

서울서부지방법원 2021. 7. 13 선고 2020가단261960 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A
소송대리인 법무법인 푸른
담당변호사 홍성용

피 고 B
변 론 종 결 2021. 5. 25.
판 결 선 고 2021. 7. 13.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여
가. C과 피고 사이에 2017. 8. 1. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 대전지방법원 천안지원 등기와 2017. 8. 1. 접수 제73913호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2호증의 1 내지 4, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4, 5, 6호증, 갑 제7호증의 1, 2, 3, 갑 제8호증의 1 내지 4, 갑 제9, 10호증, 갑 제11호증의 1, 2, 갑 제12, 13호증, 갑 제14호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) 원고는 소외 C과 사이에 2015. 7. 6. 대출금액 25,170,000원을 만기일 2025. 7. 6.로 정하여, 같은 해 6. 2. 대출금액 7,600,000원을 만기일 2025. 6. 2.로 정하여 각 대출하여 주기로 하는 내용의 신용대출장기분할상환 대출약정을 체결하였다.
- 2) 원고는 C이 위 대출원리금을 변제하지 아니하자 서울중앙법원 2017차36791호로 대여금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2017. 7. 31. “C은 원고에게 29,937,190원과 그 중 26,542,491원에 대하여 2017. 7. 13.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 지급명령결정을 하였으며, 위 지급명령결정은 2018. 1. 3. C에게 송달되어 같은 달 17. 확정되었다.

나. 이 사건 근저당권설정계약 및 등기

- 1) 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)은 2010. 3. 17. C 명의로 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 경료되었다가 2014. 2. 4. D 명의로 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 경료되었고(거래가액 1,800만 원), 이후 2014. 7. 8. 피고 명의로 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 경료되었으며(거래가액 2,000만 원), 2015. 10. 26. C 명의로 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 경료되었다(거래가액 2,200만 원).
- 2) C은 2017. 8. 1. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 4,500만 원, 근저당권자 피고로 하는 근저당권설정계약을 체결한 다음 피고에게 위와 같은 내용의 근저당권설정등기를 경료하여 주었다(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’ 또는 ‘이 사건 근저당권’이라 한다).

다. C의 재산 내역

1) C은 이 사건 부동산 이외에 1994. 5. 31.경부터 서울 강서구 E아파트 F호(이하 'E 아파트'라 한다)를 소유하고 있었다. E 아파트는 C의 채권자인 G의 신청에 의하여 2017. 2. 23.

서울남부지방법원 H로 임의경매절차가 개시되었고, 이후 I 주식회사의 신청에 의하여 2017. 3. 17. 서울남부지방법원 J(중복)로 임의경매절차가 개시되어 2018. 1. 26. 소외 주식회사 K에 매각되었다.

E 부동산은 위 부동산 경매절차에서 429,000,000원(2017. 3. 9. 기준)으로 감정되었다.

2) C은 2017. 8. 1. 기준 적극재산으로 이 사건 부동산과 E 아파트를 소유하고 있는 외에 다른 재산이 없었다.

3) C의 소극재산으로 E 아파트의 임차인인 피고에 대한 임대차보증금반환채무 1억 5,000만 원, L회사에 311,415,494원, G에 대하여 2,500만 원, 국민건강보험공단(강서지사)에 3,572,090원, M은행에 15,939,321원, N회사에 9,480,551원, 강서구청에 433,430원, O회사에 11,443,648원, P은행에 38,875,810원, 원고에 대하여 20,846,385원 및 4,498,809원, Q회사에 26,333,105원, R회사에 2,994,279원 등 합계 620,832,922원 상당의 채무가 있었다.

2. 피고의 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고가 C에 대한 지급명령결정이 확정될 무렵인 2018. 1. 17.경부터 C의 재산을 조회하여 이 사건 근저당권설정등기가 경료되어 있음을 알 수 있었다. 그럼에도 원고가 이 사건 근저당권설정계약일인 2017. 8. 1.부터 1년이 훨씬 경과한 2020. 4. 7. 제기한 원고의 이 사건 사해행위 취소의 소는 제척기간이 경과하여 부적법하다.

나. 판 단

1) 민법 제406조 제2항에 의하면 사해행위취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년, 법률행위가 있는 날로부터 5년 내에 제기하여야 한다. 위 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을

안 날'이라 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였음을 알 게 된 날을 의미한다. 채권자취소권 행사에 있어서 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위하여는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요하나 나아가 채권자가 수익자나 전득자의 악의까지 알아야 하는 것은 아니다(대법원 2005. 6. 9. 선고 2004다17535판결 등 참조).

