

부산지방법원 2021. 8. 26 선고 2020가단329326 판결 [사해행위취소]

재판경과

부산지방법원 2022. 5. 26 선고 2021나62003 판결

부산지방법원 2021. 8. 26 선고 2020가단329326 판결

전 문

원 고 중소기업진흥공단

피 고 A

변 론 종 결 2021. 7. 22.

판 결 선 고 2021. 8. 26.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고와 B 사이에 2018. 8. 27. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
나. 피고와 B 사이에 2019. 3. 8. 체결된 매매계약을 28,028,400원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 28,028,400원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 주식회사 C(이하 'C은행'이라 한다.), D단체에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과, 법원행정처장에 대한 사실조회 회신결과, 감정인 E에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정할 수 있다.

가. 원고는 2016. 8. 19. 주식회사 F(이하 '소외회사'라 한다.)에게 창업기반지원자금 150,000,000원을 대여하였고, 이때 B는 소외회사의 원고에 대한 대여금 채무를 180,000,000원의 범위 내에서 연대보증하였다. 소외회사는 2017. 9. 18.경부터 위 대여금의 상환을 지체하였고, 2019. 9. 20. 기한의 이익을 상실하였다. 소외회사의 대출원리금은 2020. 7. 20.을 기준으로 139,043,515원이다.

나. B는 피고로부터 100,000,000원을 차용하고 이를 담보하기 위하여 2018. 8. 27. 피고와 사이에 자신 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다.)을 담보로 제공하기로 하는 계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다.)을 체결하고, 2018. 8. 29. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 100,000,000원인 근저당권을 설정하여 주었다.

다. B는 이 사건 부동산에 관하여 2019. 3. 8. 피고와 사이에 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다.)을 체결하고, 대구지방법원 포항지원 등기와 2019. 3. 8. 접수 제16560호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 B는 원고, 주식회사 G(이하 'G은행'이라 한다.), C은행 등 다수의 금융기관에 대한 채무 및 피고에 대한 채무를 부담하고 있었고, 이 사건 부동산

외에는 다른 재산이 없었다.

마. 이 사건 부동산에는 채권자 C은행, 채무자 H, 채권최고액 273,000,000원인 근저당권이 설정되어 있었는데, 2019. 3. 20. 해지될 당시 실제 피담보채무액은 210,000,000원이었다. 한편 피고는 2019. 3. 20. 이 사건 부동산에 관하여 G은행에 채권최고액 176,000,000원인 근저당권을 설정하여 주었다.

바. 2021. 3. 31.을 기준으로 한 이 사건 부동산의 가액은 238,028,400원이다.

2. 판 단

가. 사해행위의 성립

원고를 포함한 다수의 채권자에 대하여 채무를 부담하고 있는 상태에서 B가 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 채권자 중 하나인 피고에게 근저당권을 설정하여 주고, 나아가 이 사건 부동산을 매도하여 처분한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서 원고에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 B의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

이에 대하여 피고는 실제 B에게 금전을 대여하였고, 정당한 대가를 주고 이 사건 부동산을 매수하였으므로 사해행위에 해당하지 않는다는 취지의 항변을 하나, 설령 피고와 B 사이에 실제 거래관계가 존재한다 하더라도 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 피고는 B가 사업 실패로 재정상태가 좋지 못하여 채무를 모두 변제할 능력이 없다는 사실을 잘 알고 있었으므로 피고의 항변은 이유 없다.

따라서 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다{이 사건 근저당권설정계약에 기한 근저당권설정등기가 2019. 3. 8. 혼동으로 이미 말소되었으나, 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위인지 여부에 따라 후행 처분행위의 사해행위성 내지 그 취소로 인한 가액반환의 범위가 달라질 수 있으므로, 원고의 이 사건 근저당권설정계약의 취소를 구하는 소 자체가

소의 이익이 없다고 볼 것은 아니다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다75232 판결 등 참조).

나. 원상회복의 방법과 범위

(1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하나, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 하고, 이러한 가액배상은 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내에서 하여야 한다.

또한 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권이 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 하고, 이 경우 사해행위가 있는 후 그 부동산에 관한 권리를 취득한 전득자에 대하여는 사실심 변론종결 시의 부동산 가액에서 말소된 근저당권 피담보채무액을 공제한 금액과 사실심 변론종결 시를 기준으로 한 취소채권자의 채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 그가 취득한 이익에 대해서만 가액배상을 명할 수 있다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

다만, 후행 처분행위 당시 존재하는 선순위 담보권을 설정한 원인행위가 사해행위로 인정될 경우에는 그 담보권의 피담보채무는 후행 양도행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 공제대상인 피담보채무 금액에 포함되어서는 아니되는바(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결 참조), 이 사건 근저당권설정계약을 사해행위로 보아 취소하므로, 이 사건 매매계약 당시 피고 명의 근저당권의 피담보채무는 공제하지 않는다.

(2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정된 C은행의 피담보채무액이 210,000,000원인 사실, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 3. 31.을 기준으로 한 이 사건 부동산의 가액은 238,028,400원인 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 부동산 가액에서 피담보채무액을 공제한 28,028,400원(=238,028,400원-210,000,000원)이 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

(3) 따라서 피고와 B 사이의 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 이 사건 매매계약은 28,028,400원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로서 28,028,400원과 이에 대한 이 판결 확정 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구를 인용한다.

판사 오규희

별지

목 록

1. 경상북도 포항시 북구 I
답 897㎡
2. 경상북도 포항시 북구 J
답 420㎡
3. 경상북도 포항시 북구 K
답 1643㎡
4. 경상북도 포항시 북구 L
답 357㎡
5. 경상북도 포항시 북구 M
답 3831㎡. 끝

