

대전지방법원 논산지원 2022. 8. 18 선고 2021가단1448 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B, C

피 고 D

변 론 종 결 2022. 7. 7.

판 결 선 고 2022. 8. 18.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 소외 E 사이에 2020. 3. 19. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고는 소외 E에게 대전지방법원 논산지원 2020. 3. 19. 접수 제8162호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 E을 상대로 대전지방법원 논산지원 2020차전602호로 신용카드 이용대금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2020. 5. 11. “E은 원고에게 15,152,353원 및 그 중 7,686,202원에 대하여는 2020. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 11.96%, 6,843,451원에 대하여는 2020. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 연 24%, 191,000원에 대하여는 2020. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 연 21%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급하라.”는 내용의 지급명령을 하였고, 이는 2020. 5. 15. E에게 송달되어 2020. 5. 30. 확정되었다.

나. E은 2020. 3. 19.경 피고와 논산시 F 답 2,093㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고, 대전지방법원 논산지원 2020. 3. 19. 접수 제8162호로 채권최고액 5,800만 원, 채무자 E, 근저당권자 피고로 된 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳤다.

다. 한편 피고의 친척인 소외 G이 논산시 H 지상 주택(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)을 소유하고 있는데, 2019. 2. 25. G은 이 사건 주택을 E에게 보증금 50,000,000원으로 정하여 임차하면서 “임차인은 논산시 F 소재 임차인 소유의 토지가 매매되면 전세보증금을 즉시 지불하기로 한다. 임차인은 보증금의 지급이 늦어질 경우 임대인이 요청시 임차인 소유의 토지에 근저당을 설정하여 준다.”라고 특약하였다. 한편 위 임대차계약 체결 당시 피고는 G의 대리인이었다.

라. 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 무렵 E은 이 사건 부동산을 제외하고는 특별한 재산이 없었는데, 이 사건 부동산의 시가는 약 42,446,040원이고 E의 채무는 약 48,920,000원[= I조합에 대한 채무 29,534,000원, J은행에 대한 채무 3,450,000원, 원고에 대한 채무 7,686,600원, K카드에 대한 채무 2,250,000원, A카드에 대한 채무 6,000,000원]이었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 이미 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게

채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결).

앞서 든 증거들 및 인정사실을 종합하면, E은 이 사건 근저당권설정계약 당시 채무초과 상태에 빠져 있었다고 할 것인데, 이러한 상태에서 채권자들 중 1인인 피고에게 유일한 재산인 이 사건 부동산을 담보로 제공하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 위 행위는 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, E의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

따라서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 E에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

이 사건 주택은 소외 G과 피고가 함께 비용을 부담하여 신축한 것으로 실질적으로는 피고와 소외 G이 공유하고 있다. 피고와 G은 E에게 이 사건 주택을 임대하면서 만약 E이 보증금 50,000,000원을 지급하지 못하면 이 사건 부동산에 근저당권을 설정하기로 약정하였는데, E이 계속 보증금을 지급하지 못하자 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것일 뿐 E의 채무초과상태나 사해의사를 알지 못하였으므로 선의의 수익자라는 취지로 항변한다.

살피건대 앞서 본 증거 및 인정사실에 의하면 소외 G이 이 사건 주택 임대차계약을 체결한 후 E으로부터 보증금을 지급받지 못한 사정이 인정되나, 이러한 사실만으로는 피고가 이 사건 근저당권설정계약 당시 다른 채권자들을 해하는 사해행위라는 사정을 알지 못하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 항변은 이유 없다.

3. 결 론

원고의 피고에 대한 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이숙미

별지