

서울동부지방법원 2022. 3. 29 선고 2020가단143107 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 명석

담당변호사 임윤정

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 허준수, 박세원

변 론 종 결 2021. 11. 30.

판 결 선 고 2022. 3. 29.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 변경된 청구취지 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D는 2019. 2. 18. E과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 전세보증금 5억 원, 전세기간 2019. 3. 5.부터 2021. 3. 4.까지로 하는 내용의 전세계약(이하 ‘이 사건 전세계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. E은 이 사건 전세계약을 기초로 2019. 2. 20. 주식회사 F(이하 ‘F은행’이라 한다)에 전세자금 대출을 신청하여 2019. 3. 5. 이 사건 부동산에 전입신고를 마치고 F은행으로부터 4억 원을 대출받았다.

다. 원고는 2019. 3. 5. F은행과 사이에 보험계약기간 2019. 3. 5.부터 2021. 3. 4.까지, 보험가입금액 4억 4천만 원, 보험목적물 이 사건 부동산, 피보험자 F은행으로 하는 내용의 전월세자금대출용 권리보험계약(이하 ‘이 사건 보험계약’이라고 한다)을 체결하였다.

라. G은 2019. 3. 13. D로부터 이 사건 부동산을 매수하여 같은 날 소유권이전등기를 마치고 2019. 3. 20. 이 사건 부동산에 전입신고를 마쳤다. G은 2019. 3. 22. 피고 B으로부터 5,000만 원을 차용하면서, 같은 날 이 사건 부동산을 담보로 채권최고액 7,500만 원의 근저당권설정계약을 체결하고 위 계약에 따라 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 2019. 3. 22. 피고 C으로부터 2억 원을 차용하면서, 같은 날 이 사건 부동산을 담보로 채권최고액 3억 원의 근저당권설정계약을 체결하고 위 계약에 따라 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 위 대출거래를 ‘이 사건 대출거래’라 하고 위 근저당권설정계약을 통틀어 ‘이 사건 각 근저당권설정계약’이라 한다).

마. E은 무단으로 이 사건 부동산에서 전출하여 주택임대차보호법에 따른 대항력 및 우선변제권을 상실하게 되었고, 원고는 2020. 9. 11. ‘임대차 기간 중 임차인의 대항력 및 우선변제권 하자로 인한 손실’의 보험사고가 발생하였음을 이유로 보험금 401,319,469원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 2호증, 을 5, 6, 7호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 전세계약이 체결된 경위, G이 이 사건 부동산을 매수하고 이를 담보로 피고들로부터 대출을 받은 경위와 그 계약 내용 등에 비추어 볼 때, G은 전세자금 대출 사기행위에 공모한 공동불법행위 책임이 있다. F은행에게 보험사고로 인한 손해배상금을 지급한 원고는 G에 대하여 보험자대위에 기한 구상금 청구를 할 수 있으므로 이를 피보전채권으로 하여 G이 피고들과 체결한 위 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 각 근저당권설정계약’이라 한다)을 사해행위를 이유로 취소하고 청구취지와 같은 판결을 구한다.

나. 판단

원고의 주장과 같이 G에 대한 구상금 채권이 채권자취소권의 피보전채권으로 인정된다 할지라도¹⁾ 관련 법리 및 피고가 제출한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때 피고들이 이 사건 각 근저당권설정계약 당시 원고를 비롯한 채권자들을 해한다는 점을 알 수 없었던 것으로 인정되므로 피고의 사해행위 취소 주장은 받아들이지 않는다.

1) 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있지만, 수익자의 선의에 과실은 문제되지 않으므로, 수익자가 채무자와의 법률행위가 사해행위에 해당하여 채권자에 의하여 취소될 수도 있다는 사실을 잘 알고, 그 위험을 감수하려는 의사가 있었다는 정도에 이르지 않는다면, 수익자는 사해행위에 대하여 선의라고 보아야 할 것이다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결, 대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다52430 판결 등 참조).

2) 피고 B은 2017. 2. 1.부터 ‘H’라는 상호로 대부업을 영위해오고 있는데 이 사건 대출거래는 통상의 대부거래 방식에 따라 이루어졌다. 당시 G 소유의 이 사건 부동산의 시가는 3억 8,000만 원 정도였는데, 이에 관하여 아무런 담보권이 설정되어 있지 않았고, 가압류, 가처분 등의 보전처분의 집행도 이루어진 바 없어 피고들의 대여금을 담보하기에 충분하였으며, G은 피고 B에게 일체의 체납세액이 없다는 내용이 기재된 납세증명서 및 지방세납세증명서도 제출하였다. 이 사건 대출거래의 이율이 월 1.8%로서 통상의 금융기관 대출보다 고율인 점을 감안하면 채권최고액을 대여금의 1.5배로 설정한 것을 비정상적이라고 보기 어렵다. 이 사건 근저당권 설정의 대가로 피고들은 위 대부업체를 통하여 G에게 대여금을 실제로 지급하였다. 피고들이 사해행위에 해당함을

알면서도 G에게 금원을 대여하고 근저당권을 설정할만한 동기나 이유를 찾기 어렵고, 피고들과 G 사이에 이 사건 부동산의 담보가치에도 불구하고 G의 구체적인 신용상태나 재산상황이 그와 다름을 쉽게 알 수 있을 만큼 특별한 관계가 존재한다는 다른 사정도 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최혜승

변경된 청구취지

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 B 과 소외 G (주민등록번호 1) 사이에 2019. 3. 22. 체결된 근저당권 설정계약을 취소한다.

나. 피고 C 과 소외 G (주민등록번호 1) 사이에 2019. 3. 22. 체결근저당권설정 계약을 취소한다.

2. 피고들은 소외 G (주민등록번호 1) 에게 서울동부지방법원 I 부동산 임의경매 사건에서 작성된 배당표에 기하여 피고들이 취득한 각 배당금출급청구권에 대한 양도의 의사표시를 하고, 대한민국에게 위 각 채권양도의 통지를 하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 강동구 J에 있는 K건물 L동

[도로명주소] 서울특별시 강동구 M

철근콘크리트구조

평슬라브지붕 6층

도시형생활주택(단지형다세대주택)

1층 16.2㎡

2층 167.06㎡

3층 134.74㎡

4층 114.63㎡

5층 88.75㎡

6층 71.13㎡

옥탑층 16.2㎡ (연면적제외)

(전유부분의 건물의 표시)

제5층 N호 철근콘크리트구조 54.93㎡.

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 966분의 33.02. 끝.

1) 원고는 G을 상대로 구상금청구 소를 제기하여 현재 소송 계속 중이다(서울중앙지방법원 2020가단5260646 사건). G에 대한 구상금 채권이 인정될 경우 이를 소극재산에 포함시키면(대법원 2000. 9. 26. 2000다30639 판결 참조), 이 사건 각 근저당권설정계약 당시 G이 채무초과 상태에 있었음은 충분히 인정된다.