

수원지방법원 2023. 7. 11 선고 2022가단549360 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소기업은행
소송대리인 법무법인(유한) 한별
담당변호사 박준현

피 고 A
소송대리인 변호사 강대성
변 론 종 결 2023. 5. 30.
판 결 선 고 2023. 7. 11.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2021. 6. 24. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 B에게 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2021. 7. 26. 접수 제118488호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 전제되는 사실

① 원고는 B에 대하여 아래 표 기재와 같이 2021. 6. 24.을 기준으로 합계 242,194,000원의 연대보증금 및 대출금 채권을 가지고 있었다.

대출과목	계약일	대출 잔액 (원금, 원)	보증한도(원) ²⁾	B의 채무액
중소기업자금대출 (차주: C)	2018. 2. 27.	28,080,000	90,000,000	28,080,000
	2019. 3. 7.	24,930,000	60,000,000	24,930,000
	2020. 5. 22.	243,200,000	29,184,000	29,184,000
	2020. 8. 28.	200,000,000	120,000,000	120,000,000
가계일반자금대출 (차주: B)	2020. 3. 27.	40,000,000		40,000,000
합계				242,194,000

② B는 2021. 6. 24. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 대한 B의 1/2 지분(이하 ‘이 사건 부동산 지분’이라 한다)에 관하여 채무자를 B으로 하는 채권최고액 350,000,000원의 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고, 2021. 7. 26. 피고에게 주문 2항 기재와 같이 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권

원고의 B에 대한 합계 242,194,000원의 연대보증금 및 대출금 채권은 사해행위취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) 이 사건 근저당권설정계약 당시 B의 적극재산

가) 피고가 주장하는 B의 적극재산은 ① 이 사건 부동산 지분 시가 620,000,000원, ② 고성군 콘도 지분 716,666원, ③ 베트남 투자금 24만 달러(270,864,000원), ④ 베트남 대부금 9만 달러(101,574,000원)로서, 합계 993,154,666원이다.

나) 위 적극재산 중 ①, ②번 재산의 시가는 다툼이 없고, ④번 채권도 2023. 4. 5.경 실제로 회수된 점에 비추어 일응 피고의 주장대로 그 가액을 인정한다(특별한 다툼이 없으므로 원화 환산액도 피고의 주장대로 인정한다).

그러나 위 적극재산 중 ③번 재산에 관하여 보건대, 채무자가 재산처분행위를 할 당시 그의 적극재산 중 부동산과 채권이 있어 그 재산의 합계가 채무액을 초과한다고 하더라도 그 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 이를 제외하여야 할 것이고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것인바(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결), 을 2, 12, 15호증의 각 기재만으로는 피고가 주장하는 위 투자금 채권이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, B의 적극재산에 포함시킬 수 없다.

다) 한편, 이 사건 근저당권설정계약 당시에 B와 D가 각 1/2 지분으로 공유하는 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자를 주식회사 E으로 하는 채권최고액 240,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었다. 사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이므로(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결), 그

피담보채무액은 일반채권자들의 공동담보가액에서 제외되어야 한다.

사실조회회신 결과에 의하면, 주식회사 E의 근저당권의 피담보채권은 원금 17만 달러(191,862,000원, 이자 채권이 존재하나, 그 이율 및 누적 이자 금액을 알 수 없으므로 피고에게 유리한 방향으로 이자는 산입하지 않고, 원화 환산액도 일응 피고의 주장대로 인정한다)에 해당하므로, 최소한 위 원금 191,862,000원 중 이 사건 부동산에 대한 B의 1/2 지분에 해당하는 부분 95,931,000원이 이 사건 부동산 지분의 공동담보 가액에서 제외된다.

라) 소결

결국, 이 사건 근저당권설정계약 당시 B의 적극재산은 위 ①, ②, ④번 재산의 가액 합계 722,290,666원에서 공동담보 제외 금액 최소 95,931,000원을 공제한 626,359,666원이다[만약 피고의 주장을 모두 받아들여 ③번 채권을 포함하는 경우에는 최대 897,223,666원(993,154,666원 - 95,931,000원)이 된다].

2) 이 사건 근저당권설정계약 당시 B의 소극재산

① 원고의 채권 242,194,000원, ② 그 외 금융기관 채권 합계 42,573,024원, ③ F 등 가압류채권자들의 채권 합계 343,072,140원 합계 627,839,164원의 소극재산에 관해서는 다툼이 없다.

