. 7.까지 1,396,931원(= 14,000,000원 × 6% × (1 + 242/365) + 2016. 11. 8.부터 2017. 7. 6.까지 1,386,575원(= 14,000,000원 × 15% × 241/365)](갑 제16호증의 1 참조)	갑 제16호증의 1
10	AC	54,315,0684) 원금 50,000,000원 + 2016. 12. 9.부터 2017. 7. 6.까지 이자 내지 지연손해금 합계 4,315,068원(= 50,000,000원 × 15% × 210/365)	갑 제16호증의 2
11	주식회사 AD	243,000,000	갑 제17호증의 1
12	AE	400,000,000	갑 제17호증의 2
13	AF 주식회사	20,702,767	갑 제17호증의 3
14	AG 주식회사	57,548,241	갑 제17호증의 4
15	주식회사 AH	26,811,3655) 원금 26,484,840원 + 지연이자 326,525원	갑 제18호증의 4
16	S	100,000,000	갑 제19호증의 1
17	D	720,000,000	갑 제19호증의 2
18	AI주식회사	81,000,000	갑 제19호증의 3

1	원고	111,096,7501) 원금 100,000,000원 + 이자 내지 지연손해금 합계 11,096,750원(= 2016. 2. 24.부터 2017. 1. 31.까지 4,685,792원(= 100,000,000원 × 5% × 343/366, 원 미만 버림, 이하 같다) + 2017. 2. 1.부터 2017. 7. 6.까지 6,410,958원(= 100,000,000원 × 15% × 156/365))	갑 제2호증, 갑 제17호증의 5
19	AJ	130,000,000	갑 제20호증
합계	2,723,046,199		

다) 소결론

따라서 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C은 채무초과 상태였다.

2) 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하는지 여부 가) 관련 법리

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결, 대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다52430 판결, 대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다93746,93753 판결 등 참조).

나) 판단

앞서 든 증거들에 갑 제3, 6, 7호증, 갑 제11호증의 7, 갑 제18호증의 1, 갑 제19호증의 2, 을나 제8 내지 11, 19호증, 을다 제1호증의 각 기재, 제1심법원의 M 주식회사에 대한 금융거래정보제출명령 회신 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, C은 이 사건 건물의 신축공사를 계속 추진하기 어려운 상황에 처하게 되자 신규로 자금을 빌려 위 공사를 마치는 것이 채무 변제능력을 회복하는 최선의 방법이라 판단하여 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 피고로부터 자금을 융통한 것으로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

