

춘천지방법원 속초지원 2022. 4. 25 선고 2020가단22065 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 서울다솔

담당변호사 정영수

피고B

소송대리인 변호사 이두환

피고보조참가인C

변론 종결 2022. 3. 8.

판결 선고 2022. 4. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 피고보조참가인 사이에 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 25. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 26. 춘천지방법원 속초지원 접수 17004호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 피고는 별지 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 27. 춘천지방법원 고성등기소 접수 10477호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 강원 고성군 D 전 1,382㎡를 소외 주식회사 E에게 매도하였는데, 주식회사 E는 2019. 8. 26. 원고에게 미지급 매매대금 236,000,000원을 2019. 10. 31.까지 지불하기로 약정하였으며, 피고보조참가인은 위 매매대금 지급채무를 연대보증하였다.

원고는 2019. 12.경 춘천지방법원 강릉지원에 주식회사 E와 피고보조참가인을 상대로 미지급 매매대금을 청구하는 소송을 제기하였고, 위 법원은 2020. 4. 7. '주식회사 E와 피고보조참가인은 연대하여 원고에게 236,000,000원 및 이에 대한 2019. 11. 1.부터 2019. 12. 18.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 내용의 원고 승소판결을 선고하였다(위 법원 2019가합31286호).

나. 한편 피고는 2017. 7. 25. 피고보조참가인에게 70,000,000원을 변제기 2017. 8. 25., 차용금을 상환기일까지 전액 상환하지 못할 경우 2017. 8. 25.부터 상환시까지 연 20%의 이자를 지급하기로 하며 대여하였고, 또한 2017. 10. 17. 피고보조참가인에게 30,000,000원을 변제기 2017. 10. 27., 차용금을 전액 상환하지 못할 경우 2017. 10. 28.부터 상환시까지 연 25%의 이자를 지급하기로 하며 대여하였다.

다. 그 후 피고보조참가인은 피고에 대한 위 각 차용금 채무를 변제하지 못했고, 이에 피고보조참가인은 피고에게 2019. 11. 26. 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '제1목록 부동산'이라고 하고, 그중 일부만을 가리킬 때에는 순번을 붙여서 지칭한다)에 관하여 2019. 11. 25. 근저당권설정계약을 원인으로 하여 춘천지방법원 속초지원 접수 17004호로 근저당권설정등기(공동근저당)를 마쳤고, 2019. 11. 27. 별지 2 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어

'제2목록 부동산'이라고 하고, 그중 일부만을 가리킬 때에는 순번을 붙여서 지칭한다)에 관하여 2019. 11. 25. 근저당권설정계약을 원인으로 하여 춘천지방법원 고성등기소 접수 10477호로 근저당권설정등기(공동근저당)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 피고보조참가인에게 매매대금에 관한 연대보증채권을 보유하고 있었는데, 피고보조참가인은 피고와의 사이에서 제1, 2목록 부동산에 관하여 2019. 11. 25. 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 한다)을 체결하고 이에 따라 근저당권설정등기를 마쳐주었는바, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하여 민법 제406조에 따라 취소되어야 한다. 피고보조참가인은 그 당시 채무초과상태였고, 사해의사가 있었다.

나. 사해행위 해당 여부

1) 관련 법리 채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다. 이때 채무자의 법률행위가 채권자를 해하는 것인지 여부는 일을 당해 법률행위 당시를 기준으로 하여 그 당시의 목적물의 가액과 실제 발생한 피담보채권액을 비교하여 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과하면 더 이상 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2001. 10. 12. 선고 2001다15613 판결 등 참조).

수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 참조).

2) 구체적 판단 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하기 위해서는, 사해행위 당시에 제1,

2목록 부동산이 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 되어야 한다. 사해행위 당시 이미 제1, 2목록 부동산에 설정되어 있던 근저당권, 전세권 등에 의해 담보되는 피담보채무액 등이 제1, 2목록 부동산의 가액을 초과한다면 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 존재하지 아니하였다고 보아야 할 것이어서 결국 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않게 된다. 아래에서는 구체적인 부동산별로 사해행위 당시에 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산에 해당하였는지 여부를 살펴보기로 한다.

가) 제1목록 부동산 중 순번 1번(F건물 G동 지하 2층 H호)

(1) 인정사실

- 2019. 11. 기준, 위 부동산의 시가는 228,000,000원이었다.
- 2019. 11. 25. 기준, 위 부동산에는 다음과 같은 근저당권이 설정되어 있었다.

1	2017. 12. 26.	I조합	143,000,000원	채무 원금 110,000,000원, 이자 및 지연손해금 9,056,920원	-
2	2018. 4. 4.	J	140,000,000원	채무 원금 100,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	-
3	2019. 4. 29.	K	84,000,000원	채무 원금 50,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	-

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 병 제2호증, 2020. 12. 18.자 I조합 사실조회 결과, 감정인 L의 감정평가서, 변론 전체의 취지

(2) 판단

위 부동산에 설정되어 있던 근저당권에 의하여 담보되는 채무액(확인된 채무액을 뜻한다)은 적어도 269,056,920원으로 위 부동산의 가액 228,000,000원을 초과하므로, 위 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 존재하지 아니하였다.

나) 제1목록 부동산 중 순번 2번(M건물 N호)

(1) 인정사실

- 2019. 11. 기준, 위 부동산의 시가는 1,120,000,000원이었다.
- 2019. 11. 25. 기준, 위 부동산에는 다음과 같은 근저당권 및 전세권이 설정되어 있었다.

