

서울중앙지방법원 2023. 8. 10 선고 2021가합511794 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 명석

담당변호사 석경희

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 숨결로

담당변호사 양범

변 론 종 결 2023. 6. 27.

판 결 선 고 2023. 8. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 B와 D 사이에 2019. 3. 29. 체결된 근저당권설정계약을 208,025,420원의 한도 내에서 취소하고, 피고 C과 D 사이에 2019. 3. 29. 체결된

근저당권설정계약을 166,420,336원의 한도 내에서 취소한다. 피고 B는 원고에게 208,025,420원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C는 원고에게 166,420,336원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 이 사건 임대차계약 및 보험계약의 체결

1) E은 2019. 2. 19. D로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 보증금 5억 원, 임대차기간 2019. 3. 13.부터 2021. 3. 12.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 2019. 2. 20. 서울동부지방법원 등기국에서 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

2) E은 이 사건 임대차계약을 기초로 주식회사 F(이하 ‘F은행’이라 한다)에 전세자금 대출을 신청하여 2019. 3. 13. F은행으로부터 4억 원을 대출받아(이하 ‘이 사건 전세자금대출계약’이라 한다) 같은 날 이를 이 사건 임대차계약상 잔금 4억 7,500만 원의 일부로 지급하고 전입신고를 마쳤고, 원고는 같은 날 이 사건 전세자금대출계약과 관련하여 F은행과 사이에 피보험자 F은행, 보험기간 2019. 3. 13.부터 2021. 3. 12.까지, 보험목적물 이 사건 부동산, 보험가입금액 4억 4,000만 원으로 하여 전월세자금대출용 권리보험계약(이하 ‘이 사건 보험계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. D의 이 사건 부동산 소유권 취득 및 피고들에 대한 근저당권 설정

1) 한편 D는 이 사건 임대차계약이 체결된 이후인 2019. 3. 13. 이 사건 부동산에 관하여 전 소유자인 G으로부터 2018. 11. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2019. 3. 28. 이

사건 부동산에 전입신고를 마쳤다.

2) D는 2019. 3. 29. 피고 B로부터 1억 5,000만 원을 차용하면서 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 2억 2,500만 원의 근저당권설정계약을 체결하고 위 계약에 따라 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 같은 날 피고 C으로부터 1억 2,000만 원을 차용하면서 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 1억 8,000만 원의 근저당권설정계약을 체결하고 위 계약에 따라 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 D와 피고 B 사이의 근저당권설정계약 및 이에 따른 근저당권설정등기를 각각 ‘이 사건 제1근저당권설정계약’, ‘이 사건 제1근저당권설정등기’라 하고, D와 피고 C 사이의 근저당권설정계약 및 이에 따른 근저당권설정등기를 각각 ‘이 사건 제2근저당권설정계약’, ‘이 사건 제2근저당권설정등기’라 하며, 위 근저당권설정계약을 통틀어 ‘이 사건 각 근저당권설정계약’, 위 근저당권설정등기를 통틀어 ‘이 사건 각 근저당권설정등기’라 한다).

다. 원고의 이 사건 보험계약상 보험금 지급

E은 이 사건 전세자금대출계약 직후 이 사건 부동산에서 무단으로 전출하여 주택임대차보호법상 임대차보증금반환채권의 대항력 및 우선변제권을 상실하였고, 이로 인하여 이 사건 각 근저당권이 E의 임차권보다 우선하게 되었다. 이에 원고는 2020. 6. 19. F은행에 ‘목적부동산의 피보험 임차권보다 우선하는 권리나 부담으로 인하여 발생한 손실 또는 손해’, ‘임대차기간 중 임차인의 대항력 및 우선변제권 하자로 인한 손실’의 보험사고가 발생하였음을 이유로 보험금 401,213,114원을 지급하였다.