- ① C은 2016. 8.경 주식회사 AK 명의의 보령시 Q 대 672.5m² 위에 생활숙박시설 신축공사를 진행하면서 D를 현장관리인으로 선정하였는데, 위 신축공사대금이 부족하자 D를 통하여 N, O, P으로부터 위 토지를 담보로 돈을 빌리는 등 여러 사람으로부터 위 토지 및 신축 중인 건물을 담보로 돈을 빌려 위 공사를 진행하였고, 이 사건 근저당권설정계약 체결 무렵 C이 부담하고 있던 채무는 합계 2,723,046,199원에 이르렀는바, 여기에 C이 피고로부터 자금을 차용한 뒤에도 AL 등으로부터 추가로 자금을 차입하였던 점 등을 더하여 보면, C은 이 사건 건물의 공사를 진행하는 과정에서 자금난을 겪고 있었던 것으로 보인다.
- ② C은 이 사건 근저당권설정계약 체결 이전에 채권자들로부터 빌린 돈을 D 계좌로 입금하였고, D는 이를 주식회사 AM, I, AN, AO, AP 등 공사업체에 지급하였다.
- ③ 이 사건 경매절차에서 2017. 9. 4. 작성된 이 사건 건물의 현황조사서(갑 제6, 7호증)에는 '이 사건 건물이 미완공의 건축물로 현재 내부 공사진행 중'이라고 기재되어 있는바, 이로부터 보면 C은 이 사건 근저당권설정계약 체결 무렵 이 사건 건물의 완공을 위하여 추가로 자금의 확보가 필요한 상태였던 것으로 보인다.
- ④ 피고는 K을 통하여 L으로부터 이 사건 건물 완공을 위한 300,000,000원 상당의 자금 대여 요청을 받고, 2017. 7. 6. 이 사건 근저당권설정계약을 체결하면서 이 사건 건물의 등기부등본을 확인하였는데, 당시 L으로부터 이 사건 건물에 마쳐진 N, O, P의 소유권이전청구권가등기는 담보가등기로서 담보액이 합계 1,350,000,000원에 불과하다는 설명을 들었고(그 무렵 이 사건 건물의 가액은 2,089,393,500원인 점은 앞서 본 바와 같다), 같은 날 C으로부터 "이 사건 건물의 마무리 자금을 집행함에 있어서 현재 준공자금용도로 쓸 것이며 준공 및 건축물대장을 첨부함과 동시에 은행으로 1순위 채권자에게 변제를 한다"라는 내용의 이행각서를 작성받았으며, 2017. 7. 11. R, D의 각 근저당권설정등기가 말소된 직후 C에게 합계 150,000,000원을 지급하고 이 사건 근저당권설정등기를 마쳤는바, 이로부터 보면 피고는 C에게 이 사건 건물의 신축자금 용도로 이 사건 건물을 담보로 돈을 대여한 것으로 보인다.
- ⑤ 피고는 이 사건 근저당권설정계약 체결 직전에도 L을 통하여 신축공사 준공자금으로 대전 중구 AQ 토지를 담보로 AR에게 200,000,000원을 대여하고, 남양주시 AS 토지 등을 담보로 AT에게

170,000,000원을 대여한 바 있다.

⑥ C은 피고로부터 지급받은 돈을 D 계좌로 입금하였고, D는 위 돈 중 일부를 차용금 상환에 사용한 것 외에는 전기공사, 내장공사, 타일공사, 승강기공사 등의 공사대금으로 모두 지출하였으며, 이 사건 건물은 2018. 2. 21. 사용승인이 이루어졌다.

⑦ 통상적으로 건물은 준공이 완료되지 않은 상태보다 준공을 마무리하고 정상적으로 분양될 경우 훨씬 큰 가치를 갖게 되는바, C으로서는 이 사건 건물의 공사를 완공하는 것이 채권자들에 대한 변제 자력을 갖는 최선의 방법이라고 생각하고 피고로부터 자금을 융통하였던 것으로 보인다.

3) 소결론 따라서 이 사건 근저당권설정계약 체결행위가 사해행위임을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 이 법원에서 확장한 부분을 포함하여 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이지영

판사김윤선

판사김효진

별지

- 1) 원금 100,000,000원 + 이자 내지 지연손해금 합계 11,096,750원{= 2016. 2. 24.부터 2017. 1. 31.까지 4,685,792원(= 100,000,000원 × 5% × 343/366, 원 미만 버림, 이하 같다) + 2017. 2. 1.부터 2017. 7. 6.까지 6,410,958원(= 100,000,000원 × 15% × 156/365)}
- 2) 원금 200,000,000원 + 2016. 3. 16.부터 2017. 7. 6.까지 연 25%의 이자 65,479,452원(= 200,000,000원 × 0.25 × (1 + 113/365))
- 3) 원금 14,000,000원 + 이자 내지 지연손해금 합계 2,783,506원[= 2015. 3. 11.부터 2016. 11.

7.까지 1,396,931원{= 14,000,000원 × 6% × (1 + 242/365) + 2016. 11. 8.부터 2017. 7.

6.까지 1,386,575원(= 14,000,000원 × 15% × 241/365)](갑 제16호증의 1 참조)

4) 원금 50,000,000원 + 2016. 12. 9.부터 2017. 7. 6.까지 이자 내지 지연손해금 합계

4,315,068원(= 50,000,000원 × 15% × 210/365)

5) 원금 26,484,840원 + 지연이자 326,525원