

창원지방법원 2021. 12. 14 선고 2020가단125101 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 청지

담당변호사 김명진, 유동승

피 고 1. B

소송대리인 C

2. D

소송대리인 법무법인 백경

담당변호사 이한동

변 론 종 결 2021. 10. 5.

판 결 선 고 2021. 12. 14.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

소외 E과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 5. 30. 체결한 근저당권설정계약을 취소한다. 피고 B은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 김해등기소 2018. 5. 31. 접수

제36003호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라. 소외 E과 피고 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 4. 9. 체결한 임대차계약을 취소한다.

이 유

1. 인정사실

가. 1차 임대차계약

(1) 소외 F은 2017. 11. 2. 별지 목록 기재 부동산(이하, 이 사건 부동산)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 소외 E(이하, 채무자)은 2018. 3. 30. F으로부터 이 사건 부동산을 매수하고 2018. 4. 20. 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) 그런데 F은 위 매도 직전인 2018. 2. 23. G과 사이에 임차보증금 120,000,000원, 전세기간 2018. 4. 3.부터 24개월로 정하여 임대차계약(이하, 1차 임대차계약)을 체결하였다.

나. 전세자금대출 및 보험계약

(1) G은 2018. 3. 28. 주식회사 H(주택도시보증공사 업무수탁기관, 이하 H은행)으로부터 전세자금대출을 받아 F에게 96,000,000원을 송금하고, H은행에게 전소유자 F에 대한 임대차보증금 반환채권을 양도하였고, 이후 임대인의 지위를 승계한 E에게 2018. 6. 1. 채권양도통지를 하였다.

(2) 한편 원고는 H은행과 사이에 G의 전세자금대출에 관하여 가입금액 105,600,000원, 보험기간 2018. 4. 3.부터 2020. 4. 2.까지로 정하여 전세자금대출용 권리보험계약을 체결하였다.

다. 채무자 E의 각 처분행위

(1) 채무자 E은 2018. 4. 9. 이 사건 부동산에 관하여 피고 D와 보증금 90,000,000원, 기간 2018. 5. 4.부터 2020. 5. 3.까지로 정하여 임대차계약(이하, 2차 임대차계약)을 체결하였고, 피고 D는

2018. 5. 4. 이 사건 부동산을 인도받고 같은 날 전입신고를 마쳤다.

(2) 채무자 E은 2018. 5. 31. 이 사건 부동산에 관하여 채권자 피고 B에게 채권최고액 78,000,000원으로 된 근저당권설정등기(이하, 이 사건 근저당권)를 마쳐주었다.

라. 보험사고 등

(1) G은 2018. 4. 4. 이 사건 부동산에 전입하였다가 2018. 4. 16. 전출하여 대항력 및 우선변제권을 상실하였다.

(2) 이에 원고는 2019. 5. 30. 위 보험계약에 기하여 H은행에게 보험금 98,106,430원(= 원금 96,000,000원 + 연체이자 2,106,430원)을 지급하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 주장 및 판단

가. 주장

피고들은, 원고의 업무제휴사가 2018. 5. 30. G의 무단전출 사실을 알았고, 적어도 원고가 손해사정보고서를 제출받은 2019. 5. 27.경 사기범죄가 의심되는 보험사고의 발생을 확인함으로써 채무자 E과 피고들 사이의 각 처분행위가 사해행위로서 그 취소원인이 존재한다는 사실을 알게 되었으므로, 그로부터 1년이 경과한 이후 제기된 이 사건 소는 제척기간을 도과하여 부적법하다고 주장한다.

나. 판단

(1) 민법 제406조 제2항의 제척기간의 기산점인 ‘채권자가 그 취소원인을 안 날’이라 함은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 법률행위를 한 사실을 채권자가 안 때를 의미하고 단순히 사해행위의 객관적 사실을 안 것만으로는 부족하며, 사해의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소의 원인을 알았다고 추정할 수는 없다(대법원 1989. 9. 12. 선고 88다카26475 판결).

(2) 피고 주장과 같은 일시에 그와 같은 내역을 원고가 확인하거나 확인할 수 있었던 사정은 인정되나,

나아가 원고가 채무자 E의 재산내역과 그 가액을 확인한 구체적인 시점을 알 수 있는 아무런 증거가 없고, 원고가 각 처분행위의 존재를 알았다고 하여 곧바로 사해행위에 해당한다는 점까지 알았다고 볼 수 없으므로, 피고들의 항변은 이유 없다.

