

의정부지방법원 고양지원 2023. 6. 23 선고 2021가합75118 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A조합

소송대리인 변호사 서도희

피고1. B

소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 이태선

2. C

소송대리인 법무법인(유한) 랜드마크

담당변호사 안완진

변론 종결2023. 5. 26.

판결 선고2023. 6. 23.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 3,808,741,868원 및 그 중,
가. 1,800,000,000원에 대하여는 2021. 3. 20.부터 2021. 4. 17.까지는 연 4.69%, 2021. 4.
18.부터 2021. 5. 3.까지는 연 4.55%, 2021. 5. 4.부터 2021. 7. 17.까지는 연 7.55%, 2021. 7.
18.부터 2021. 10. 17.까지는 연 7.27%, 2021. 10. 18.부터 2022. 1. 17.까지는 연 7.32%,
2022. 1. 18.부터 2022. 4. 17.까지는 연 7.64%, 2022. 4. 18.부터 2022. 7. 17.까지는 연
7.46%, 2022. 7. 18.부터 2022. 8. 18.까지는 연 7.68%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연
12%의 각 비율로 계산한 돈을,
나. 2,008,741,868원에 대하여는 2022. 2. 24.부터 2022. 4. 17.까지는 연 8.55%, 2022. 4.

18.부터 2022. 7. 17.까지는 연 8.37%, 2022. 7. 18.부터 2022. 8. 18.까지는 연 8.59%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 C와 피고 B 사이에 체결된 별지 목록 기재 부동산에 관한 2021. 5. 6.자 근저당권설정계약을 취소한다.

3. 피고 C은 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2021. 5. 14. 접수 제77650호로 마친 근저당권설등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 근거

가. 피고 B는 그 소유의 고양시 덕양구 D대 989m², E 전 456m²(이하 '이 사건 각 토지') 위에 건물 신축공사를 추진하면서 원고에게 기업자금 대출을 신청하였다.

나. 원고는 2019. 1. 14. 피고 B와 사이에 대출금 1,800,000,000원, 대출 기간 2019. 1. 18.부터 2022. 1. 18.까지, 대출 이율 내부 기준금리와 가산금리 2.63%, 연체 가산율 3%로 각 정하여 여신거래약정을 체결하고, 위 금원을 대출하였다(이하 '이 사건 제1 대출'). 원고는 같은 날 위 피고와 사이에 위 대출에 더하여 대출금 2,200,000,000원, 대출 기간 2019. 1. 18.부터 2022. 1. 18.까지, 대출 이율 내부 기준금리와 가산금리 3.54%, 연체 가산율 3%로 각 정하여 여신거래약정을

체결하고, 위 금원을 대출하였다(이하 '이 사건 제2 대출', 이 사건 제1 대출과 이 사건 제2 대출을 아울러 '이 사건 각 대출').

다. 원고와 피고 B는 이 사건 각 대출약정을 체결하면서 이 사건 각 토지를 담보로 제공하고 그 위에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물')이 신축되면 추가로 피고 B가 소유권보존등기를 마치는 즉시 원고에게 이 사건 건물에 관한 근저당권설정등기를 마쳐주기로 약정하였다. 피고 B는 이에 따라 2019. 1. 18. 주식회사 F(이하 'F')과 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 원고를 우선수익자로 한 담보신탁계약을 체결하고 같은 날 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 주식회사 G(이하 'G')은 본래 이 사건 건물 신축공사의 수급인이었던 H 주식회사가 공사를 중단함에 따라 잔여 공사의 수급인이 되면서 2020. 12. 28. 이 사건 제2 대출약정에 관하여 원금에 대한 근보증한도액을 309,960,000원으로 하여 피고 B의 채무를 연대보증 하였다.

마. 피고 C은 주식회사 I(이하 'I')의 대표자로서 위 회사가 이 사건 건물 신축공사 중 창호 및 유리공사를 하도급받았는데, 공사대금을 지급받지 못하게 되자 피고 B에게 300,000,000원을 투자하고 2021. 1. 21. 피고 B와 사이에 대여금 액수를 2,000,000,000원으로 하여 이 사건 건물 신축공사와 관련된 투자금, 투자 이익금, 위 회사의 물품 대금을 피고 B에게 대여한 것으로 하는 내용의 '금전소비대차 약정'을 하였고, 2021. 4. 13. J과 피고 C이 이 사건 건물 신축공사에 투자한 금원과 이익금의 합계가 2,000,000,000원임을 확인하는 내용의 합의를 하였다.

바. 피고 B는 2021. 4. 19.분부터 이 사건 각 대출의 이자 지급을 연체하고, 대출금을 변제하지 않고 있다.

