

서울중앙지방법원 2021. 1. 20 선고 2020가단5019367 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 목민

담당변호사 신성호, 배은서

피 고 1. A

2. B

변론 종결 2020. 11. 25.

판결 선고 2021. 1. 20.

주 문

1. 피고 A는 원고에게 11,526,455원과 그 중 4,398,072원에 대하여는 2019. 10. 24.부터, 6,946,752원에 대하여는 2019. 12. 18.부터 각 2020. 2. 13.까지는 연 10%의, 그다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A가 부담하고, 원고와 피고 B사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 A와 피고 B 사이에 2018. 12.28. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다. 피고 B은 피고 A에게 수원지방법원 화성등기소 2019. 1. 2. 접수 제528호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 피고 A에 대한 청구

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

나. 자백간주에 의한 판결(민사소송법 제150조 제3항, 제1항, 제208조 제3항 제2호)

2. 피고 B에 대한 청구

가. 인정사실

1) 원고의 피고 A에 대한 채권

피고 A는 별지 청구원인 기재와 같이 원고와 신용보증약정을 체결하였고, 2019.6. 22.

신용보증사고가 발생하여 피고가 2019. 10. 24. 및 2019. 12. 18.에 합계11,344,824원을 대위변제 하였다.

2) 피고들 간의 임대차계약 및 근저당권설정계약 체결

가) 피고 A는 2016. 11. 19. 피고 B과, 피고 A 소유의 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 임대차보증금 250,000,000원, 임대기간2016. 12. 16.부터 2018. 12. 15.까지로 하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나) 피고 B은 이 사건 임대차계약 체결 당시 계약금으로 15,000,000원을 지급하였고, 2016. 12. 16. 잔금 235,000,000원을 지급하고 이 사건 아파트를 인도받았으며,이 사건 아파트를 주소지로 하여 전입신고를 마치고 확정일자를 받았다.

다) 피고 A는 이 사건 임대차계약의 종료일에 즈음한 2018. 12. 12. 피고 B에게 임대차보증금 중 190,000,000원을 반환하였고, 피고 B은 같은 날 이 사건 아파트에서 다른 주소지로 주민등록을 변경하였다. 피고들은 2018. 12. 28. 나머지 임대차보증금 60,000,000원을 채권최고액으로, 근저당권자를 피고 B으로 하여 이 사건 아파트에 관하여 근저당권을 설정하기로 하는 내용의 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 한다)을 체결하였고, 피고 B은 2019. 1. 2. 이 사건 근저당권설정계약에 기한 근저당권설정등기를 마쳤다.

3) 피고 A의 재산상태

이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 피고 A의 적극재산은 시가 295,000,000원상당의 이 사건 아파트가 유일하였고, 소극재산은 C 주식회사에 대한 채무 204,367,000원, D 주식회사에 대한 채무 31,854,245원, E 주식회사에 대한 채무 11,610,000원, 주식회사 F에 대한 채무 30,036,000원, G에 대한 채무 4,732,000원, 피고 B에 대한 채무 60,000,000원 등 합계 348,599,245원이 있어 채무초과상태였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5호증, 을나 제1 내지 5호증의 각 기재, 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

나. 판 단

1) 사해행위취소권의 발생

가) 피보전채권

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 2018. 12. 28. 원고의 피고 A에 대한 구상금채권은 아직 발생하지 않았으나, 위 채권 성립의 기초가 되는 신용보증약정은 이미 성립되어 있었고, 그로부터 6개월 후인 2019. 6. 22. 신용보증사고가 발생하였다. 이에 의하면 이 사건 근저당권설정계약 당시 이미 가까운 장래에 원고의 피고 A에 대한 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었다고 할 것이고, 실제로 원고가 2019. 10. 24. 및 2019. 12. 18. E에 보증채무를 이행함으로써 위 피고에 대한 구상금채권이 성립하였으므로 원고의 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나) 채무자의 사해행위 및 사해의사

위 인정사실에 따르면, 피고 A는 채무초과상태에서 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였고, 피고 A는 당시 그러한 행위를 통하여 채권의 공동담보에 부족이 생기게 된다는 점을 알고 있었다고 추인되므로 이 사건 근저당권설정계약은 채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당하며, 수익자인 피고 B의 악의 또한 추정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 그 수익자인 피고 B를 상대로 위 사해행위에 대하여 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

2) 피고 B의 선의항변에 관한 판단

가) 피고 B의 주장

피고 B은 피고 A로부터 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 중 60,000,000원을 반환받지 못하여 피고 A로부터 근저당권을 설정 받고 위 금원의 지급기한을 유예해 주는 대신 이자를 지급받기로 하였던 것인바, 피고 B으로서 피고 A의 채무관계를 알 수도 없었으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

나) 판 단

앞서 인정한 사실 및 을나 제5, 6호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 그로부터 추인할 수 있는 사정을 종합해 보면, 피고 B은 이 사건 근저당권설정계약이 피고 A의 채권자에 대한 관계에서 사해행위가 된다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

- 피고 B은 이 사건 임대차계약을 체결하고 이 사건 아파트를 인도받은 후 주민등록 및 확정일자를 갖추으로써 주택임대차보호법상 대항력 있는 임차인으로서 일반채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있었다. 그런데 피고 B은 임대차기간이 종료한 후 이 사건 아파트를 인도하였으면서도 임대차보증금 중 일부를 반환받지 못하게 되면서 잔액에 대하여 근저당권을 설정하는 방법으로 피고 B이 확보하였던 우선변제권을 주택임대차보호법에 기한 것에서 근저당권으로 변경하여 비록 후순위라라도 자신의 채권에 대하여 담보권을 확보하려는 의사로 이 사건 근저당권을 설정하게 된 것으로 보인다.