[인정 근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제4, 9, 17, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고

D는 E 등과 공모하여 F은행을 기망한 불법행위로 이 사건 전세자금대출계약을 체결하고 4억 원을 지급받음으로써 F은행에 위 대출금 상당 손해를 가하였고, 원고는 이 사건 보험계약에 따라 F은행에

보험금 401,213,114원을 지급함으로써 상법 제682조에 따라 F은행의 D에 대한 위 손해배상청구권을 대위 취득하였다. 그런데 채무초과 상태인 D는 2019. 3. 29. 피고들과 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결하고 이 사건 각 근저당권설정등기를 마쳐주었는바, 이 사건 각 근저당권설정계약은 사해행위에 해당한다. 따라서 원고가 대위 취득한 위 손해배상청구권을 피보전채권으로 하여 피고들이 각 이 사건 부동산의 경매절차에서 배당받은 금액(피고 B 208,025,420원, 피고 C 166,420,336원)을 한도로 이 사건 각 근저당권설정계약을 취소하고, 가액배상으로 피고들이 배당받은 위 각 금액 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 피고들

가) 원고가 주장하는 피보전채권은 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 후에 발생하였고, 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 당시 원고와 D 사이에 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 없고 이 사건 보험계약에 따른 보험사고가 발생하여 원고 주장의 피보전채권이 성립되리라는 고도의 개연성도 없으므로 사해행위의 피보전채권이 될 수 없고, 이 사건 각 근저당권설정계약 당시 D의 무자력도 입증되지 않았다.

나) 피고들은 D에게 실제로 금원을 대여하고 위 대여금을 담보하기 위하여 이 사건 각 근저당권설정등기를 마쳤을 뿐, 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 각 근저당권설정계약이 사해행위에 해당한다는 것을 알지 못하였다.

나. 판단

1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2013. 7. 25. 선고

2012다29090 판결 등 참조).

2) 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 위 기초 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제11호증, 갑 제14호증의 1, 을 제2, 3, 5 내지 8, 10, 12, 15, 16, 19 내지 23호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 H에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 설령 원고의 주장과 같이 원고가 취득한 F은행의 D에 대한 불법행위에 기한 손해배상청구권이 사해행위의 피보전채권으로 인정되고 D가 채무초과 상태에서 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결하여 사해행위에 해당한다 하더라도, 피고들은 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 각 근저당권설정계약으로 인하여 D의 일반채권자들을 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 사건 각 근저당권설정계약 취소 및 원상회복청구는 모두 이유 없다.

① 피고 B는 2019. 3. 20.경 평소 알고 지내던 대출중개인인 I에게 ‘1억 5,000만 원을 투자하여 수익을 내고 싶으니 투자처를 알아봐 달라’고 의뢰하였고, 피고 C은 2019년 3월경 지인인 J에게 보유 자금을 투자하여 수익을 내고 싶다고 하여 J가 평소 알고 지내던 I에게 투자처를 알아봐 달라고 의뢰하였다. 한편 D도 그 무렵 I에게 이 사건 부동산을 담보로 한 대출을 의뢰하였고, 이에 피고들이 I의 중개로 2019. 3. 29. D에게 금원을 대여하고 같은 날 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결하였으며 이 사건 각 근저당권설정등기를 마친 것으로, 피고들은 이 사건 각 근저당권설정계약 건으로 D를 처음 알게 되었을 뿐, D와 친인척관계가 있다거나 이 사건 각 근저당권설정계약 이전에 거래관계가 있었다고 볼만한 자료는 없다.

② 피고들은 D와 친인척관계나 거래관계가 없어 이 사건 각 근저당권설정계약 당시 D의 채권채무관계나 구체적인 신용상태를 정확히 알기 어려웠던 것으로 보이고, I를 통해 D로부터 급상여대장(을 제7호증), 납세증명서(을 제8호증) 등의 서류를 제출받아 D의 신용상태와 변제능력 등을 검토한 후 D에게 금원을 대여하였다.

③ 피고들은 등기사항전부증명서 등을 통해 이 사건 부동산에 관하여 다른 담보권자나 임차인 등 권리자가 없음을 확인하였고, D에게 금원을 대여한 2019. 3. 29. 당일 이 사건 부동산의 확정일자 현황(서울 강동구 K동장 발행1), 을 제5호증), 전입세대 열람 내역(을 제6호증), D의