사. 피고 C은 2021. 4. 29. 신축 중인 이 사건 건물에 관하여 300,000,000원을 청구금액으로 한 가압류결정(의정부지방법원 고양지원 2021카단100453호)을 받았고, 그 가압류등기 촉탁에 따라 2021. 5. 4. 직권으로 이 사건 건물에 관한 피고 B 명의의 소유권보존등기와 원고 C을 채권자로 한 가압류등기가 마쳐졌다.

아. 그 후 피고 C은 2021. 5. 6. 피고 B와 사이에 이 사건 건물에 관한 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약')을 하고, 2021. 7. 14. 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2021. 5. 14. 접수 제77650호로 채권최고액 2,000,000,000원, 채무자 피고 B로 정한 근저당권설정등기를

마쳤다.

자. 피고 C은 위 근저당권설정등기에 기초하여 2021. 7. 19. 의정부지방법원 고양지원 K로 이 사건 건물에 관한 임의경매를 신청하였고, 해당 절차에서 감정된 2021. 7. 27. 기준 이 사건 건물의 평가액은 4,415,089,870원이다.

차. 원고는 2022. 2. 24. 이 사건 제2 대출약정에 따른 대출금 채무의 연대보증인 G으로부터 355,831,523원을 변제받았다. 위 금원은 변제 당시 비용, 이자, 원금 등에 순차적으로 충당되어 위 대출 원금의 잔존액은 2,008,741,868원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 30호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 대출금 청구에 관한 판단

위 사실에 의하면, 피고 B는 원고에게 이 사건 제1 대출약정에서 정한 바에 따라 대출 원금 1,800,000,000원 및 이에 대하여 2021. 3. 20.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 위 피고에게 송달된 2022. 8. 18.까지는 기준금리와 가산금리, 연체이자율을 적용한 이자 및 지연손해금을, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급하고, 이 사건 제2 대출약정에서 정한 바에 따라 대출 원금 2,200,000,000원 중 연대보증인 G이 2022. 2. 24. 일부 금원을 변제함에 따라 비용, 이자, 원금 순으로 충당되고 남은 2,008,741,868원 및 이에 대하여 변제일인 2022. 2. 24.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 위 피고에게 송달된 2022. 8. 18.까지는 기준금리와 가산금리, 연체이자율을 적용한 이자 및 지연손해금을, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 사해행위취소 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

원고는 피고들 사이의 이 사건 근저당권설정계약이 이 사건 건물에 관한 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위라고 주장하면서 피고 C에 대하여 그 취소와 원상회복으로서 이로 인한 근저당권설정등기의 말소를 구한다.

이에 대하여 피고 C은 이 사건 건물에 관한 근저당권설정계약으로 공동담보의 부족을 초래하지

않았으므로 사해행위에 해당하지 않거나 공동담보의 부족을 초래한 부분에 한하여 사해행위취소 및 가액배상이 이루어져야 하고, 자신은 피고 B가 공사를 포기하는 상황에서 공사비를 대여하고 이 사건 건물의 신축공사를 주도하여 진행한 다음 이 사건 건물을 완성하였는바, 이로 인하여 이 사건 건물의 객관적 가치가 증대된 부분은 사해행위취소의 범위에서 제외되어야 한다는 취지로 주장한다.

나. 공동담보의 부족 여부

1) 관련 법리 채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있는 경우, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 사해행위가 성립할 수 없지만, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 때에는 그 담보물로부터 우선변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여는 채권자취소권이 인정될 수 있다고 할 것이고(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조), 이때 담보로 제공한 부동산 가액의 평가는 특별한 사정이 없는 한 사해성 여부가 문제 되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하되(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 등 참조), 담보로 제공된 부동산이 토지이고 그 위에 건물이 존재한다면 장차 그 토지가 경매 등에 의하여 제3자에게 매각되는 경우 법정지상권이 성립하는지 여부를 따져 그에 따라 평가한 토지의 가격을 담보물의 가액으로 보아야 하고, 법정지상권이 성립하지 않는다고 하더라도 건물의 규모, 구조와 용도 및 건물에 관련된 권리관계에 비추어 사실상 건물의 철거가 곤란하거나 철거에 상당한 시간과 비용이 소요되는 등의 경우에는 이러한 모든 사정들을 감안하여 토지의 가액을 평가하여야 한다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2012다63656 판결 참조).

어느 특정 채권자에 대한 담보제공행위가 사해행위가 되기 위하여는 채무자가 이미 채무초과 상태에 있을 것과 그 채권자에게만 다른 채권자에 비하여 우선변제를 받을 수 있도록 하여 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래할 것을 그 요건으로 하며, 특정 채권자에게 부동산을 담보로 제공한 경우 그 담보물이 채무자 소유의 유일한 부동산인 경우에 한하여만 사해행위가 성립한다고 볼 수는 없다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2005다47106, 47113, 47120 판결, 2014. 12. 11. 선고 2011다49783 판결 등 참조).

