

수원지방법원 2021. 6. 24 선고 2020가단554610 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 변호사 황운영

피 고 A
소송대리인 변호사 장성근, 김미수
변 론 종 결 2021. 4. 29.
판 결 선 고 2021. 6. 24.

주 문

1. 원고의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고와 소외 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 28. 체결된 매매예약 및 2020. 7. 29. 체결된 매매계약을 각 취소하고, 피고는 소외 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 청주지방법원 충주지원 2019. 11. 29. 접수 제44740호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 2020. 8. 6. 접수 제33090호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고와 소외 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 28. 체결된 매매예약 및 2020. 7. 29. 체결된 매매계약을 11,605,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 11,605,000 원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C 주식회사와 2017. 5. 2. 신용보증약정을 체결하였고, C 주식회사는 D은행으로부터 대출을 받았다(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라고 한다). B는 위 신용보증약정에 기해 C 주식회사가 원고에 대하여 부담하게 되는 채무에 대하여 연대보증하였다.

나. C 주식회사는 D은행에 대한 채무 불이행으로 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 C 주식회사를 대위하여 D은행에 2020. 4. 17. 272,703,251원을 대위변제하였다.

다. 원고는 C 주식회사, B를 상대로 수원지방법원 2020차전5469호로 구상금의 지급을 구하는 지급명령신청을 하였고, 2020. 4. 27. “C 주식회사, B는 연대하여 원고에게 272,632,256원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라”는 지급명령결정을 받았다(2020. 5. 19. 확정).

라. B는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 피고와 2018. 10. 10. 근저당권설정계약을 체결하고, 2018. 10. 11. 근저당권설정등기를 경료하여 주었다(채권최고액 50,000,000원, 이하 ‘이 사건 근저당권’이라고 한다).

마. B는 이 사건 부동산에 관하여, 피고와 2019. 11. 28. 매매예약을 체결하고 피고에게 2019. 11. 29. 소유권이전청구권가등기를 경료하여 주었고, 피고와 2020. 8. 6. 매매계약을 체결하고 피고에게 2020. 8. 6. 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고는 B와 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 2019. 11. 28.자 매매예약 및 2020. 7. 29.자 매매계약이 사해행위라고 주장하므로, 이에 관하여 살핀다.

나. 채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다. 따라서 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 모두 부동산 가격을 초과하는 때에는 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없으므로 부동산의 양도가 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조). 이러한 선순위 담보권이 설정된 목적물에 관하여 그 선순위 담보권의 피담보채권액을 공제하고도 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 존재한다는 점에 관한 입증책임은 채무자의 목적물 처분행위가 사해행위에 해당한다고 주장하는 채권자인 원고에게 있다. 또한 채무자가 근저당권이 설정된 부동산을 처분하면서 매매대금으로 그 부동산에 대해서 다른 채권자에 우선하여 변제를 받을 수 있는 지위에 있는 근저당권자의 피담보채권액 중 일부를 변제하고 근저당권을 말소한 경우라면 특별한 사정이 없는 한 부동산 처분행위를 사해행위로 볼 수 없다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 참조).

다. 어떤 처분행위가 사해행위에 해당하는지 여부는 그 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로, 이 사건 매매예약일인 2019. 11. 28.을 기준으로 살펴보기로 한다. 을 제1, 3호증의 각 기재, 이 법원의 시가감정축탁결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 2019. 11. 28. 매매예약 당시 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액(원금 50,000,000원 및 이에 대한 지연손해금)과 채권최고액(50,000,000원)이 모두 이 사건 부동산의 당시 가액인 49,284,400원을 초과하고 있으므로, 이 사건 부동산에 일반채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없다. 원고 제출 증거들만으로는 2019. 11. 28. 매매예약 당시 이 사건 부동산에 관하여 선순위 담보권의 피담보채권액을 공제하고도 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 존재함을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 따라서 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위라고 할 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 주위적 및 예비적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유현정

(별지)

목 록

충주시 E 전 1369㎡

끝.