주민등록표등본(을 제15호증) 등을 통해 이 사건 부동산에 소유자인 D가 전입신고를 하였고 임차인 등 다른 거주자는 없으며 이 사건 부동산에 관하여 부여된 임대차계약서의 확정일자가 없음을 확인하였으며, 이에 D로부터 ‘대출계약일 기준으로 이 사건 부동산의 전·월세 세입자가 없음을 확약하고, 대출계약 이후 임대차계약을 체결하지 않고 부득이하게 체결할 경우에도 대출금을 먼저 상환하며, 위 내용 위반시 민·형사상의 책임을 질 것을 확약한다’는 내용의 이행각서를 제출받고 D에게 합계 2억 7,000만 원(= 피고 B 대여금 1억 5,000만 원 + 피고 C 대여금 1억 2,000만 원)을 대여하였다. 한편 감정인 H의 감정 결과 이 사건 부동산의 2019. 3. 29. 당시 시가가 3억 8,800만 원인 점, 이 사건 각 근저당권설정계약 이후 위 각 근저당권의 실행에 따라 진행된 임의경매(서울동부지방법원 L)에서 이 사건 부동산이 3억 7,250만 원에 매각된 점 및 이 사건 부동산이 속한 건물(M)의 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 전후의 실거래가조회 결과 등에 비추어 보면, 피고들이 D에게 위 합계 2억 7,000만 원을 대여하면서 채권최고액 합계 4억 500만 원(= 2억 2,500만 원 + 1억 8,000만 원)의 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결한 것이 이 사건 부동산의 시세에 비추어 담보가치를 과대평가하는 등 비정상적인 계약이라고 보기는 어렵다.

④ 피고들은 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결한 당일 D에게 대여금을 실제로 지급하였다. 또한
㉠ 피고들은 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 이후 D가 피고들에게 이자를 지급하지 아니하자 I에게 이자가 지급되지 않았으니 확인하여 달라고 요청하였고, D에게 직접 전화를 하거나 J를 통해 이자를 지급하여 달라는 문자메시지를 보낸 점, ㉡ 피고 C은 D가 계속하여 이자를 지급하지 아니하자 2019. 6. 11. J를 통해 “오늘까지 이자 미납입시 경매 진행하겠습니다.”라는 내용의 문자메시지를 발송하였고, 이 사건 부동산에 관하여 임의경매신청을 하여 2019. 6. 12. 임의경매개시결정을 받았으며, 피고들은 위 임의경매절차에서 이 사건 각 근저당권에 기초하여 배당을 받은 점, ㉢ 피고 C은 2019. 6. 7. E으로부터 ‘자신은 이 사건 부동산에 관한 임차인인데, 임대차보증금 반환을 위하여 임대차계약을 체결하려 하였으나 피고들의 이 사건 각 근저당권설정등기로 인하여 위 계약이 이루어지지 않고 있으므로 비정상적인 이 사건 각 근저당권설정등기를 말소하여 달라’는 내용증명우편을 받고 2019. 6. 11. E에게 ‘이 사건 제2근저당권설정등기는 적법하게 마쳐진 것이고, 채무자인 D가 대출원금 및 이자를 변제하지 아니한 채 2019. 4. 24. 이 사건 부동산의 소유권을

N에게 이전하였으므로 이 사건 제2근저당권설정등기를 말소할 수 없고, 임의경매를 진행할 예정이다'라는 내용증명우편을 발송하였고, 피고 B도 같은 날 E에게 '이 사건 제1근저당권설정등기는 적법하게 마쳐진 것이고, 당시 전입된 임차인이 없었으므로 오히려 E가 가장임차인이다'라는 내용증명우편을 발송한 점 등에 비추어 보면, 피고들은 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 이후에도 D에 대한 금원 대여 및 이 사건 각 근저당권설정계약이 유효한 것으로 전제하여 이자 지급 독촉 및 이자 미납에 따른 임의경매 실행 등의 행위를 한 것으로 보일 뿐이고, 이와 달리 피고들이 이 사건 각 근저당권설정계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 D에게 금원을 대여하고 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결할 만한 동기나 이유를 찾기 어렵다.

3. 결론

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

재판장 판사 김도균, 판사 최윤영, 판사 김수현

별지

(1동의 건물의 표시)

서울 강동구 O에 있는 M건물 P동

[도로명주소] 서울 강동구 Q

철근콘크리트구조

평슬라브지붕

6층 도시형생활주택(단지형다세대주택)

1층 16.2㎡

2층 167.06㎡

3층 134.74㎡

4층 114.63㎡

5층 88.75㎡

6층 71.13㎡

옥탑층 16.2㎡(연면적제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울 강동구 O 대 966㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 R호 철근콘크리트구조 54.93㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 966분의 33.02. 끝.

1) 확정일자는 법원 및 등기소 등에서도 부여할 수 있으므로, 다른 확정일자 부여기관에서 부여한 확정일자가 존재할 수 있음을 유의하라는 취지의 기재가 포함되어 있다.