

서울동부지방법원 2021. 12. 7 선고 2020가단19747 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2021. 10. 26.

판 결 선 고 2021. 12. 7.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 8. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2020. 5. 8. 접수 제40580호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 수원지방법원 성남지원 광주시법원 2014가소16326호로 D에 대하여 신용카드 이용대금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 공시송달의 방법으로 진행된 위 소송에서 위 법원은 2015. 1. 29. "D은 원고에게 10,201,262원과 그 중 4,991,247원에 대하여는 2014. 1. 28.부터 다 갚는 날까지 연 29.9%의, 5,000,000원에 대하여는 2014. 1. 28.부터 다 갚는 날까지 연 24.9%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라."라는 원고 전부 승소판결(이하 '관련 판결'이라 한다)을 선고하였다.

나. D 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 주식회사 E의 신청으로 2020. 4. 28. 수원지방법원 성남지원 F로 강제경매 절차가 개시된 이후, D은 2020. 5. 8. 피고(D의 딸인 G과 현재 동거하고 있다)와 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 340,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 피고로 된 근저당권설정계약을 체결하고, 이를 원인으로 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2020. 5. 8. 접수 제40580호로 근저당권설정등기를 마쳐 주었다(이하 위 근저당권설정계약을 '이 사건 근저당권설정계약'이라 하고, 이를 원인으로 마쳐진 위 근저당권을 '이 사건 근저당권'이라 한다).

다. 이 사건 근저당권설정계약 당시 D은 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 부동산은 D의 유일한 부동산이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 6, 7호증, 을3호증의 1, 을4호증의 2, 을9호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

이미 채무초과 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 되는 것이고, 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

위에서 인정한 사실에 의하면, 원고에 대하여 관련 판결에 따른 신용카드 이용대금 채무를 부담하고

있던 D이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 행위는 원고를 포함한 일반채권자들을 해할 의사로 사해행위를 한 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를 상대로 이 사건 근저당권설정계약을 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다.

3. 피고의 주장 및 판단

가. 피고의 주장 요지

D은 중국에서 골프장 사업을 하던 중 중국 정부로부터 재산을 강탈당하고 골프장 회원들로부터 사기죄로 고소되기까지 하였으며 이를 수습하기 위하여 주로 중국에 거주하였기 때문에 이 사건 근저당권설정계약 당시 원고 발행의 신용카드 이용대금이 연체되었다거나 공시송달의 방법으로 진행되어 선고된 관련 판결의 존재를 알지 못하였으므로, D은 이 사건 근저당권설정계약이 채권자를 원고를 해함을 알지 못하였다.

나. 판단

사해의사란 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이다. 여기서 ‘안다’고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조).

을 1, 2호증의 영상 등 피고가 제출한 증거만으로는 D이 이 사건 근저당권설정계약 당시 원고 발행의 신용카드 이용대금이 연체되고 있음을 알지 못하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 설령 D이 그러한 연체사실을 알지 못하였다고 하더라도 피고 주장에 의하면 D이 이 사건 근저당권설정계약 당시 피고에 대한 이 사건 부동산 취득 관련 차용금 채무, 중국에서 운영하던 골프장 사업 관련 채무, 주식회사 H에 대한 채무 등을 부담하여 채무초과 상태에 있었다는 것이고, 그렇다면 이 사건 근저당권설정계약 당시 D은 공동담보 부족으로 일반채권자가 채권변제를 받기

어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하고 있었다고 보일 뿐이다.

따라서 피고의 주장은 어느 모로 보나 받아들일 수 없다.

4. 소결론

피고와 D 사이의 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른

원상회복으로서 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 청구는 정당하므로 모두 받아들인다.

판사 최승준

부동산의 표시

아래 부동산에 관하여 2020.05.08. 수원지방법원 성남지권 광주등기소 접수 제40580 호로 된 근저당권설정등기.

1층의 건물의 표시

경기 광주시 [] [] [] [] [] []
 [] [] [] []
 경기 광주시 [] 아파트 [] 동
 [도로명주소] 경기 광주시 []

전유부분의 건물의 표시

3층 [] 호
 원근콘크리트조
 125.602 m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기 광주시 [] 대 1214m²
 2. [] 대 120m²
 3. [] 대 35m²
 4. [] 대 394m²
 5. [] 대 36m²
 6. [] 대 73m²
 7. [] 대 160m²
 8. [] 대 90m²
 9. 경기 광주시 [] 대 278m²
 10. 경기 광주시 [] 대 3761m²
 11. [] 대 3195m²

대지권의종류 : 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11. 소유권

대지권의비율 : 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11. 9356분의 51.8636 을,

