

수원지방법원 2021. 7. 21 선고 2020가합29692 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사
소송대리인 법무법인 서면
담당변호사 권용제

피 고 B
변 론 종 결 2021. 7. 7.
판 결 선 고 2021. 7. 21.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 1 기재 건축허가에 관하여 2020. 8. 12. 체결된 건축주명의변경 약정을 취소한다.
2. 피고는 C에게 2020. 8. 12. 마친 건축주명의변경등록의 말소등록절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 2 청구원인 기재와 같다.

2. 적용 법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주 판결)

재판장 판사 김양훈, 판사 이용욱, 판사 김동현

(별지 1)

건축'대수선'용도변경 허가서

건축구분 신축

허가번호 D

건축주 B

대지위치 동두천시 E 외 1필지

대지면적 2,430.0000㎡

건축물 명칭 [F단지]E 공동주택

주용도 공동주택(도시형 생활주택_단지형 다세대)

건축면적 484.6800㎡

건폐율 19.9500%

연면적 1,497.8400㎡

용적률 61.6400%

G동 499.2800

H동 499.2800

I동 499.2800

2016년 10월 11일

동두천시. 끝.

별지 2

청 구 원 인

1. 주식회사 J과 C 간의 금융거래

가. 주식회사 J과 C는 2016. 11. 15. 다음과 같이 여신거래약정을 체결하였습니다(갑 제1호증 대출거래약정서).

- 다 음 -

대출한도 금액 : 954,000,000원

대출개시일 : 2016. 11. 15.

대출기간만료일 : 2017. 11. 15.

이자율 : MOR + 2.48%

상환방법 : 대출기간 만료일에 전액 실행

나. 위 약정에 따라 C는 자신 소유의 동두천시 E 잡종지 1,304㎡, 동두천시 K 잡종지 1,126㎡, 동두천시 L 도로 303㎡, 동두천시 M 도로 260㎡, 동두천시 N 도로 439㎡, 동두천시 O 잡종지 303㎡(이하 '이 사건 토지'라 합니다)에 대하여 주식회사 J에 대하여 신탁을 원인으로 하여 2016. 11. 15. 소유권이전등기를 경료해 주었습니다(갑 제2호증, 등기부등본).

다. C는 위 대출을 받아 이 사건 토지 위에 공동주택(이하 '이 사건 건물'이라 합니다)을 건축 중에 있으며 현재 공정은 거의 다 진행이 되어 있는 상태입니다.

2. 원고의 지위 및 채권양도

가. 원고는 자산유동화법에 따라 금융회사가 보유하고 있던 부실채권 중 회수 가망이 없다고 평가되어 자체소각 또는 추심전문회사에 매각하여 일정액의 수익을 갓출수 있는 채권을 위 자산유동화법에 따라 금융기관으로부터 취득하고 이를 관리·추심하여 수익을 취할 수 있는 자로서, 자산유동화법에 따라 금융감독원으로부터 부실채권을 취

급할 수 있는 자격을 부여받았습니다.

나. 주식회사 J은 다음과 같이 원고에게 C에 대한 채권을 양도하고 이를 통지함으로써 원고는 2019. 6. 27. 채권자로서의 모든 지위를 양수하였습니다(갑 제3호증, 채권양도통지서).

- 다 음 -

(단위 원)

대출과목	계좌번호	대출일자	대출만기	대출원금잔액	연체이자율	미수이자잔액	비고
일반주택 자금대출	P	2016.11.15	2018.7.15	763,200,000	7.66%	44,441,239	
일반주택 자금대출	P	2017.4.11	2018.7.15	190,800,000	7.66%	11,110,309	
총채권합계				1,009,551,548			

3. C와 피고의 사해행위

가. C의 신탁해지 및 근저당설정요청

2019. 8. 11. C는 이 사건 토지에 대한 신탁물건 우선수익권을 가지고 있던 원고에게 준공대출을 받아 상환하겠다고 하면서 이 사건 토지에 대하여 원고에게 제공한 신탁을 해지하고 대신 근저당권을 설정해 달라고 요청하였습니다(갑 제4호증 요청서).

그러면서 C는 이 사건 토지의 소유권을 C가 아니라 피고로 변경했는데, 당시 원고는 C가 준공대출을 받아 상환하겠다고 하고, 이 사건 토지에 대한 근저당권이 설정되기 때문에 누가 소유자인지 간에 문제가 되지 않는다는 판단하에 소유권이 피고로 변경된 것은 별로 신경 쓰지는 않았습니다(갑 제5호증, 근저당권설정계약서).

나. 변제 약속 미이행

그런데 이후 C는 준공승인을 받기 위하여 부족한 공사를 한다면서 채무변제를 미루더니 코로나로 인하여 어려워졌다, 대환을 통한 상환으로 은행에 요청 중이라는 등의 이유를 들어 계속하여 변제를 미루어왔습니다. 그러다가 C의 연대보증인인 유한회사 Q에서 2020. 9. 30.까지 대출대환을 하겠다면서 연기를 요청해왔는데(갑 제6호증의 1 채무연기요청서, 갑 제6호증의 2 근보증서), 위 약속도 이행하지 않았던 것입니다.

다. 경매신청

이에 따라 원고는 이 사건 토지에 대하여 경매를 신청하면서 이 사건 건물에 대하여도 일괄매각을 하고자 하였는데, 그 과정에서 이 사건 건물의 건축주 명의가 최근 피고로 바뀌어 있음을 알게 된 것입니다. C는 원고에게는 한편으로는 채무연기를 요청하면서 다른 한편으로는 피고로 건축주 명의를 변경하였던 것입니다.

라. 건축주명의변경

위와 같이 경매를 진행하는 과정에서 원고는 이 사건 건물에 대한 건축주 명의가 피고로 변경된 것을 확인한바, C는 이 사건 건물에 관한 건축주 명의를 피고로 변경하기로 약정(이하 '이 사건 건축주명의변경 약정'이라 합니다)하고, 2020. 8. 12. 위 건물의 건축주 명의를 피고로 변경한 것입니다. 이에 대하여 원고에게는 전혀 알리지 않았고 동의를 구한 적도 없습니다.

마. 건축 중인 건물 외에 별다른 재산이 없는 채무자가 수익자에게 책임재산인 위 건물을 양도하기 위해 수익자 앞으로 건축주 명의를 변경해주기로 약정하였다면 위 양도 약정이 포함되어 있다고 볼 수 있는 건축주명의변경 약정은 채무자의 재산감소 효과를 가져오는 행위로서 다른 일반채권자의 이익을 해하는 사해행위가 될 수 있는바(대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다279206 판결), C의 위 건축주명의변경 행위는 채권자의 이익을 해하는 행위라 할 것입니다.

바. C는 별다른 재산이 없으며, 이 사건 토지의 경우 감정가액이 1,017,970,000원인데(갑 제7호증, 감정평가서), C의 원고에 대한 채무만 해도 그 이상인 1,144,800,000원(근저당권 채권최고액)에 달하기 때문에 C가 채무초과인 사정과 사해의사를 알 수 있고, 피고의 악의 역시 추정된다 할 것입니다.

4. 결론

결국 이 사건 건축주 명의 변경 약정은 채권자를 해하는 행위로서 취소되어야 하기에, 청구취지와 같은 판결을 내려주시기 바랍니다. 끝.