그 외에 피고의 B에 대한 채권은, 피고가 주장하는 바에 따르면 이 사건 근저당권설정계약 당시 약 1억 4천만 원이고, 증거(을 6호증)에 의하여 명확히 인정되는 채권은 5천만 원인바, B의 소극재산을 판단함에 있어서는 피고에게 유리하게 5천만 원만 산입한다.

그렇다면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 B의 소극재산은 적어도 합계 677,839,164원이다.

3) 사해행위 해당 여부

채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수

있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결, 대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다36209 판결 등 참조). 또한 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 이 사건 근저당권설정계약 당시 일반채권자들의 공동담보가 되는 B의 적극재산은 최대 626,359,666원이고, 소극재산은 최소 677,839,164원으로서, 이미 공동담보가 부족 상태였다.

설령 B의 적극재산에 관한 피고의 주장을 모두 받아들이더라도, 적극재산은 최대 897,223,666원이고 소극재산 677,839,164원이어서 그 차액은 219,384,502원인데, 위와 같은 상황에서 B이 주된 적극재산인 이 사건 부동산 지분에 관하여 피고와 채권최고액을 350,000,000원으로 하는 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 근저당권설정등기를 마쳐 줌으로써 일반채권자들의 공동담보가 되는 B의 책임재산에 부족이 발생하였음이 명백하다[이 사건 근저당권설정계약은 B을 채무자로 하여 이 사건 부동산에 대한 B의 1/2 지분과 D의 1/2 지분 모두에 대하여 함께 체결된 것인데, B이 채무자이고 D는 물상보증인에 해당하므로, B 소유의 이 사건 부동산 지분의 피담보채권액은 B과 D의 각 지분의 가액에 비례하여 안분한 금액이 아니고, 공동저당권의 피담보채권액 전액으로 봄이 타당하다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결 참고)].

그러므로 이 사건 근저당권설정계약은 원고 등 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다.

4) 이에 대하여 피고는, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라 생각하고 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 신규 자금을 추가로 융통받은 경우에 해당하므로 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 근저당권설정계약 전에 피고가 B에게 대여하였다고 주장하는 금액 약 1억 4천만 원 중 계좌거래내역으로 명확히 확인되는 부분은 2018. 4. 2.자 송금액 5천만 원 뿐이고, 이 사건 근저당권설정계약 후 추가로 융통하였다는 자금 중에서도 계좌거래내역으로 명확히 확인되는 부분은 3,450만 원(을 10호증)에 불과한 점, 피고의 주장을 모두 인정하더라도 피고가 추가로 융통한 자금은 약 8천만 원임에도 불구하고, 그에 대하여 채권최고액 3억 5천만 원의 근저당권을 설정하여 일반채권자들의 공동담보에 심각한 부족을 초래한 점에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 근저당권설정계약이 자금 융통을 위한 부득이한 선택이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그러므로 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

이 사건 부동산 지분에 관하여 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하고, B의 사해의사와 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다. 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 피고는 B에게 이 사건 부동산 지분에 관하여 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는, 이 사건 근저당권설정계약이 원고 등 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다는 사실을 피고가 알지 못하였다고 항변한다.

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 악의 추정을 뒤집고 수익자인 피고의 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 김용희

[별지]

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

경기도 용인시 수지구

동

[도로명주소]

경기도 용인시 수지구

철근콘크리트조

경사슬라브지붕20층

공동주택(아파트)

1층 909.948㎡

2층 885.796㎡

3층 885.796㎡

4층 885.796㎡

5층 885.796㎡

6층 885.796㎡

7층 885.796㎡

8층 885.796㎡

9층 885.796㎡

10층 885.796㎡

11층 885.796㎡
 12층 885.796㎡
 13층 885.796㎡
 14층 885.796㎡
 15층 885.796㎡
 16층 885.796㎡
 17층 885.796㎡
 18층 885.796㎡
 19층 885.796㎡
 20층 885.796㎡
 지하1층 858.156㎡(대피소)

전유부분의 건물의 표시

철근콘크리트조 192.620㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 용인시 수지구 대 111005㎡

대지권의 표시

대지권종류 : 소유권대지권

대지권비율 : 111160분의 94.597.팔.

