

대전지방법원 홍성지원 2021. 1. 13 선고 2020가단780 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 C

변론 종결 2020. 12. 2.

판결 선고 2021. 1. 13.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 소외 D 주식회사 사이에 체결된 2019. 1. 16.자 근저당권설정계약을 취소한다.
나. 피고는 원고에게 대전지방법원 장항등기소 2020. 1. 7. 접수 제215호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 소외 E는 2007. 4. 5. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 전입신고를 하였고, 2010. 6. 29.

임차보증금 1억 원에 위 부동산 중 3층 부분 전체를 임차하는 계약을 체결하였으며, 2010. 6. 3.부터 위 부동산 중 3층 부분을 점유하였고, 2010. 7. 2. 위 임대차계약에 관하여 확정일자를 받은 바 있다.

나. 소외 D 주식회사(이하 '이 사건 회사'라 한다)는 2019. 1. 16. 위 부동산을 강제경매로 취득하고, 2019. 12. 31. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 위 E로부터 위 임대차보증금 채권 1억 원을 양수하였고, 위 채권양도의 의사표시는 위 부동산의 임대인 및 소유자의 지위에 있던 자에게 통지된 바 있다.

라. 한편 위 이 사건 회사의 대표는 C인데, 피고는 위 C의 딸이다. 이 사건 부동산에 관하여, 이 사건 회사는 2019. 1. 16. 피고와 사이에 근저당권설정계약을 체결하고, 대전지방법원 장항등기소 2020. 1. 7. 접수 제215호로 채권최고액 2,500만 원의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하여 주었다.

마. 이 사건 회사는 피고에게 위와 같이 근저당권을 설정하여 줄 당시 실질적인 가치가 있는 재산을 보유하고 있지는 아니하였다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재, 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 사해행위의 성립과 수익자의 악의

(1) 당사자의 주장 원고는, 이 사건 회사가 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 회사 대표이사의 딸인 피고에게 이 사건 근저당권을 설정하여 주어 사해행위를 하였다는 취지로 주장한다. 이에 대하여 피고는 이 사건 회사가 이 사건 부동산을 취득할 당시 약 1천만 원을 대여하였고, 그 외에도 786만 원 상당을 대여하여 주었는바, 이를 담보하기 위하여 위 근저당권을 설정하였다는 취지로 주장한다.

(2) 판단 살피건대, 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 무상양도하거나 일부 채권자에게 대물변제로 제공하였다면, 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조).

이 사건 회사는 이 사건 부동산의 소유권을 취득함으로써 위 임대차채무를 승계하였다고 할 것인데,

위 각 증거들을 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고의 위 회사에 대한 채권은 원금 기준으로 56,292,527원인 점, ② 위 회사는 이 사건 부동산을 대전지방법원 홍성지원 F 강제경매절차에서 취득하였는바, 그 등기부, 배당요구내역, 배당표의 기재에 의하여 원고의 위 채권을 승계하게 될 것이라는 것을 알고 있었던 점, ③ 그럼에도 이 사건 회사의 대표 C은 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 후 자신의 딸인 피고에게 위와 같이 이 사건 근저당권에 관한 설정계약을 체결하고, 근저당권설정등기를 마쳐준 점 등을 종합하여 보면, 가사 피고가 이 사건 회사에 대하여 채권이 있었다손 치더라도 피고가 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정한 것은 이 사건 회사의 다른 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다.

또한 이 사건 회사는 이로 인하여 채권자인 원고를 해하게 된다는 것을 알고 있었고, 수익자인 피고 역시 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위임을 알고 있었던 것으로 추정된다(피고는 이 사건 회사 대표이사의 딸인바, 사실상 위 근저당권설정계약이 사해행위임을 알고 있었던 것으로 보인다).

나. 사해행위의 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 부동산에 관한 피고와 이 사건 회사 사이에 체결된 2019. 1. 16.자 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 원고에게 대전지방법원 장항등기소 2020. 1. 7. 접수 제215호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김주완

별지

1) 원고는 선택적으로 이 사건 근저당권설정행위는 이 사건 회사와 피고 사이의 통정허위표시에 기한 것이라는 전제에서 위 근저당권의 말소등기절차의 이행도 구하고 있다. 그런데 아래와 같이 사해행위취소에 따른 원상회복으로서 근저당권의 말소등기절차의 이행을 명하는 이상 이에 대하여는 판단하지 아니한다.