

수원지방법원 안산지원 2021. 7. 14 선고 2020가단90646 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이화영

소송복대리인 변호사 김병호

피 고 B

변 론 종 결 2021. 6. 2.

판 결 선 고 2021. 7. 14.

주 문

1. 충남 태안군 C 전 387㎡ 중 D의 지분 1/3에 관하여,
가. 피고와 D 사이에 2020. 4. 16. 체결된 근저당권설정계약 및 2020. 4. 17. 체결된
지상권설정계약을 각 취소하고,
나. 피고는 D1)에게 대전지방법원 태안등기소 2020. 4. 17. 접수 제7273호로 마친
근저당권설정등기 및 제7274호로 마친 지상권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014.경 D를 상대로 매매계약 해제에 따른 원상회복으로서 기 지급한 매매대금 1억 4천만 원의 지급을 구하는 소를 제기하여 승소하였고, 2016.경 그 판결이 확정됨에 따라 위 금원 및 이에 대한 지연손해금 상당의 채권을 가지게 되었다.

나. D는 피고와 사이에 2020. 4.경 피고의 D에 대한 기존 채권의 담보를 위해 주문 기재 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 채권최고액 7천만 원의 주문 기재 근저당권 및 지상권(이하 ‘이 사건 근저당권 및 지상권’이라 한다) 설정계약을 체결하고, 2020. 4. 17. 이 사건 토지에 관하여 피고를 근저당권자 및 지상권자로 하는 이 사건 근저당권 및 지상권의 각 설정등기를 마쳤다.

다. D는 이 사건 근저당권 및 지상권 설정계약 체결 당시부터 현재에 이르기까지 채무초과 상태에 있다{D의 적극재산(이 사건 토지 중 D의 지분 및 인천 소재 상가의 각 감정가액, 중고차량 2대의 잔존가치, 일부 소액의 예금 잔액)에 비해 소극재산(E조합에 대한 신용대출 및 담보대출 채무액, 지방세 체납액, 중고차량에 설정된 근저당권에 기한 피담보채무, 원고에 대한 확정판결에 기한 채무 원금 및 그에 대한 수년간의 지연손해금 합계액, 상가의 임차보증금 반환채무, 피고에 대한 채무액)이 이를 훨씬 상회함은 굳이 자세한 계산 내역에 관한 설시를 할 필요 없이 넉넉히 인정됨}.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 청구원인에 관한 판단

가. 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결, 2006. 6. 15. 선고 2006다12046 판결, 2007. 2. 23. 선고 2006다47301 판결 등 참조), 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2007. 7.

12. 선고 2007다18218 판결 등 참조).

사해행위 취소소송에서 수익자 또는 전득자의 악의는 추정되므로, 그와 같은 경우에 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 점에 대한 증명책임은 수익자인 그 채권자에게 있다(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다2961, 2978 판결, 대법원 2006. 9. 8. 선고 2005다52917 판결 등 참조).

한편 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 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 2007다74621 판결 등 참조). 또한 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에 의하여 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 등 참조).

나. 앞서 본 인정사실에 비추어 볼 때, D가 채무초과 상태에서 다른 채권자들에 우선하여 피고의 기존 채권 담보를 위해 이 사건 토지 중 D의 지분에 관하여 피고 앞으로 이 사건 근저당권 및 지상권을 설정한 행위는 원고를 포함한 다른 채권자들에게 사해행위가 되고 그에 관한 D의 악의 또한 인정된다 할 것이다.

따라서 이 사건 근저당권 및 지상권 설정계약은 각 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 이 사건 근저당권 및 지상권의 각 설정등기를 말소할 의무가 있다.

다. 이에 대하여 피고는 증거로 단순히 차용증만을 제출한 채 자신이 선의의 수익자라는 취지의 주장을 하고 있으나 앞서 본 증거에 의하면 알 수 있는 다음의 사정에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거만으로는 피고에 대한 악의 추정을 반복하기에 부족하므로 위 주장은 이유 없다.

1) 피고는 D에게 2016. 2. 10. 1억 원을 대여하였고 그 중 변제받지 못한 5천만 원에 대한 담보조로 이 사건 근저당권 및 지상권 설정계약을 체결한 것이라고 하나 그 차용증 외에 위와 같은 금전 거래에

관한 아무런 근거자료를 제시하지 못하고 있고, 차용증 상으로 이자 약정도 전혀 없는 점 등을 보태어 보면 실제 그와 같은 금전 거래가 있었는지 여부에 관하여도 어느 정도 의문이 있다.