3. 사해행위 성립 여부에 관한 판단

가. 주장

원고가, 채무자 E과 피고들 사이의 각 처분행위는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다고 주장함에 대하여, 피고들은 선의의 수익자라고 주장한다.

나. 피보전채권의 성립

H은행은 2018. 4. 3. 채무자 E에 대하여 임차보증금반환 채권 또는 불법행위에 기한 손해배상채권을 취득하였고, H은행에게 2019. 5. 30. 보험금을 지급한 원고는 H은행의 E에 대한 채권을 대위취득하였다.

원고의 채권은 각 처분행위일 이후인 2019. 5. 30. 성립하였으나 보험계약이 2018. 4. 3. 체결되었으므로, 각 처분행위 당시 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 이미 발생되어 있었고, G이 2018. 4. 16. 무단전출하였으므로, 각 처분행위 당시 가까운 장래에 위 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립하였으므로, 피보전채권에 해당된다.

다. 사해행위의 성립여부

(1) 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과 상태에 이르거나 이미 채무초과 상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다. 그리고 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과 상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다.

(2) 창원세무서, 법원행정처에 대한 사실조회결과, 갑 제12, 13호증의 기재에 의하면, 2018. 4. 9.

2차 임대차계약 및 2018. 5. 31. 이 사건 근저당권 설정 당시 채무자 E의 적극재산으로는 2018년 근로소득 20,250,000원(근로소득은 이미 지출되었을 가능성이 있는 재산이므로, 그 전부를 적극재산으로 볼 수는 없다) 및 이 사건 부동산(2018. 5.경 실거래가 1억 1,000만 원)이 있고, 소극재산으로는, 1차 임대차계약 보증금 120,000,000원 반환채무가 있었는데, 채무자 E은 각 처분행위 당시 채무초과 상태였다고 봄이 상당하다.

(3) 따라서 채무자 E의 각 처분행위는 사해행위에 해당하고, 채무자 E의 사해의사가 인정되며, 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

라. 피고 B이 선의의 수익자인지 여부

을가 제1 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 의하면, 피고 B은 이 사건 근저당권이 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자로 봄이 상당하고, 위 피고의 항변은 이유 있다.

① 채무자 E은 피고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 피고 D와 사이에 임대보증금 1천만 원, 월세 60만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다고 하면서 그러한 내용의 월세계약서(을가 제1호증)를 제시하였다.

② 이에 피고 B은 이 사건 부동산의 선순위 임대차보증금을 1천만 원으로 알고 채무자 E에게 6천만 원을 대여하면서, 2018. 5. 30. 차용증을 교부받고, 다음 날 채권최고액 7,800만 원의 이 사건 근저당권설정등기를 경료하였다.

③ 피고 B은 채무자 E으로부터 2018. 6. 29.부터 2020. 12. 29.까지 사이에 월 90만 원의 이자를 지속적으로 송금받았다.

④ 그런데 실제 선순위 임대차보증금은 9,000만 원인바, 채무자 E이 피고 B을 기망하였고, 이로 인하여 이 사건 부동산은 위 임대보증금보다 후순위인 피고 B의 피담보채권을 담보하기에 부족하다.

마. 피고 D가 선의의 수익자인지 여부

을나 제1 내지 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 의하면,

피고 D는 2차 임대차계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자로 봄이 상당하고, 위 피고의 항변은 이유 있다.

① 1차 임대차계약의 임차인 G은 전세자금대출을 받았음에도 2018. 4. 4. 이 사건 부동산에 전입하였다가 2018. 4. 16. 무단 전출하였는바, 임차인 G은 채무자 E과 공모하여 1차 임대차계약의 대항력과 우선변제권을 포기한 것으로 보이고, E은 선순위 임차인이 없는 상태에서 2차 임대차계약을 체결하였다.

② 피고 D는 공인중개사를 통하여 임대차계약을 체결하였고, 채무자 E에게 임차보증금을 전액 지급하였으며, 전 거주지를 매도하고 매수인에게 인도해주는 날과 동일한 2018. 5. 4. 이 사건 부동산으로 이사하여 전입신고를 마쳤다.

③ 피고 D는 임대차기간이 종료되었고, 분양받은 아파트에 입주할 계획이 있었는데, 이 사건 근저당권으로 인하여 새로운 임차인은 그 후순위자가 되므로, 임차인을 구하지 못하여 계속 거주 중이다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사 문선주