주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 연대보증인이 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 할 것이고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다고 할 것이며(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다21017 판결, 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결, 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조), 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당된다고 할 것이므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·입증하여야 할 것이다. 그리고 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로 담보로 제공된 부동산이 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위가 있는 후에 임의경매 등 절차에서 환가가 진행된 경우에는 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등 특별한 사정이 없는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

2) 이 사건에서의 판단 위 법리에 비추어 이 사건에서 보건대, 위 사실 및 각 거시 증거에 감정한 L의 감정 결과, 이 법원의 대법원 등기전산정보센터에 대한 사실조회 결과를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하여 보면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 채무자 피고 B의 유일한 공동담보로서 적극재산인 이 사건 건물의 평가액 4,415,089,870원은 원고의 우선변제권이 확보된 부분을 제외한 채무의 합계액, 즉 소극재산의 가액합계 5,756,445,613원(= 원고에 대한 피보전채무액 2,117,375,613원 + 피고 C에 대한 채무액 2,000,000,000원 + G에 대한 공사대금채무액 1,150,820,000원 + I에 대한 하도급 공사대금채무액 488,250,000원)을 밑돌아 피고 B는 이미 채무초과의 상태에 있었다고 볼 것이므로, 채권자 중 1인인 피고 C에게만 담보를

설정하여 원고를 포함한 다른 채권자들의 공동담보 감소를 초래한 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 따라서 원고의 주장은 이유 있다.

가) 이 사건 각 토지는 위 담보 신탁에 의하여 원고의 우선변제권이 확보되어 있는데, 그 평가액은 철거가 곤란한 지상 건물인 이 사건 건물에 따른 제한이 있는 상태에서 채무자의 처분행위 시점인 이 사건 근저당권설정계약 당시를 기준으로 한 1,921,068,000원으로 보아야 한다. 한편 원고의 이 사건 각 대출에 의한 원리금 채권은 이 사건 근저당권설정계약 당시 4,038,443,613원인데, 우선변제권이 확보된 위 1,921,068,000원을 제외하면 공동담보로 보전해야 할 원고의 피보전채권액은 2,117,375,613원(= 4,038,443,613원 - 1,921,068,000원)으로 보아야 한다.

나) 피고 C은 2022. 5. 24.자 준비서면 진술을 통하여 피고 B의 소극재산으로 자신에 대한 채무 2,000,000,000원뿐만 아니라 G에 대한 공사대금채무 1,150,820,000원, 자신이 대표자로 있는 I에 대한 하도급 공사대금채무 488,250,000원이 있음을 자인하였고, 원고가 2022. 11. 16.자 준비서면 진술을 통하여 이를 원용하였음이 기록상 명백하다. 따라서 이는 채무자의 소극재산에 관한 자백으로 보아야 할 것이다.

다) 이 사건 각 토지는 위와 같이 우선변제권이 미치는 원고의 채권액에 충당되어 공동담보로서의 가치가 없으므로, 이 사건 건물은 피고 B의 사실상 유일한 적극재산이다. 피고 C의 임의경매신청으로 인한 해당 절차에서 이 사건 건물이 2021. 7. 27. 기준 4,415,089,870원으로 평가되었음은 앞서 본 바와 같다.

다. 객관적 가치 증대 여부

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않으며, 다만 사업의 계속 추진과는 아무런 관계가 없는 기존 채무를 아울러 피담보채무 범위에 포함시켰다면, 그 부분에 한하여

사해행위에 해당할 여지는 있다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다25842 판결 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건에서 보건대, 위 사실에 의하면 피고들은 기존의 채무인 피고 B의 피고 C에 대한 2,000,000,000원의 채무 담보를 위하여 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였을 뿐, 이 사건 건물의 객관적 가치 증대와 관련하여 신규자금을 추가로 융통하기 위한 부득이한 방편으로 이 사건 건물에 근저당권을 설정하였다고 보기 어렵다. 또한 피고 C이 제출한 증거들을 모두 모아보더라도 위 기존 채무와 별도의 신규자금을 확보하기 위하여 부득이 이 사건 근저당권설정계약을 하였다고 볼 만한 자료가 없고, 설령 원고가 이 사건 각 대출금이나 위 기존 채무와 무관한 별도의 비용을 피고 C이 추가로 투입하여 공동담보인 이 사건 건물의 객관적 가치를 증대하는 데에 사용하였다고 하더라도, 이로 인하여 증가한 객관적 가치를 산정할 수 있는 자료도 없다. 따라서 피고 C의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고 B와 피고 C 사이의 2021. 5. 6.자 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소하고, 그에 따른 원상회복으로서 피고 C은 이 사건 건물에 설정한 채권최고액 2,000,000,000원, 채무자 피고 B로 된 2021. 5. 14.자 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김주석

판사장한홍

판사이균철

별지