2) 원고의 D를 상대로 한 소송의 항소심에서 비로소 원고의 청구가 받아들여지자마자 그 직후에 D와 피고 사이에 위 차용증이 작성되어 D의 인천 상가에 위 판결금 채권의 원금과 동일한 채권최고액의 피고 명의 저당권 및 지상권이 설정되었다가 2019. 10. 31.경 일부포기를 원인으로 그 설정등기가 말소되었는데 차용일로부터 상당기간이 지났고(차용증 상의 변제일은 2018. 2. 9.임), 그 절반 정도를 변제받지 못하였음에도 별다른 이유 없이 이를 말소해준 경위 역시 석연치 않다.

3) 원고가 2020. 4. 9.경 위 판결금 채권에 기해 D 소유의 위 인천 상가에 관한 강제경매개시결정을 받자마자 D와 피고 사이에 2020. 4. 17.경 또다시 이 사건 토지를 대상으로 한 이 사건 근저당권 및 지상권의 각 설정등기가 곧바로 마쳐졌고, 그로 인해 2020. 5. 1. 개시된 원고의 이 사건 토지에 관한 강제경매절차는 무력화 되었으며, 이는 앞서 본 인천 상가에 관한 피고 명의의 근저당권 및 지상권 설정등기의 경위와 궤를 같이 한다.

4) 피고 스스로도 D와 펌프카를 운영하며 오래 전부터 알고 있었다며 지인관계임을 자인하고 있어(피고의 답변서 제2면 참조) D의 재정 상태를 알고 있었을 것으로 보이고, D의 요청에 따라 필요시 도움을 주었던 것으로 보여 전혀 일면식도 없는 순수한 금전 거래관계였다고 보이지 않는다.

5) 피고는 금전대여 시로부터 약 4년이 채 못 된 시점에 1억 원 중 5천만 원밖에 받지 못한 상태에서 D의 요청에 따라 인천 상가에 관한 근저당권 및 지상권 설정등기를 선뜻 말소해주었는데, 그로부터 불과 6개월 정도 지난 시점에 급작스럽게 다시 변제를 독촉하며 이 사건 근저당권 및 지상권 설정등기를 요구하였다고 하나 이는 이전의 D에 대한 태도와 사뭇 다를 뿐만 아니라 특히 상당한 재력이 있어 D에 대해 변제를 독촉하지 않았었고 그럴 필요도 없었다는 피고 스스로의 진술(2021. 3. 19.자 준비서면 제5면 참조) 취지에 부합하지 않는 점에서 이 사건 근저당권 및 지상권 설정등기의 동기 및 경위에 관한 피고의 진술을 쉽게 믿기 어렵다.

6) 특히 D가 차용일로부터 4년이 넘었음에도 여전히 5천만 원을 변제하지 못하고 있었고, 피고의 주장처럼 D가 당초 완제하겠다는 약속과 달리 앞선 근저당권 및 지상권 설정등기 말소 시로부터 6개월 동안 이를 변제하지 못함으로써 재차 이 사건 근저당권 및 지상권 설정등기에 이르게 된

것이라면 적어도 그 시점에서는 피고 또한 D의 변제자력 및 재정 상태에 문제가 있다는 것을 알거나 알 수 있었다고 봄이 상당하다. 더욱이 상황이 그렇다면 채권자인 피고로서는 당연히 이 사건 토지와 별개로 그보다 더 재산적 가치가 있는 앞선 근저당권 설정 대상이었던 인천 상가의 등기부 등을 먼저 확인하거나 확인할 수 있었을 것이고, 이를 확인하였다면 이미 원고의 강제경매개시결정 기입등기가 마쳐져 있는 것을 알 수 있었다고 보이는바, 그럼에도 불구하고 담보력이 더 강한 인천 상가에 관하여 전혀 알아보지 않고 곧바로 이 사건 토지를 담보대상으로 삼았다는 것은 채권자의 입장에서 일반적이지 않으며, 위와 같은 사정에 비추어 보더라도 D의 재정 상태 내지 변제 자력에 관하여 전혀 알지 못하였거나 알 수 없었다는 피고의 주장은 선뜻 받아들이기 어렵다.

3. 결 론

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

판사 박정대

1) 원고는 소장에서 '원고'에게 말소등기절차를 이행할 것을 구하고 있으나 이는 단순 오기임이 명백하므로 이를 정정한다.