

서울중앙지방법원 2021. 10. 1 선고 2020가단5327471 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 도우화산 담당변호사 엄장섭

피 고 B

변 론 종 결 2021. 7. 2.

판 결 선 고 2021. 10. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 2017. 8. 22. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

피고는 원고에게 22,920,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) C은 D 등과 함께 허위의 임대차계약서로 금융기관으로부터 전세자금대출을 받기로 공모하였다. 이에 따라 D은 2017. 6. 16. 이 사건 아파트의 소유자인 E과 사이에 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 2억 2,000만 원, 기간 2017. 6. 30.부터 2019. 6. 30.까지로 정한 임대차계약서를 작성한 다음, 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)에게 전세자금대출을 신청하였다.
- 2) F은 2017. 6. 20. D에게 1억 7,600만 원을 대출해주기로 하고, 위 대출원리금 채권의 하자로 인한 위험에 대비하고자 2017. 6. 30.경 원고와 사이에 '전월세자금대출용권리보험' 계약을 체결하였다.
- 3) 한편 C은 2017. 6. 5. E으로부터 이 사건 아파트를 매수하기로 하고, 2017. 6. 30. 위 대출금으로 E에게 이 사건 아파트의 매매잔대금을 변제함으로써 같은 날 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 경료받았다. C은 2017. 7. 14. 이 사건 아파트로 전입신고를 함으로써(D은 당초 이 사건 아파트에 전입신고를 하였다가 2017. 7. 말경 전출함으로써 위 보증금에 대한 우선변제권을 상실하였다) 이 사건 아파트에 임대차관계가 없는 외관을 만든 다음 2017. 8. 9.경 주식회사 G으로부터 이 사건 아파트를 담보로 대출을 받았다.
- 4) 결국 위와 같은 C 등의 사기범행으로 인하여 F은 위 대출원리금 188,049,945원을 회수하지 못하는 손해를 입었고, 이에 원고는 2019. 4. 10. F에게 보험금 188,049,945원을 지급하였다.
- 5) 원고는 상법 제682조에 따라 C 및 D을 상대로 위 보험금 상당액의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 2021. 4. 20. "C 및 D은 공동하여 원고에게 188,049,945원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라"는 내용의 승소판결을 선고받았으며(서울중앙지방법원 2020가단5216625), 이는 그 무렵 그대로 확정되었다.

나. C의 처분행위 등

- 1) C은 2017. 8. 22. 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 2,550만 원으로 하는 근저당권설정계약을 체결한 다음, 같은 날 피고에게 그 설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건

근저당권'이라 한다).

2) 선순위 근저당권자인 위 주식회사 G의 신청으로 2018. 5. 17. 이 사건 아파트에 관하여 임의경매절차가 개시되었고(서울북부지방법원 H), 위 법원은 2019. 5. 3. 배당기일을 열었는데, 피고는 차순위 근저당권자로서 2,292만 원을 배당 받았다.

다. C의 재산 상태

이 사건 근저당권설정 당시 C은 시가 2억 8,500만 원 정도의 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산이 없었던 반면, 소극재산으로는 F에 대한 위 채무 외에도 위 선순위 근저당권자인 주식회사 G에 대한 채무 등을 부담하고 있었다.

[증거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제4호증의 2, 제5, 6호증, 제7호증의 5, 6, 제8, 9, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 근저당권설정 당시 채무초과 상태에 있었다고 할 것이므로, C이 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 근저당권을 설정하여 준 것은 특별한 사정이 없는 한 일반채권자의 공동담보의 감소를 가져오는 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 선의

피고는 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 항변하므로 살피건대, 갑 제3호증, 제7호증의 5, 6의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 피고는 C의 이 사건 아파트 처분행위가 원고에 대한 사해행위임을 모르고 이 사건

근저당권설정계약을 체결한 선의의 수익자로 봄이 상당하다. 따라서 피고의 선의항변은 이유 있고, 원고의 손해행위취소 및 원상회복 주장은 결국 이유 없다.

- 1) 피고는 이 사건 근저당권설정 전에는 C과 모르는 사이였던 것으로 보인다.
- 2) 피고는 'I'라는 상호로 대부업체를 운영하면서 C으로부터 대출 의뢰를 받았고, 이 사건 아파트의 권리관계 등을 확인한 후 이 사건 아파트를 담보로 C에게 1,700만 원을 이자 월 2%로 정하여 대여하기로 하였다.
- 3) 피고는 같은 날 C에게 대여금 1,700만 원을 지급하였고, 이후 2017. 9.부터 2018. 1.까지 매달 말경 C으로부터 이자 34만 원(= 대여금 1,700만 원 × 0.02)씩을 변제받았다.
- 4) 피고가 이 사건 근저당권을 설정받을 당시 이 사건 아파트에는 가압류등기 등 C의 자금사정을 의심할 만한 특별한 자료가 나타나 있지 않았고, 이 사건 아파트에 설정된 선순위 근저당권의 채권최고액도 이 사건 아파트의 시가에 미치지 않았다. 비록 당시 C이 건강보험료를 연체하고 있었고, 피고가 이를 알았으나, 그 금액이 3,379,050원에 불과하였고, 이외에 C에 대한 다른 채권자가 더 존재한다는 것을 피고가 알지 못하였던 이상, 피고로서는 당시 C이 이 사건 아파트의 시가를 초과하는 채무를 부담하고 있었음을 알았다고 보기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박현경

별지

· · ·

(1동의 건물의 표시)

서울 강북구 J에 있는 K아파트 L동

철근콘크리트 라멘조 평슬래브지붕 20층 아파트

1층 내지 20층 각 556.14㎡, 지하1층 1299.35㎡, 지하2층 1285.95㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 강북구 J 대 8987.3㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제8층 M호 철근콘크리트 라멘조 59.82㎡

(대지권의 표시)

대지권 종류: 소유권대지권

대지권 비율: 8987.30분의 19.19

끝.

