

대전지방법원 2023. 6. 14 선고 2022가단139306 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소기업진흥공단 (변경 전 명칭 중소기업진흥공단)

피 고 A

변 론 종 결 2023. 5. 17.

판 결 선 고 2023. 6. 14.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 주택에 관하여 2021. 12. 29. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 B에게 별지 목록 기재 주택에 관하여 서울북부지방법원 2021. 12. 30. 접수 제253059호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

원고는 2017. 6. 30. 주식회사 C(대표이사 B, 이하 ‘소외 회사’라 한다)에 B의 연대보증(1억 2,000만원 한도) 하에 신성장기반자금 1억 원을 이자 연 2.86%(변동금리, 매월 상환기일 지급), 지연배상금 연 12%, 변제기 2년 거치 후 3년간 매월 균등분할상환 방식으로 대여하였다. 위 대여금채권액은 2021. 12. 29. 기준으로 원금 1,662만 원이다. B은 2021. 12. 29. 피고와 별지 목록 기재 주택(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관하여 채권최고액 3억 원, 채무자 B, 근저당권자 피고로 한 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고, 2021. 12. 30. 피고에게 주문 제2항 기재 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳐 주었다. 이 사건 근저당권설정계약 당시 B의 적극재산으로는 이 사건 주택이 유일한 반면 소극재산으로는 원고 등에게 합계 4억 5,000만 원이 넘는 채무를 부담하고 있었다.

[인정 근거] 갑 1~3, 6, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지원고에 대한 연대보증 채무를 포함하여 합계 4억 5,000만 원이 넘는 채무를 부담하고 있는 B이 유일한 재산인 이 사건 주택에 관하여 피고와 채권최고액을 3억 원으로 하여 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 행위는 사해행위에 해당하고{같은 건물 2층에 있는 면적이 70.01㎡인 주택이 2017년 12월 2.억 4,500만 원에 매매된 점(갑 7호증)에 비추어 볼 때 피고에게 담보로 제공하고 남은 가액이 위 채무액을 초과한다고 보기 어렵다}, 이 사건 근저당권설정계약을 함으로써 원고를 해함을 알고 사해행위를 하였다고 추인할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하여 그 원상회복을 구할 수 있다. 따라서 별지 목록 기재 주택에 관하여 피고와 B 사이에 2021. 12. 29. 체결된 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 피고는 B에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

2. 결론

이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조준호

별지

1동의 건물의 표시

서울 동대문구 D에 있는 E빌라

[도로명주소] 서울 동대문구 F

철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층 다세대주택

1층 135.91㎡

2층 148.08㎡

3층 148.08㎡

4층 118.38㎡

옥탑 10.58㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 동대문구 D 대 255㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호 G

건물내역 철근콘크리트조 46.77㎡

대지권의 표시

대지권종류 소유권대지권

대지권비율 252.17분의 24.71. 끝.

