

서울북부지방법원 2022. 4. 12 선고 2021가단119435 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

변 론 종 결 2022. 3. 8.

판 결 선 고 2022. 4. 12.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 B 사이에 2018. 3. 29. 체결한 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고는 B에게 서울북부지방법원 등기국 2019. 9. 6. 접수 제86807호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 3. 7. B와 사이에, 대출금액 50,000,000원, 대출기간 2017. 11. 29.부터 2022. 11. 28.까지, 이자 연 2.65%(변동금리), 연체이율 연 12%, 원금은 2년 동안 거치한 후 3년 동안 원리금상환기일표에 따라 매월 상환기일에 균등분할방식으로 상환하고, 이자는 원리금상환기일표에 따라 매월 상환기일에 지급하기로 정한 대출거래약정을 체결하였고, 이에 따라 B에게 50,000,000원을 대여하였다.

나. B는 위 대출거래약정에 따른 대여원리금의 상환을 지체하였다. 2021. 5. 20. 기준으로 B가 미지급한 대여원리금은 원금 50,000,000원, 대지금금 607,723원, 이자 1,097,990원, 연체이자 1,867,734원 합계 53,573,447원이다.

다. B는 2018. 3. 29. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 이를 원인으로 하여 서울북부지방법원 등기국 2019. 9. 6. 접수 제86807호로 피고 앞으로 채권최고액 55,000,000원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

라. 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 B의 소극재산은 원고에 대한 위 차용금채무 50,000,000원, 신용보증기금에 대한 보증채무 280,000,000원 등이 있었고, 가액 179,500,000원 상당의 이 사건 부동산이 유일한 적극재산이었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 신용보증기금 대구재기지원단장에 대한 금융거래정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

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 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등).

위 인정사실에 의하면, 원고의 B에 대한 위 대여금채권은 사해행위취소권의 피보전채권이 되고, B는 이 사건 근저당권설정 체결 당시 채무초과 상태에 있었으며, 그러한 상태에 있는 B가 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 그의 유일한 부동산을 피고에게 담보로 제공한 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 일반채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다. 이 사건

근저당권설정계약 체결 당시 B의 재산상태 등에 비추어 볼 때, B는 이로 인해 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하고 있었다고 봄이 상당하므로 사해의사 역시 인정된다.

따라서 이 사건 근저당권설정행위는 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 B에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 피고가 B에게 2018. 2. 13. 35,000,000원, 2018. 3. 29. 20,000,000원 합계 55,000,000원을 대여하였고, 기한 내 원리금을 변제받지 못하여 정당한 권리행사로서 채무자 B의 부동산에 근저당을 설정한 것이므로 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 설령 피고가 B에 대한 실제 채권자로서 B와 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였다는 피고 주장이 사실이라 하더라도, 이 사건 근저당권설정계약이 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다는 결론에 아무런 장애가 되지 아니한다. 또한 피고의 주장을 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위임을 몰랐다는 취지의 주장으로 선회한다 하더라도, 그 증명책임은 수익자인 피고에게 있다고 할 것인데, 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 이재은

별지

목록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 중랑구 .

[도로명주소]

서울특별시 중랑구 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 다세대주택 및 근린생활
시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 중랑구 대 124.3㎡2. 서울특별시 중랑구 대 124.3㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 호 철근콘크리트구조 36.03㎡

(대지권의 표시)

1.2 소유권대지권 248.6분의 15.54

