

서울남부지방법원 2021. 10. 13 선고 2020가단280092 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 명석

담당변호사 석경희, 이진욱, 임윤정, 신동훈

피 고 B

변 론 종 결 2021. 9. 1.

판 결 선 고 2021. 10. 13.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 3. 4. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2019. 3. 5. 접수 제37887호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 손해보험업 등을 영위하는 회사인 원고는 2018. 7.경 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)과 사이에 서울 금천구 E, F에 있는 G건물 H호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 피보험자 D, 보험금액 2억 3,760만 원, 보험기간 2018. 7. 16.부터 2020. 7. 15.인 전월세자금대출용 권리보험(II) 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 보험계약’이라 한다).

나. 이 사건 부동산의 소유자인 C과 I은 서로 공모하여 이 사건 부동산에 대하여 다세대전세계약서를 작성한 후 D에게 전세자금 대출을 신청하고 그 대출금을 편취하기로 공모한 후, C은 2018. 6. 16.경 I과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 보증금 2억 7,000만 원, 임대기간 2018. 7. 16.부터 2020. 7. 15.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 전세계약’이라 한다).

다. I은 이 사건 전세계약서에 기하여 D에 전세자금 대출을 신청하였고, 이후 D은 2018. 7. 16. C에게 전세자금 대출금 2억 1,600만 원을 송금하였다. 한편 I은 2018. 6. 21.경 이 사건 전세계약서에 확정일자를 받고, 이 사건 부동산에 입주, 전입신고를 완료함으로써 이 사건 부동산에 관한 1순위 우선변제권자가 되었다.

라. C은 이 사건 부동산에 관한 1순위 임차인이 존재하고 있는 상황에서 2018. 7. 31. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 1억 5,000만 원인 근저당권설정등기(이하 ‘제1설정등기’라 한다)를 경료하여 주었다가 2018. 8. 17. 제1설정등기를 말소한 다음, 같은 날 J 주식회사(이하 ‘J’이라 한다)에게 이 사건 부동산에 관하여 채무자 K, 채권최고액 1억 8,000만 원인 근저당권설정등기(이하 ‘제2설정등기’라 한다)를 경료하여 주었으며, 2018. 9. 3. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 4,500만 원인 근저당권설정등기(이하 ‘제3설정등기’라 한다)를 경료하여 주었다.

마. I은 D이 C에 대하여 가지고 있는 보증금반환채권을 우선변제받을 수 있도록 전세계약 기간 중에 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 등에 의하여 대항력을 상실하지 않을 의무가 있음에도 이 사건 전세계약 기간 도중인 2018. 9.경 이 사건 부동산에서 D이나 원고에게 아무런 사전 통지나 허락

없이 전출함으로써 이 사건 부동산에 관한 1순위 우선변제권자의 지위를 임의로 상실시켜 이 사건 보험계약에서 정한 보험사고를 발생시켰고, C은 2019. 2. 8. 피고 명의의 제3설정등기를, 2019. 2. 22. J 명의의 제2설정설정등기를 각 말소하였다.

바. C은 2019. 3. 4. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 설정계약’이라 한다) 피고 앞으로 서울남부지방법원 등기국 2019. 3. 5. 접수 제37887호로 채권최고액 2,250만 원인 근저당권설정등기를 경료하였다(이하 ‘이 사건 설정등기’라 한다).

사. D은 원고에게 이 사건 보험계약에 기하여 보험금을 청구하였고, 원고는 2019. 5. 28. 손해금으로 220,741,465원을 지급하여 C과 I의 D에 대한 손해배상 책임을 면책시켰다.

아. 이 사건 설정계약 당시 C의 적극재산의 가액은 합계 755,620,900원이었고, 소극재산의 가액은 합계 987,293,496원이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 20호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 J, D, 주식회사 L, 주식회사 M, 주식회사 N, 주식회사 O, 중소기업은행, 우정사업본부, 주식회사 P에 대한 각 금융거래정보제출명령회신, 이 법원의 안산세무서, 안산시에 대한 각 과세정보제출명령회신, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 법률행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, C이 피고와 사이에 2019. 3. 4. 이 사건 설정계약을 할 당시 원고의 C, I에 대한 구상금 채권이 아직 확정되지 않았지만 그 전인 2018. 9.경 이미 I이 보험사고를 발생시킨

상태여서 가까운 장래에 구상금 채권이 확정될 고도의 개연성이 있었고, 그 후 실제로 원고가 2019. 5. 28. D에 보험금을 지급함으로써 C, I에 대한 구상금 채권이 성립하였으므로, 원고의 C에 대한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

위 인정사실에 의하면, C은 채무초과상태에서 이 사건 부동산을 피고에게 근저당권설정함으로써 원고를 비롯한 다른 채권자들의 공동담보인 C의 책임재산이 감소되었으므로, 이 사건 설정계약은 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 2019. 3. 4.경 이 사건 부동산에 전세계약자 Q이 거주하는 것을 확인하고 전세계약서와 전입신고 여부를 확인한 다음 C으로부터 임대차확인서 등을 교부받는 등의 정상적인 절차를 거쳐 1,500만 원을 C에게 대여하면서 그 담보로 이 사건 설정계약을 한 것으로서 당시 원고와 D, C, I 사이에서 발생한 일이나 C이 채무초과상태에 있음을 전혀 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다는 취지의 주장을 한다.

살피건대, 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것인바(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 악의 추정을 번복하여 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 선의 항변은 이유 없다.

라. 사해행위취소와 원상회복

따라서 C과 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 설정계약을 취소하고, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관하여 마친 이 사건 설정등기에 대한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최희준

별지

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 금천구 [도로명주소] 서울특별시 금천구

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕 6층

다세대주택(도시형생활주택)

1층 20.01㎡

2층 94.04㎡

3층 94.04㎡

4층 94.04㎡

5층 93.23㎡

6층 84.81㎡

옥탑1층

15.45㎡(연면적제외)

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 호 철근콘크리트구조 39.58㎡.

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 250분의 25.84. 끝.