2) 이 사건에서 보건대, 갑 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 원고는 C에 대한 위 대출금 채권의 집행을 보전하기 위하여 2016. 12. 9. 수원지방법원 안양지원 2016카단2529호로 E 아파트에 관하여 청구금액 27,581,151원으로 하는 가압류 신청을 하여 위 법원으로부터 가압류결정을 받은 사실, E 아파트에 관한 위 부동산 임의경매절차의 집행법원은 2017. 2. 24. 가압류권자인 원고에게 최고서를 발송하였고, 원고는 2018. 2. 7. 위 집행법원에 채권계산서를 제출한 사실이 각 인정되고, 원고의 C에 대한 지급명령결정이 2018. 1. 17. 확정된 사실은 앞에서 본 바와 같다. 그러나 이러한 사정만으로 원고가 그 무렵 또는 이 사건 소 제기 1년 전에 이 사건 근저당권설정계약 사실 및 그것이 사해행위에 해당한다는 점 등을 알았다고 단정할 수 없고, 달리 이 점을 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

다. 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. C의 무자력

위 인정사실에 의하면 이 사건 근저당권설정계약 무렵인 2017. 8. 1. 기준으로 C의 적극재산은 이 사건 부동산 및 E 아파트 시가 합계 451,000,000원(22,000,000원 + 429,000,000원) 상당이 있었던 반면 소극재산은 합계 620,832,922원(여기에 피고가 주장하는 C에 대한 채권을 더하면 C의 소극재산은 더 많아진다) 상당인 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 이 사건 근저당권설정계약 당시 C은 무자력 상태이다.

나. 사해행위

1) 수인의 채권자 중 특정 채권자에게 채무자의 유일한 부동산에 관하여 근저당권을 설정하여 주는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다.

2) 앞에서 본 바와 같이 C이 채무초과 상태에서 경매절차가 진행중인 E 아파트이외에 이 사건 부동산에 관하여 피고에 대하여만 이 사건 근저당권을 설정하여 주는 행위는 사해행위에 해당한다.

다. 피고의 선의 여부

1) 피고는 C을 부동산전문회사 클럽 회원으로 알게 되어 2016. 9. 29. 도시락 가맹점 오픈자금으로 3,000만 원을 변제기 2017. 9. 30.로 정하여 대여하였고, 2017. 8. 1. 직원급여자금 명목으로 1,000만 원을 추가로 대여하면서 이 사건 부동산에 이 사건 근저당권을 설정한 것이며, C의 채무관계 등을 알지 못하였으므로 선의라고 주장한다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정된다. 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자와의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며, 저상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙, 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다7421 판결 참조).

3) 보건대, 을 제1, 2, 3호증, 을 제4, 5호증의 1, 2, 을 제6호증의 각 기재에 의하면, 피고가 C에게 2016. 9. 29. 3,000만 원을 송금하고, 2017. 6.경과 같은 해 7.경에 여러 차례에 걸쳐 돈을 송금한 사실, C이 피고에게 2016. 9. 29.자로 3,000만 원, 2017. 8. 1.자로 1,000만 원의 차용증을 작성하여 준 사실은 각 인정된다.

4) 그러나 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 다음 각 사정 즉, 피고는 2015. 11. 20.자로 C과 사이에 부동산중개인이 없이 E 아파트에 관하여 임대차보증금 1억 5,000만 원으로 임대차계약을 작성한 적이 있는데, E 아파트에 관한 임의경매절차가 개시된 이후인 2017. 3. 10.에 이르러서야 위 아파트 주소로 전입신고를 마치고(확정일자는 2017. 4. 28.자이다) 위 경매절차에 임차인으로 권리신고를 한 점, 피고는 E 아파트에 2013. 8. 22.자로 전입신고를 하였다가 2015. 3. 25. 서울 서대문구

S으로 전입신고를 마쳤는데 같은 주소로 C이 2019. 5. 15.자로 전입신고를 하기도 한 점, 이 사건 아파트에 관하여서도 2010. 3. 17. C 명의로 소유권이전등기가 경료되었다가 2014. 2. 4. D 명의를 거쳐 2014. 7. 8. 피고 명의로 소유권이전등기가 경료되고 2015. 10. 26. C 명의로 소유권이전등기가 경료된 점 등 이 사건 변론에 나타난 모든 사정에 비추어, 위 3)항에서 인정한 사실만으로 피고에 대한 악의의 추정력이 복멸되었다고 볼 수 없다.

5) 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 소결론

따라서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하므로, 피고와 C 사이의 이 사건 근저당권설정계약을 취소하고, 피고는 C에게 주문 기재 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

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

판사 김선희

[별지]

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

소재지번, 건물명칭 및 번호 : 충청남도 천안시 동남구
 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구

건물내역 철근콘크리트구조
 (철근)콘크리트지붕 4층
 대홍동 제2중근생
 주건축물제1동
 제2중근린생활시설 및
 제1중근린생활시설
 1층 소매점 59.88㎡
 2층 소매점 227.12㎡
 3층 사무소 227.12㎡
 4층 사무소 173.84㎡
 옥탑1층 계단실 14㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

소재지번 : 1. 충청남도 천안시 동남구 대 406㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호 :
 건물내역 : 철근콘크리트구조 11.47㎡(사무소)

대지권의 표시

대지권의 종류: 1 소유권대지권
 대지권의 비율: 406분의 8.826 끝.

