

대전지방법원 서산지원 2021. 9. 8 선고 2020가단53205 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 정현우

피 고 B

소송대리인 변호사 오종석

변 론 종 결 2021. 8. 25.

판 결 선 고 2021. 9. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 충청남도 태안군 D 답 1,042㎡에 관하여 체결된 2015. 11. 3.자 대물반환예약을 취소하고, 피고는 원고에게 107,142,012원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 갑 제1 내지 11호증, 을 제2호증의 각 기재 및 이 법원의 김포시장 및 법원행정처장에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 2011. 10. 28. E에게 24억 원을 대여하였고, 이때 C은 위 대여금 채무를 연대보증 하였으며, 주식회사 F(이하 ‘이 사건 소외 회사’라고 한다)는 그 소유의 부동산(이하 ‘이 사건 담보부동산’이라고 한다)에 관하여 원고 앞으로 채권최고액 31억 2,000만 원의 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라고 한다)을 설정해 주었다.

나. 원고는 2015. 1.경 이 사건 담보부동산에 대하여 대전지방법원 서산지원 G로 부동산임의경매를 신청하였고, 2015. 2. 5. 부동산임의경매절차가 개시되었으며, 원고는 2016. 7. 20. 2,000,653,964원을 배당받았다.

다. 원고는 E과 C을 상대로 대전지방법원 천안지원 2016가단14092 대여금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2017. 9. 27. ‘피고 E은 1,253,060,144원 및 이에 대한 지연손해금을, 피고 C은 피고 E과 연대하여 위 금액 중 401,368,087원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2018. 12. 27. 확정되었다.

라. 한편, C은 2015. 11. 3. 피고와 충청남도 태안군 D 답 1,042㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 대물반환예약(이하 ‘이 사건 계약’이라고 한다)을 체결하고, 2016. 1. 12. 이 사건 계약을 원인으로 피고 앞으로 소유권이전담보가등기를 마쳐주었다.

마. C은 이 사건 계약 당시 채무초과 상태에 있었다.

2. 원고의 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

C이 채무초과 상태에서 피고와 체결한 이 사건 계약은 사해행위에 해당하므로 채권자취소 및

원상회복을 구한다.

나. 판단

1) 채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다. 피보전채권의 존재와 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장증명하여야 한다. 이때 우선변제받을 금액은 처분행위 당시의 담보목적물의 시가를 기준으로 산정하여야 한다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 거시한 증거 및 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 C에 대한 피보전채권이 이 사건 계약 당시 이 사건 근저당권으로 확보되어 있는 우선변제권 범위 밖에 있음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 계약이 원고에 대해 사해행위에 해당한다는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

○ 원고의 피보전채권 액수는 2015. 11. 3. 기준으로 약 28억 원임에 비하여, 이 사건 담보부동산의 가액은 2015. 2. 26. 기준 감정평가액 4,685,920,000원인바, 특별한 사정이 없는 한 1순위 근저당권자인 원고의 채권최고액 3,120,000,000원에 관한 우선변제권이 위 담보부동산으로 이미 확보되어 있다고 볼 수 있다.

○ 원고는, 위 감정평가액이 2015. 2. 26. 기준으로 산정된 것이어서 이 사건 계약 시점과 상이하고, 이 사건 담보부동산이 경매절차에서 다수의 유찰이 이루어지면서 최저매각금액이 대폭 하향되어 낙찰가도 감정평가액보다 낮아질 개연성이 매우 높다는 점을 근거로 이 사건 담보부동산의 가액하락이 예상되는 등 특별한 사정이 있어 위 감정평가액을 기준으로 원고의 우선변제권 확보 여부를 판단하는 것은 부당하다고 주장한다. 그러나 위 감정평가액은 이 사건 계약 체결일로부터 약

8개월 전에 이루어진 것으로서 위 기간 동안 이 사건 담보부동산의 시가에 감정평가액과 채권최고액의 차액을 초과하는 가액 변동이 있다고 볼 자료가 없으며, 우선변제권 확보 여부는 원칙적으로 사해행위로 주장되는 처분행위 당시를 기준으로 하여야 하므로, 그 처분행위 이후에 비로소 발생하는 경매절차에서의 유찰, 그로 인한 낙찰가 하락 여하는 처분행위 당시부터 당연히 예상되고 있었다는 등의 자료가 없는 한 이를 특별한 사정으로 고려할 것이 아니다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 하선화