

광주지방법원 순천지원 2022. 11. 24 선고 2021가단5823 판결 [사해행위취소 등]

---

## 전 문

원 고 A단체

피 고 B

변 론 종 결 2022. 11. 10.

판 결 선 고 2022. 11. 24.

## 주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 2. 1. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 2021. 2. 1. 접수 제6519호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 C와 ① 2017. 8. 22. 보증금액 29,750,000원, 보증기간 2년, ② 2019. 6. 24. 보증금액 18,275,000원, 보증기간 1년인 각 신용보증약정(이하 '이 사건 각 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, C는 이 사건 각 신용보증약정에 기하여 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)으로부터 35,000,000원, 21,500,000원을 각 대출받았다.

나. C가 2021. 4. 8. 및 2021. 4. 10. 이자 연체로 기한의 이익을 상실하는 신용보증사고가 발생하였고, 이에 원고는 2021. 8. 18. 이 사건 각 신용보증약정에 따라 D에게 합계 49,471,469원(=① 30,803,933원 + ② 18,667,536원)을 대위변제하였는바, 2021. 9. 16. 기준 대위변제 잔금은 49,470,247원이다.

다. 한편, C는 2021. 2. 1. 피고와 사이에 그의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액을 15,000,000원으로 하는 근저당권을 설정하여 주기로 하는 내용의 계약을 체결하고(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 주문 제2항 기재 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판 단

가. 사해행위취소권의 발생

### 1) 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 원고의 C에 대한 사전구상금채권의 기초가 되는 법률관계가 이미 성립하여 있었고, 이자 연체로 기한의 이익을 상실하는 보증사고가 2021. 4.경 발생하여 이 사건 각 신용보증약정에 따른 사전구상금채권이 발생하였으며, 이후 원고가 2021. 8. 18. C의 대출금채무를 대위변제함으로써 C에 대한 구상금채권이 현실적으로 성립하게 되었는바, 원고의 C에 대한 이러한 사전구상금 내지 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

### 2) 사해행위 및 사해의사

채무자가 이미 채무초과 상태에서 그의 유일한 재산인 부동산을 어느 특정 채권자에게만 담보로 제공하여 다른 채권자에 비하여 우선변제를 받을 수 있도록 함으로써 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 가져오는 것은 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다.

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들과 갑 제8, 9호증의 각 기재 및 이 법원의 순천시청에 대한 과세정보제출명령결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C는 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 적극재산으로 공시지가 산정 가액이 5,118,600원인 이 사건 부동산만 유일하게 소유하고 있었던 반면, 소극재산으로는 원고에 대한 49,470,247원 상당의 사전구상금 내지 구상금 채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C는 채무초과의 상태에 있었다고 봄이 상당하고, C가 채무초과의 상태에서 피고에게 이 사건 부동산을 담보로 제공한 행위는 특별한 사정이 없는 한 그 처분행위가 채권의 공동담보의 부족을 가져와 일반채권자들을 해하게 되리라는 점을 인식하고 행한 것으로서 사해행위가 된다 할 것이고, 수익자인 피고는 위와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 추정된다.

한편 C가 이 사건 근저당권설정계약 체결 이후인 2022. 6. 9.경 당진시 E 및 F 토지 일부 지분(550분의 3.3, 266분의 13.2)을 매수하였지만, 위 부동산들의 등기부등본에 기재된 거래가액(14,210,000원)이 원고의 위 채권액 49,470,247원에 미치지 못하고(갑 제9호증), 이 사건 부동산에는 공시지가를 상회하는 채권최고액 1,500만 원으로 한 피고 명의의 근저당권이 설정되어 있는 사정 등을 종합하여 보면 C는 여전히 채무 초과 상태에 있다고 할 것이다.

#### 나. 피고의 항변에 관한 판단

피고는 C에게 2018. 9. 10.경부터 2019. 3. 16.경까지 사이에 합계 2,305만 원을 송금하고, 현금으로 약 2,000만 원 이상을 대여하여 C에 대하여 약 4,500만 원 상당의 대여금 채권이 있고 이를 담보하기 위하여 이 사건 근저당권설정등기를 마친 것으로 선의의 수익자라고 항변하므로

살피건대, C가 이자 연체하기 시작할 즈음에 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 점 등에 비추어 볼 때, 을 제1, 2호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 피고의 위 항변을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

### **3. 결 론**

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 허정룡

별지

순천시 G 전 114㎡

