

의정부지방법원 고양지원 2022. 3. 3 선고 2021가단74484 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 별지 원고 명단 기재와 같다.

원고들 소송대리인 법무법인 태진 담당변호사 윤형수, 전운선

피 고 A

소송대리인 법무법인 민서 담당변호사 김용진, 김정덕, 주상진

변 론 종 결 2022. 1. 27.

판 결 선 고 2022. 3. 3.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 20. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피보전채권

(1) 원고들은 파주시 C건물 D호 내지 E호(이하 ‘이 사건 임차목적물’이라 한다)의 공유자들로, 2017. 11. 29. B과 임대차보증금 1억 원, 월차임 1,000만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2018. 3. 1.부터 2023. 2. 말일까지로 하는 임대차계약을 체결하였다.

(2) 그런데, B은 2018. 11.분 이후의 월차임을 계속 지급하지 아니하였고, 이에 원고들은 13개월분 월차임이 연체된 2019. 12. 2. B에게 미지급 월차임 1억 4,300만 원(= 1,100만 원×13개월)을 2019. 12. 13.까지 지급하지 않으면 위 임대차계약을 해지하겠다고 통지하였고, 그 무렵 B에게 위 통지가 도달되었다.

(3) 그러나, B은 위 기일 내에 미지급 월차임을 지급하지 아니하여 위 임대차계약은 적법하게 해지되었으나, B은 계속 이 사건 임차목적물을 무단으로 점유하고 있다.

(4) 따라서 원고들은 B에 대하여 미지급 월차임 4,300만 원(= 13개월분 미지급 월차임 1억 4,300만 원 - 임대차보증금 1억 원) 및 이에 대한 지연손해금과, 2019. 12. 14.부터 B이 이 사건 임차목적물을 인도할 때까지 월 1,100만 원의 비율로 계산한 차임 또는 차임 상당 부당이득금 채권이 있다.

나. B과 피고의 근저당권설정계약

(1) B은 2020. 5.경 소극재산으로 원고들에 대한 위 월차임 등 채무뿐만 아니라, 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2018. 2. 13. (주)F에게 마쳐준 채권최고액 2억 6,400만 원의 근저당권설정등기의 피담보채무, 2019. 12. 26. (주)G에게 마쳐준 채권최고액 1억 6,320만 원의 근저당권설정등기의 피담보채무, 임차인 20명에 대한 보증금 262,924,191원 및 그 지연손해금 채무 등이 있었다.

반면, 그 무렵 B은 이 사건 부동산과 파주시 H아파트 I호 등 외에는 별다른 적극재산이 없어 채무초과 상태에 있었다.

(2) 그런데, B은 피고에 대한 채무가 없음에도 불구하고 피고와 2020. 5. 20. 이 사건 부동산에

관하여 근저당권설정계약을 체결하고, 채권최고액 2억 2,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실에 의하면, 채무초과 상태인 B이 아무런 채무가 없음에도 피고와 위 근저당권설정계약을 체결한 것은 책임재산을 감소시켜 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다 할 것이고 피고의 약의는 추정되므로, 위 근저당권설정계약을 취소하여야 할 것이다. 설령, B이 피고에게 채무가 있다고 하더라도 일반채권자들보다 우선변제를 받을 수 있도록 피고에게 담보를 제공하는 것 역시 사해행위에 해당한다 할 것이므로, 여전히 위 근저당권설정계약을 취소하여야 한다[이 사건 부동산은 이 법원 J로 부동산강제경매절차가 진행되어 제3자에 낙찰되었고 2022. 1. 18. 배당기일이 진행되었던바, 원고들은 원상회복으로 피고의 위 근저당권설정등기의 말소를 구하는 대신 배당기일에서 피고에 대한 배당액 전부에 대하여 이의하고 피고를 상대로 배당이의의 소(이 법원 2022가합70356)를 제기하였다].

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이균철

원고 명단

- 1. K
- 2. L
- 3. M
- 4. N
- 5. O
- 6. P
- 7. Q
- 8. R
- 9. S. 끝.

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

파주시 T에 있는(U) V아파트 W동

)

1층 358.7797㎡

2층 336.5983㎡

3층 내지 24층 각 432.4691㎡

25층 349.0286㎡

26층 내지 29층 각 345.2023㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 파주시 T 대 56,033.7㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제20층 X호 철근콘크리트구조 84.4002㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 56,033.7분의 53.9778. 끝.

