

부산지방법원 2021. 9. 16 선고 2020가단12956 판결 [사해행위 취소로 인한 근저당권말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박춘하

피 고 B

변 론 종 결 2021. 8. 19.

판 결 선 고 2021. 9. 16.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고가 2020. 5. 25. C와 체결한 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 부산지방법원 동부지원 2020. 5. 26. 접수 제55655호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 7. 3. 주식회사 D(이하 'D'라 한다)로부터 D가 주식회사 E로부터 도급받은 서울 강동구 F에 있는 도시형 생활주택 신축공사 중 전기통신공사 가운데 홈오토시스템 설치공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 공사대금 101,200,000원으로 정하여 하도급받았고, D의 대표이사 C은 D의 원고에 대한 이 사건 공사대금채무에 관하여 연대보증하였다. 원고는 2019. 11. 말경 이 사건 공사를 완공하였다.

나. 그 후 D가 이 사건 공사대금을 지급하지 아니하자 원고는 D와 C을 상대로 부산지방법원 2020가단12369 매매대금 청구소송을 제기하여 2021. 5. 25. 'D와 C은 연대하여 원고에게 33,563,636원과 이에 대한 2019. 12. 1.부터 2021. 5. 25.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

다. 피고는 2020. 5. 26. C 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 부산지방법원 동부지원 등기와 접수 제55655호로 2020. 5. 25. 설정계약(이하 '이 사건 설정계약'이라 한다)을 원인으로 채권최고액 30,000,000원인 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

라. 이 사건 근저당권설정등기 무렵 C의 적극재산은 ① 이 사건 부동산, ② 부산 해운대구 G에 있는 H건물 I호, ③ (차량번호 1 생략) 와이드봉고킹캡 차량이 있었는데, 위 I호 부동산에 관하여는 C의 국세체납을 원인으로 2020. 5. 4. 한국자산관리공사가 2020. 4. 29. 공매공고결정을 하였고, 그에 따라 진행된 공매절차에서 임차인 J이 2021. 5. 17. 낙찰받아 2021. 6. 4. J 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 위 I호 부동산은 이 사건 부동산과 같은 건물에 있는 층만 한 층 다른 같은 면적의 부동산이고, 위 공매 당시 시가는 76,000,000원으로 평가되었으며, J의 임대차보증금은 70,000,000원이었다. 위 I호 부동산의 공매절차에서 임차인인 J이 임대차보증금 전액을 배당받고 국채 채권도 일부만 배당받았을 뿐, 원고는 위 I호 부동산에 가압류를 하였으나 위 공매절차에서 전혀 배당을 받지 못하였다. 또한 위 차량은 1989년식 차량으로 이 사건 근저당권설정등기 당시 31년이 경과한 노후차량으로 그 가치가 미미하다. 이 사건 근저당권설정당시 이 사건 부동산의 시가는 위 I호 부동산 정도인 76,000,000원이고, 2019. 7. 16. 이 사건 부동산에는 임차인 K이 전입신고를

하였고, 그 임차보증금은 70,000,000원이다.

2. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 설정계약 당시 C은 이 사건 부동산 이외에는 별다른 재산이 없었던 것으로 보이는 반면(위 1호 부동산과 위 차량이 재산적 가치가 없음은 위에서 본 바와 같다), 원고에 대한 이 사건 공사대금 채무인 33,563,636원과 이에 대한 지연손해금 채무와 위 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무까지 부담하고 있는 등 채무초과상태에 있었고, 위와 같이 채무초과상태에 있는 C이 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 담보로 제공한 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하는 사해행위에 해당하며, C의 사해 의사 역시 인정되고 피고의 악의는 추정된다.

따라서 이 사건 설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 주장

이 사건 설정계약은 C에 대한 30,000,000원 상당의 대여금 채권을 담보하기 위한 것으로 사해행위에 해당하지 않고, 이 사건 설정계약 당시 선의였다.

나. 판단

피고가 C에 대하여 그 주장의 대여금 채권을 가지고 있었다고 하더라도, 채무초과상태에 있는 C이 피고에게만 이 사건 부동산을 담보로 제공하여 원고를 비롯한 일반 채권자들보다 우선변제를 받을 수 있도록 한 것은 사해행위에 해당함은 위에서 판시한 바와 같고, 나아가 피고의 선의를 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 금덕희

(부동산의 표시)

1동의 건물의 표시	부산 해운대구		
전유부분의 건물의 표시	건물의 번호		
	구 조	철근콘크리트조	
	면 적	7 층 호 24.2680 m ²	
대지권의 표시			
토지의 표시	위	대 1382.3 m ²	
대지권의 종류	소 유 권		
대지권의 비율	1382.3 분의 3.6349		

이 상

