

수원지방법원 안산지원 2021. 10. 26 선고 2020가단64869 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 로텍

담당변호사 김윤석

피 고 1. A

2. 망 B의 소송수계인 C

변 론 종 결 2021. 9. 28.

판 결 선 고 2021. 10. 26.

주 문

1. 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 각 부동산에 관하여,

가. C과 피고 A 사이의 2019. 2. 14.자 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 A은 C에게 의정부지방법원 포천등기소 2019. 2. 14. 접수 제5150호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여,

가. C과 피고 망 B 사이의 2019. 2. 12.자 대물변제계약을 7,554,472원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고 망 B의 소송수계인 C은 원고에게 7,554,472원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터
다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고 채권의 발생

- 1) 원고는 2016. 5.경 주식회사 D(이하 'D'이라 한다) 및 E은행과 신용보증약정을 체결하였고, 당시 D의 사내이사 C은 D이 향후 원고에게 부담할 수 있는 구상채무에 대하여 연대보증을 하였다.
- 2) D은 위 신용보증약정을 바탕으로 E은행으로부터 50,000,000원을 대출받았으나 이를 변제하지 못하여 2018. 4. 10.경 보증사고가 발생하였고, 이에 원고는 2018. 6.경 E은행에 D의 대출원리금 39,877,962원을 대위변제하였다.
- 3) 이후 C의 간이회생절차 및 일부 변제를 거쳐 현재 남아 있는 원고의 C에 대한 구상채권액은 7,554,472원이다.

나. C의 근저당권설정 및 대물변제

- 1) C은 2019. 2. 14. 피고 A에게 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1 내지 3 부동산'이라 한다)에 관하여 같은 일자의 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 원인으로 한 의정부지방법원 포천등기소 2019. 2. 14. 접수 제5150호 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다.
- 2) C은 2019. 2. 12. 부친 망 피고 B에게 별지 목록 제4항 기재 부동산(이하 '이 사건 제4 부동산'이라 한다)에 관하여 같은 일자의 대물변제계약(이하 '이 사건 대물변제계약'이라 한다)을 원인으로 한 수원지방법원 안산지원 2019. 2. 12. 접수 제8779호 소유권이전등기(이하 '이 사건

소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

다. C의 재산상태

1) C은 2018. 2.경 서울회생법원 2018간회단100007호로 간이회생신청을 하였는바, 이에 대하여 위 법원은 2018. 3. 14. 간이회생절차 개시결정을, 2018. 9. 27. 회생계획 강제인가결정을 하였고, 이후 2018. 12. 6. 회생절차 종결결정을 하였다.

2) 위 근저당권설정계약 및 대물변제계약이 체결된 2019. 2.경 C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었고, 별지 목록 기재 각 부동산이 C의 사실상 유일한 재산이었다.

라. 이후의 경과 등

1) 이 사건의 피고였던 망 B은 소송 계속 이후인 2020. 3. 3. 사망하여 상속인 C이 그 지위를 수계하였다.

2) 이 사건 제4 부동산에는 이 사건 대물변제 이전인 2011. 3. 30.자 F조합의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다가 이 사건 대물변제 이후인 2019. 9. 25. 말소되었다. 위 근저당권의 채권최고액은 94,000,000원이었으며, 2021. 1.경 그 피담보채무액은 72,000,000원이었다. 2020. 7. 13. 기준 위 부동산의 가액은 130,000,000원이다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을가 제1 내지 6호증, 을나 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 G의 감정결과, 법원행정처에 대한 사실조회결과, F조합에 대한 금융거래정보 제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정 사실과 같이, 원고는 이 사건 근저당권설정계약 및 대물변제계약 체결 당시 C에 대한 구상채권을 보유하고 있었으므로, 위 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

- 1) 수인의 채권자 중 특정 채권자에게 채무자의 유일한 부동산에 관하여 근저당권을 설정해 주는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이라고(대법원 2007. 10. 11. 선고 2007다45364 판결 등 참조).
- 2) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 소유권이전등기를 경료하였다면 그 채권자는 다른 채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라고 보아야 하고, 따라서 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 등 참조).
- 3) 위 인정 사실 및 법리에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 및 대물변제계약 당시 C은 채무초과 상태에 있었으므로, 그러한 상태에서 C이 피고 A에게 이 사건 제1 내지 3 부동산에 관하여 근저당권을 설정해 준 것 및 망 B에게 이 사건 제4 부동산을 대물변제로 제공한 것은 사해행위에 해당하고, 당시 C의 재산상태, 위 간이회생사건의 진행 경과, C과 피고들의 거래 관계 내지 인적관계 등에 비추어 보면, C의 사해의사도 인정된다.
- 4) 이에 관하여 피고들은 이 사건 근저당권설정계약 및 대물변제계약은 정상적인 채권 회수의 수단으로 이루어진 것이므로 원고의 청구는 부당하다고 주장하나, 앞서 본 법리와 같이 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 C의 처분행위가 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 악화시킨 이상 이는 사해행위에 해당하는 것이므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

다. 원상회복의 방법

1) 이 사건 제1 내지 3 부동산의 원상회복

따라서 이 사건 제1 내지 3 부동산에 관한 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 피고 A은 그에 따른 원상회복으로 원고에게 위 각 부동산에 관한 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 이 사건 제4 부동산의 원상회복

가) 이 사건 제4 부동산에 관한 이 사건 대물변제계약 역시 사해행위로 취소되어야 한다. 다만, 앞서 본 바와 같이 이 사건 제4 부동산의 경우 대물변제계약 당시 설정되어 있던 선행 근저당권설정등기가 이 사건 소유권이전등기 경로 이후 말소되었는바, 이러한 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고(대법원 2007. 5. 31. 선고 2006다18242 판결 참조), 이때 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하며(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조), 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조).

나) 따라서 이 사건 대물변제계약은 위 부동산 가액에서 말소된 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액인 58,000,000원(=130,000,000원-72,000,000원)보다 적은 원고의 채권액 7,554,472원의 범위 내에서 취소되어야 하므로, 피고 망 B의 소송수계인 C은 가액배상의 방법에 따른 원상회복으로 원고에게 7,554,472원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 손광진

별 지

부 동 산 목 록

1. 경기도 포천시 대 280㎡
중 2분의 1 지분
2. 경기도 포천시 대 400㎡
중 2분의 1 지분
3. 경기도 포천시 대 79㎡
중 2분의 1 지분(684분의 76 지분 + 342분의 133 지분)
4. (1동의 건물의 표시)
경기도 안산시 상록구
[도로명주소] 경기도 안산시 상록구
철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 4층 다세대주택
1층 146.16㎡
2층 161.76㎡
3층 161.76㎡
4층 142.68㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트조 66.97㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 경기도 안산시 상록구 대 300.8㎡

대지권종류 : 소유권대지권

대지권비율 : 300.8분의 35.91 ㎡.

