

대구지방법원 경주지원 2021. 8. 17 선고 2020가단10490 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 조창래

피 고 1. B

2. 주식회사 C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 법조

담당변호사 전은수, 천성연, 최상무

변 론 종 결 2021. 6. 8.

판 결 선 고 2021. 8. 17.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 B와 E 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 27. 체결된 매매계약을 취소한다.

별지1 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 B은 대구지방법원 경주지원 2018. 12. 28. 접수

제67930호로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 주식회사 C은 같은 법원 2019. 5. 15. 접수 제24114호로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 D은 같은 법원 2019. 9. 4. 접수 제46568호로 마쳐진 근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 E에 대한 채권 발생 및 근저당권설정

- 1) 원고는 E에게, 2017. 11. 22. 800,000,000원을 대여기간 3년에 변동금리(기준금리 + 2.36%) 조건으로, 2018. 8. 13. 800,000,000원을 대여기간 3년에 변동금리(기준금리 + 2.76%) 조건으로, 같은 날 385,000,000원을 변제기 2026. 7. 27.에 변동금리(기준금리 + 2.65%) 조건으로 각 대출해주었다(이하 각 대출금을 순서에 따라 ‘이 사건 O차 대출금’이라 한다).
- 2) 원고는 이 사건 1차 대출금에 관하여 2017. 11. 21. 경주시 F리(이하 ‘F리’라고만 한다) G 임야 4,761㎡, H 임야 340㎡, I 목장용지 145㎡에 관하여 채권최고액 960,000,000원, 채무자 E, 근저당권자 원고인 1순위 근저당권설정등기를 마쳤다.1) 그 후 2018. 4. 2. J 토지가 분필로 인하여 담보물에 추가되었다가 2018. 7. 3. H, J, I 토지가 담보물에서 제외되었다. 2018. 7. 26. G 공장용지 4,761㎡2) 지상 건물 K동3) , L동4) 이 담보물에 추가되었다가 2018. 8. 10. 합계 809,378,000원 상당의 별지2 표 기재 기계기구 7식(이하 ‘이 사건 기계기구 7식’라 한다)까지 담보물에 추가되면서 공장 및 광업재단 저당법에 따른 근저당권으로 변경되었다.
- 3) 원고는 이 사건 2차 대출금에 관하여 2018. 8. 10. G 토지, 그 지상 건물 K, L동 및 이 사건 기계기구 7식에 관하여 공장 및 광업재단 저당법에 따라 채권최고액 800,000,000원, 채무자 E, 근저당권자 원고인 2순위 근저당권설정등기를 마쳤다.
- 4) 원고는 이 사건 3차 대출금에 관하여 2018. 8. 10. G 토지, 그 지상 건물 K, L동 및

850,000,000원 상당의 별지3 표 기재 기계기구 1식(이하 ‘이 사건 기계기구 1식’이라 한다)에 관하여 채권최고액 770,000,000원, 채무자 E, 근저당권자 원고인 3순위 근저당권설정등기를 마쳤다.

5) 이 사건 1 내지 3차 대출금의 담보물 중 G 지상 K, L동이 2018. 12. 28. 합병되었으며, 5) 2019. 6. 14. 분할 후의 H 도로 150㎡ 6) 가 이 사건 1 내지 3차 대출금의 담보물에 각 추가되었다.

나. E의 이자 연체와 피고들의 소유권이전등기 및 근저당권설정등기 등

1) 피고 B은 2018. 12. 27. E으로부터 G 지상의 별지1 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 220,000,000원에 매수하였다(이하 그 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

2) E은 2018. 12. 28. 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마치고, 같은 날 피고 B에게 대구지방법원 경주지원 접수 제67930호로 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 ‘이 사건 1차 소유권이전등기’라 한다).

3) E은 2019. 5. 27.부터 이 사건 1 내지 3차 대출금의 이자 지급을 연체하기 시작하였다.

4) 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 회사’라 한다)은 2019. 5. 15. 피고 B으로부터 이 사건 부동산에 관하여 대구지방법원 경주지원 접수 제24114호로 거래가액 230,000,000원의 2019. 5. 15.자 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다(이하 ‘이 사건 2차 소유권이전등기’라 한다).

5) 피고 D은 2019. 9. 4. 이 사건 부동산에 관하여 대구지방법원 경주지원 접수 제46568호로 2018. 12. 28.자 설정계약을 원인으로 하여 채권최고액 180,000,000원, 채무자 피고 B, 근저당권자 피고 D인 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다).

