

전주지방법원 군산지원 2021. 8. 17 선고 2021가단51407 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

변 론 종 결 2021. 6. 29.

판 결 선 고 2021. 8. 17.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 B 사이에 2020. 2. 7. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고는 B에게 전주지방법원 군산지원 2020. 2. 7. 접수 제5471호로 마친 근저당권설정등기의
말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 11. 5. B과 사이에 개발기술사업화자금 명목으로 150,000,000원을 이자율 연 2.55%, 지연이자율 연 12%로 정하여 대출하는 약정을 체결하고 이를 지급하였다. 그런데 B이 2019년 7월경부터 이자 지급을 연체하기 시작하여 2020. 2. 10.자 기준으로 152,697,567원의 채무가 남아 있었고, 2020. 4. 6.부터 현재까지 원금 및 이자를 지급하지 않아 2020. 11. 30. 기한의 이익을 상실하였다.

한편, 2021. 2. 10.자 기준으로 원고는 B에 대하여 155,465,162원의 채권(이하 '이 사건 채권'이라 한다)을 가지고 있다.

나. B은 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2019. 12. 24. C과 사이에 매매대금 78,000,000원으로 정하여 매매계약 체결하고, 2020. 1. 31. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 그 후 피고는 이 사건 아파트에 관하여 B과 사이에 2020. 2. 7. 근저당권 설정계약을 체결한 다음 같은 날 채권최고액 60,000,000원, 채무자 B으로 하는 피고 명의의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳤다.

라. 한편, B은 이 사건 근저당권 설정 당시 원고에 대한 이 사건 대출금 채무 외에 다수의 채무를 부담하고 있었다. 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 아파트의 가액은 78,000,000원이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 갑 제6, 7호증, 을 제3호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신 결과, 이 법원의 D기관에 대한 금융거래정보회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 이 사건 근저당권 설정 이전에 이미 원고와 B 사이에 대출약정이 체결되어 있었으므로 원고가 B에 대하여 갖고 있는 이 사건 대여금채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다고 봄이 상당하다.

나. 사해행위의 성립

1) 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 2002. 3. 29. 선고 2000다25842 판결 등 참조).

2) 위에서 거시한 각 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 근저당권 설정당시 당시 소극재산의 가액이 적극재산의 가액을 초과하고 있었고, B은 이러한 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 부동산에 근저당권을 설정함으로써 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하였으므로, 이 사건 근저당권 설정계약은 B이 원고 등 채권자를 해한다는 점을 알면서 행한 사해행위에 해당한다.

이에 대하여 피고는, B이 어망 및 배 사업을 하면서 자금이 필요하다고 하면 수시로 빌려주고 변제를 받는 금전적 거래관계가 있었고, 이 사건 아파트 잔금을 지급하는 날 B이 잔금이 부족하다고 하여 이를 대여해 주고 기존 차용금 채무와 잔금 지급 채무를 합산하여 그에 대한 담보로 이 사건 근저당권을 설정해 준 것으로 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에 해당한다고 항변한다.

살피건대, 을 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고는 이 사건 아파트 잔금 지급 날 차용증을 작성하기 이전까지 B에게 사업을 위한 신규 자금명목으로 상당한 금액을 대여하였다고 하면서도 B으로부터 차용증을 받은 사실이 전혀 없고, 피고가 B으로부터 이자를 지급받은 사실도 없어 피고의 계좌에서 B 명의의 계좌로 금원이 이체된 사실만으로는 피고가 B에게 돈을 대여한 것으로 볼 수 없는 점, ② 설령 피고가 B에게 돈을 대여한 사실이 인정된다 하더라도 사업 계속을 위한 대여임을 인정할 만한 증거도 없는 점, ③ 피고는 B에게 이 사건 아파트의 잔금 지급을 위하여 잔금 지급 당일 돈을 대여한 것이라고 하나, 만일 B에게 돈을 대여하는 것이었다면 B 명의의 계좌로 이체한 후 B이 직접 매도인에게 잔금을, 법무사에게 등기비용을 지급함이 통상적이라 할 것인데 피고는 자신의 계좌에서 직접 매도인에게 잔금을 지급하고 법무사 비용을 지급한 점, ④ 이 사건 아파트의 잔금 지급날인 2020. 1. 31. 차용금 50,000,000원, 이자 월 20%, 지급시기 매월 25일, 원금의 변제기 2021. 4. 30.로 한 차용증이 작성되었는데, 위 차용증에는 피고와 B 사이 과거 채권·채무 관계를 정산하는 내용이 전혀 기재되어

있지 않고, 이율도 월 20%인 고율의 이자를 약정하고 있어, 쉽사리 믿기 어렵고 이 사건 근저당권의 설정을 위해 형식적으로 작성된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 B에게 사업을 위한 신규 자금 및 이 사건 아파트의 잔금을 대여하고 그 담보를 위하여 이 사건 근저당권을 설정한 것으로 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 채무자와 수익자의 악의

위 인정사실에 의하면, B이 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결함으로써 채권자들의 공동담보를 감소시켜 채권자들을 해하게 됨을 알았다고 보아야 하고, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고의 악의도 추정된다. 이에 대하여 피고는 이 사건 근저당권 설정 당시 일반 채권자인 원고를 해한다는 것을 알지 못하였다고 항변하나, 피고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 B에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 한진희

별지

목록

1. 1 동의 건물의 표시

전라북도 군산시 아파트 동

[도로명주소] 전라북도 군산시

철근콘크리트 슬래브지붕 15층 아파트

1층 576.78㎡

2층 565.08㎡

3층 565.08㎡

4층 565.08㎡

5층 565.08㎡

6층 565.08㎡

7층 565.08㎡

8층 565.08㎡

9층 565.08㎡

10층 479.72㎡

11층 479.72㎡

12층 291.36㎡

13층 188.36㎡

14층 188.36㎡

15층 103.00㎡

지층 555.66㎡

전유부분의 건물의 표시

5층 호

철근콘크리트조

84.96㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 전라북도 군산시 대 20052.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 20,052.3분의 43.98 끝.