1	2018. 8. 21.	I조합	820,300,000원	채무 원금 609,936,000원, 이자 및 지연손해금 23,412,020원	-
2	2018. 11. 29.	O	150,000,000원	채무 원금 120,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	상동
3	2018. 12. 24. (변경등기 2019. 11. 25.)	P	500,000,000원 ¹⁾ 기존에 전세금이 400,000,000원으로 설정되어 있다가, 2019. 11. 25. 전세금이 500,000,000원으로 증액되었다. 피고의 근저당권설정등기는 그 다음날인 2019. 11. 26. 종료되었다.	전세금 500,000,000원	-

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 병 제2호증, 2020. 12. 18.자 I조합 사실조회 결과, 감정인 L의 감정평가서, 변론 전체의 취지

(2) 판단

위 부동산에 설정되어 있던 근저당권 및 전세권에 의하여 담보되는 채무액(확인된 채무액을 뜻한다)은 적어도 1,253,348,020원(= 633,348,020원 + 120,000,000원 + 500,000,000원, 만약 전세권의 전세금을 기존의 400,000,000원으로 산정한다고 하더라도 1,153,348,020원이 되어 부동산 가액을 초과하는 것에는 변함이 없다)으로 위 부동산의 가액 1,120,000,000원을 초과하므로, 위 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 존재하지 아니하였다.

다) 제2목록 부동산 중 순번 1번(고성군 Q)

(1) 인정사실

- 2019. 11. 기준, 위 부동산의 시가는 15,916,500원이었다.
- 2019. 11. 25. 기준, 위 부동산에는 다음과 같은 근저당권이 설정되어 있었다.

1	2017. 11. 28.	R	170,000,000원	채무 원금 130,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	-
---	---------------	---	--------------	--------------------------------------	---

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 병 제2호증, 감정인 L의 감정평가서, 변론 전체의 취지

(2) 판단

위 부동산에 설정되어 있던 근저당권에 의하여 담보되는 채무액(확인된 채무액을 뜻한다)은 적어도 130,000,000원으로 위 부동산의 가액 15,916,500원을 초과하므로, 위 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 존재하지 아니하였다.

라) 제2목록 부동산 중 순번 2~5번(고성군 S, T, U, V)

(1) 인정사실

○ 2019. 11. 기준, 강원 고성군 S 부동산(이하 'S 부동산'이라고 하고, 다른 부동산들도 번지roman 호칭한다)의 시가는 4,550,000원, T 부동산의 시가는 4,056,000원, U 부동산의 시가는 3,432,000원, V 부동산의 시가는 3,432,000원이었다.

○ 2019. 11. 25. 기준, S 부동산에는 다음과 같은 근저당권이 설정되어 있었다.

1	2011. 12. 7.	W	75,000,000원	채무 원금 30,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	S, T, U, V 공동 저당
2	2016. 1. 15.	X	78,000,000원	채무 원금 30,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	상동
3	2016. 3. 22.	Y	26,000,000원	채무 원금 20,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	상동

○ 2019. 11. 25. 기준, T, U, V 부동산에는 다음과 같은 근저당권이 설정되어 있었다.

1	2011. 2. 9. (2018. 1. 31. 근저당권 이전됨)	R	126,000,000원	채무 원금 100,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	T, U, V 공동저당
2	2011. 12. 7.	W	75,000,000원	채무 원금 30,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	S, T, U, V 공동 저당
3	2016. 1. 15.	X	78,000,000원	채무 원금 30,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	상동
4	2016. 3. 22.	Y	26,000,000원	채무 원금 20,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	상동
5	2016. 4. 18. (2016. 5. 20. 근저당권 이전됨)	Z	65,000,000원	채무 원금 50,000,000원, 이자 및 지연손해금 액수 불명	T, U, V 공동저당

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 병 제2호증, 감정인 L의 감정평가서, 변론 전체의 취지

(2) 판단

(가) S 부동산

위 부동산에 설정되어 있던 공동근저당권에 의하여 담보되는 채무액(확인된 채무액을 뜻한다) 80,000,000원을 전제 공동저당부동산 중 S 부동산의 가액 비율 29.4% [= 4,550,000원 ÷ 15,470,000원 (= 4,550,000원 + 4,056,000원 + 3,432,000원 + 3,432,000원), 소수점 둘째 자리 이하 버림]로 안분한 23,520,000원이 위 공동근저당의 피담보채무액에 해당하고, 이는 위 부동산의 가액 4,550,000원을 초과하므로, 위 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 존재하지 아니하였다.

(나) T, U, V 부동산

위 부동산에 설정되어 있던 공동근저당권에 의하여 담보되는 채무액(확인된 채무액을 뜻한다) 230,000,000원을 전제 공동저당부동산 중 T, U, V 각각의 부동산의 가액 비율로 안분한 금액이 위 공동근저당의 피담보채무액에 해당하는데, 이는 위 각 부동산의 가액 4,056,000원, 3,432,000원, 3,432,000원을 초과함이 명백하므로(위 3개 부동산에 설정된 근저당권자 R의 공동저당 피담보채무액 1억 원만을 놓고 보더라도 위 3개 부동산의 전체 가액을 초과한다), 위 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 존재하지 아니하였다.

3) 소결론 따라서 사해행위 당시 이미 제1, 2목록 부동산에 설정되어 있던 근저당권, 전세권 등에 의해 담보되는 피담보채무액 등이 제1, 2목록 부동산의 가액을 초과하여, 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 존재하지 아니하였다고 보아야 할 것이므로 결국 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않는다. 원고의 청구는 나머지 점을 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

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

판사강연구

별지

1) 기존에 전세금이 400,000,000원으로 설정되어 있다가, 2019. 11. 25. 전세금이

500,000,000원으로 증액되었다. 피고의 근저당권설정등기는 그 다음날인 2019. 11. 26.
경료되었다.