6) 원고는 2019. 12. 13. 기술보증기금으로부터 322,534,454원을 E 대신 대위변제 받았고, 같은 날 기술보증기금에 위 1.가.4)항 기재 3순위 근저당권설정등기 중 일부의 이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16, 20, 24호증의 각 기재, 이 법원의 기술보증기금에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

E은 원고에게 이 사건 1 내지 3차 대출금에 따른 채무를 부담하고 있음에도 불구하고 이 사건

부동산을 피고 B에게 매도함으로써 채무초과상태를 초래하였거나 그 채무초과상태를 심화시켰다. 피고들과 E의 관계를 고려할 때 피고들은 E의 사해행위에 관한 악의의 수익자전득자이다. 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 이 사건 1, 2차 소유권이전등기 및 근저당권설정등기는 원상회복으로서 말소되어야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 인정 여부

E과 피고 B 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 2018. 12. 27. 당시 이미 원고의 피고 B에 대한 이 사건 1 내지 3차 대출금 채권이 성립하였음은 앞서 본 바와 같다. 이 사건 1 내지 3차 대출금 채권은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약에 대한 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다. 다만 채권자취소권은 일반채권자들을 위하여 사해행위를 상대적으로 취소함으로써 채무자의 책임재산(일반재산)을 회복시키는 제도이므로 채권자취소권의 피보전채권은 일반채권이어야 하는데, 이 사건 1 내지 3차 대출금 채권에 근저당권이 붙어 있어 우선변제권이 확보되어 있음은 앞서 본 바와 같다. 이는 피보전채권의 인정 여부뿐만 아니라 사해행위의 성립 여부와도 직결되는 문제이므로 다음 사해행위의 존부 판단 부분에서 살펴본다.

나. 사해행위의 존부

1) 관련 법리

채무자가 다른 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도, 채무자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채권액을 초과하여 채권자에게 채권 전액에 대한 우선변제권이 확보되어 있다면 그와 같은 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채권자에 대하여 사해행위가 성립한다고 볼 수 없으나, 당해 채권액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물에 대한 우선변제권 있는 채권액을 공제한 나머지 채권액에 대하여 채권자를 해하는 사해행위가 될 것이므로 그에 대한 채권자취소권이 인정된다. 그리고 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 요건이 되므로, 채권자취소권을

행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신의 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·입증하여야 한다. 이때, 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로, 담보로 제공된 부동산에 대하여 임의경매 등의 환가절차가 개시되어 진행되는 도중에 재산처분행위가 이루어졌다고 하더라도 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2005다60338 판결 등 참조).

2) 구체적인 판단

갑 제1 내지 3, 24, 25, 29 내지 31호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약이 이루어진 2018. 12. 27. 당시 E이 G 토지 중 1/2 지분, 그 지상 K동, H 토지, 경주시 O건물 P호(이하 'O건물 P호'라 한다), 이 사건 기계기구 7식, 이 사건 기계기구 1식 및 이 사건 부동산7)

을

소유하고 있었던 사실, E이 G 토지 중 1/2 지분만 소유하고 있었음에도 불구하고 이 사건 1내지 3차 대출금 채권의 담보로서 G 토지 전부가 근저당권설정의 대상이 된 사실, 감정평가에 따르면 G 토지는 2017. 11. 3. 현재 952,200,000원의, G 지상 K, L동(이후에 합병되었음)은 2018. 7. 2. 현재 801,110,000원의, 이 사건 기계기구 7식은 2018. 7. 2. 현재 809,378,000원의, 이 사건 기계기구 1식은 2018. 8. 8. 현재 850,000,000원의 가치를 갖고 있는 사실, O건물 P호에 관하여는 2015. 12. 30. 채권최고액 120,000,000원, 채무자 E, 근저당권자 주식회사 Q인 근저당권설정등기가 2015. 12. 30.자 설정계약을 원인으로 하여 마쳐진 사실이 인정된다.

위 기초사실과 위 인정사실을 더하여 살펴본다. 원고는 2018. 12. 27. 당시 E에 대하여 이 사건 1 내지 3차 대출금 합계 1,985,000,000원(= 800,000,000원 + 800,000,000원 + 385,000,000원)의 채권을 갖고 있었다.8) 한편 원고는 당시 이 사건 1 내지 3차 대출금 채권에 관하여 채권최고액 합계 2,530,000,000원(= 960,000,000원 + 800,000,000원 + 770,000,000원)의 1 내지 3순위 근저당권을 갖고 있었고, 그 담보물의 가치는 적어도

3,412,688,000원(= G 토지 952,200,000원 + G 지상 K동 801,110,000원 + 이 사건 기계기구 7식 809,378,000원 + 이 사건 기계기구 1식 850,000,000원)이었으므로9), 이 사건 1 내지 3차 대출금 전부에 관하여 우선변제권을 갖고 있었다고 봄이 타당하다. 위 근저당권의 존재에도 불구하고 이 사건 1 내지 3차 대출금 채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있었음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 1 내지 3차 대출금 채권의 담보물이 아닌 이 사건 부동산을 매도한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다(사해행위의 피보전채권이 존재한다고 볼 수도 없다).