- 피고 B은 피고 A와 정상적인 거래관계에 기한 임대인-임차인 관계에 있을 뿐이고, 이 사건 근저당권 설정계약 체결시 이 사건 아파트의 등기사항증명서에는 C주식회사를 근저당권자로 한

채권최고액 247,200,000원, D 주식회사를 근저당권자로 한 39,000,000원의 선순위 근저당권이 설정되어 있었으며, 그 외에 다른 가압류나 압류등기가 마쳐진 사실은 없었는바, 피고 B으로서는 위 근저당권의 피담보채무 이외에 피고 A에게 다른 채무가 존재한다는 사실을 명확히 알기는 어려웠을 것으로 보이고, 위각 근저당권의 가액이 이 사건 아파트의 시가에 상당하는 금액이라는 사정을 고려하더라도 이를 달리 보기는 어렵다. 달리 피고 A가 피고 B에게 자신의 재산상태를 알리거나 하는 등으로 원고에 대한 채무 등 다른 채무가 존재한다는 사실을 고지하였음을 입증할 증거가 없다.

3. 결 론

원고의 피고 A에 대한 청구를 인용하고, 피고 B에 대한 청구를 기각한다.

판사 임정윤

청 구 원 인

1. 원고의 지위

원고는 지역신용보증재단법에 의하여 경기도 지역에 설립된 신용보증재단으로 담보력이 부족한 지역 소기업 · 소상공인 등의 채무를 보증함으로써 자금유통을 원활하게 함과 아울러 지역경제 활성화에 기여함을 목적으로 설립된 특수법인입니다.

2. 신용보증약정 및 대출실행

가. 신용보증약정의 체결

가. 원고는 피고 A(고객번호 : H)의 신용보증의뢰에 따라 아래 각 신용보증일자에 피고와 신용보증약정을 각 체결하고, 피고에게 아래와 같은 내용의 신용보증서를 각 발급해주어, 피고가 소외 E 주식회사(이하 '소외 은행' 이라 합니다)로부터 각 대출을 받음으로써 부담할 원리금채무에 대하여 아래의 신용보증범위 내에서 지역신용보증재단법에 의한 신용보증을 하였습니다.

신용보증일자	보증번호	보증원금	보증기한
2015-08-04	I	15,000,000원 보증비율 : 100%	2020-07-29
2017-04-21	J	10,000,000원 보증비율 : 100%	2022-04-21

나. 신용보증약정 내용

위 신용보증약정에 의하면, 원고가 보증채무를 이행한 경우 위 보증약정상의 채무자는

원고에게, ① 원고가 보증채무 이행을 위하여 지급한 금원과 이에 대한 대위변제일부터 상환일까지 원고가 정한 요율에 의한 지연손해금, ② 원고가 보증채무를 이행하는데 지출한 비용, ③ 원고가 보증채무이행으로 취득한 권리를 보전, 이전 및 행사하는데 지출한 비용, ④ 미납한 보증료, 추가보증료, 연체보증료를 지급하기로 약정되어 있습니다.

3. 구상채권의 발생 및 범위

가. 대위변제금

피고 A는 2019. 6. 22. 원금연체로 인하여 위 대출금에 대한 기한의 이익을 상실하고서도 위 대출원리금을 변제하지 않았습니다.

이에, 원고가 아래 표와 같이 각 대위변제일자에 소외 은행에게 합계 11,344,824원을 각 대위변제하여 보증채무를 이행하였습니다.

보증번호	대위변제일	대위변제금(원)
I	2019-10-24	4,398,072
J	2019-12-18	6,946,752
합계		11,344,824

나. 채권보전비용(가지급금)

원고가 위 구상금채권의 보전 등을 위하여 지출한 법적절차비용 중 미수금은 181,631원입니다.

다. 지연손해금을

대위변제금에 대하여 원고가 정한 지연손해금율은 대위변제일로부터 현재까지는 연

10%입니다.

4. 결론

피고 A는 원고에게 11,526,455원(대위변제잔액 합계 11,344,824원 + 채권보전비용 181,631원)과 그 중 4,398,072원에 대하여는 2019. 10. 24.부터, 6,946,752원에 대하여는 2019. 12. 18.부터 각 소장 송달일 까지는 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특별법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지연손해금으로 지급할 의무가 있습니다. 끝.

목 록

1동 건물의 표시

경기도 오산시 K건물 L동

[도로명주소] 경기도 오산시 M

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : N

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 7층 O호 123.3203㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 경기도 오산시 P 대 15637.3㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 15637.3분의 82.4651. 끝.