다. 소결론

이 사건 1 내지 3차 대출금 채권이 사해행위의 피보전채권에, 이 사건 매매계약이 사해행위에 각 해당함을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사 김영일

[별지1]

목 록

경주시 G R동

[도로명주소] 경주시 M

위 지상

일반철골구조 기타지붕 단층 창고 477.6㎡

부속건물 S동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 창고 83㎡

[별지2]

표

Page. 1

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 연월일 (취득일자)	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	수전설비 Cap':290kva T.R:290kva x 1ea L.A M.O.F Lat' S/W C.O.S 전주 및 기타부대시설	국산 (2018.06)	1식	-	30,000,000	30,000,000 x1.000(15/15)
2	크레인 Hoist Cap':10ton Double Girder Span:약18m Rail:약24m 기타부대시설	 2017.12	1식	-	40,000,000	40,000,000 x1.000(15/15)
3	크레인 Hoist Cap':5ton Double Girder Span:약10m Rail:약18m 기타부대시설	 2018.01	1식	-	25,000,000	25,000,000 x1.000(15/15)
4	문형MCT Model: Table:2,100x4,000mm A.T.C:30ea Controller:Panuc 31i-ModelB 기타부대시설	 S/N: 850195 2015.12	1식	-	250,240,000	240,000,000 x0.736(15/15)
5	MCT Model: Table:1,250x2,800mm A.T.C Controller:Panuc 31i-ModelB 기타부대시설	 S/N: M263165300 2017.08	1식	-	315,000,000	315,000,000 x1.000(15/15)

[별지3]

표

Page. 1

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 년 월 일 (취득일자)	수 량	감 정 액 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	Hydraulic Try Out Press Model: [redacted] Cap: 1,560ton Boy Light: 2,100mm Stroke: 1,800mm Bolster Area: 5,000 x 2,800mm Descending Speed: 150mm/sec Ascending Speed: 115mm/sec Pressing Speed: 10-4mm/sec Main Motor: 110kw Die Cushion Cap: 400ton Stroke: 400mm Pad Area: 4,000 x 2,050mm Descending Speed: 70mm/sec Ascending Speed: 50mm/sec 기타부대시설 합 계	(주) [redacted] S/N: KD180102 2018.	1식	-	850,000,000 850,000,000 x1.000(15/15)	
					₩850,000,000.-	
	상기기계.기구에 부수되어있는 기타시설을 일체로 본 단지의 권역 담보목적으로 함. 상기기계.기구는 아래부동산에 설치된 것임.					
	1. 경상북도 경주시 [redacted] 광장용지 4761㎡					
	2. 경상북도 경주시 [redacted] [redacted] [도로명주소] 경상북도 경주시 [redacted] 일반형광구조 샌드위치판넬지붕 3층 공장 1층 480㎡ 부속 1층 131.8㎡ 2층 126.4㎡ 3층 74.46㎡					
	3. 경상북도 경주시 [redacted] [redacted] [도로명주소] 경상북도 경주시 [redacted] 일반형광구조 샌드위치판넬지붕 1층 공장 1층 380㎡					

끝.

- 1) 원고는 소장에서 이 사건 1차 대출금에 관하여 1.가.3) 기재 근저당권설정등기를, 이 사건 2차 대출금에 관하여 1.가.2) 기재 근저당권설정등기를 각 마쳤다고 주장하였으나, 대출날짜와 근저당권설정등기경료일 등을 고려하면 착오에 기한 주장으로 보인다.
- 2) 2018. 7. 3. 지목이 임야에서 공장용지로 변경되었다.
- 3) 경주시 G K동 [도로명주소] 경주시 M 지상 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 공장 480㎡
부속건물 N동 1층 131.8㎡ 2층 126.4㎡ 3층 74.46㎡
- 4) 경주시 G L동 [도로명주소] 경주시 M 지상 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 1층 공장 1층 360㎡
- 5) 경주시 G K동 [도로명주소] 경주시 M 지상 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 공장 1층 480㎡
1층 360㎡ 1층 84㎡ 1층 10.44㎡ 부속건물 N동 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 3층 창고 1층
131.8㎡ 2층 126.4㎡ 3층 74.46㎡
- 6) H 임야 340㎡는 2018. 4. 2. 분할되어 면적이 150㎡가 되었고, 2018. 7. 3. 지목이 도로로 변경되었다.
- 7) E 명의의 소유권보존등기가 2018. 12. 28. 이루어진 점에 비추어 볼 때 2018. 12. 27.경의 소유재산에 포함된다고 봄이 타당하다.
- 8) 앞서 보았듯이 E은 2019. 5. 26.까지 이 사건 1 내지 3차 대출금의 이자 지급을 연체하지 않았다.
- 9) 감정평가의 기준일과 이 사건 매매계약의 체결일자 간격, 담보물의 멸실훼손 등의 사정은 보이지

않는 점 등을 고려할 때 이 사건 매매계약 당시 감정평가 결과대로의 가치가 존재하고 있었다고 봄이 합리적이다. O건물 P호의 가치는 산정되어 있지 않은데, 산정시 주식회사 Q의 근저당권을 고려해야 한다.