

인천지방법원 2021. 1. 13 선고 2019가단271035 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 B

피 고 주식회사 C

변 론 종 결 2020. 12. 2.

판 결 선 고 2021. 1. 13.

주 문

- 가. 피고와 D 사이에 인천 부평구 E 대 264㎡에 관하여 2018. 10. 12. 체결된 매매예약 및 2018. 12. 6. 체결된 근저당권설정계약을 각 취소한다.
- 나. 피고는 D에게 인천 부평구 E 대 264㎡에 관하여 인천지방법원 등기국 2018. 12. 7. 접수 제445957호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기국 2018. 12. 7. 접수 제445956호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 D에 대한 채권

원고는 2008. 8. 29. 피고의 대표이사인 D에게 합계 396,000,000원을 대출하였고, D을 상대로 광주지방법원 2019가단506799호로 미변제 대출원리금의 지급을 구하는 소를 제기하여 2019. 5. 15. ‘D은 원고에게 108,349,790원 및 그 중 20,807,245원에 대하여 2018. 8. 29.부터 2018. 11. 15.까지는 연 11.81%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고받았으며, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

나. D의 처분행위

D은 그 소유의 인천 부평구 E 대 264㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 피고에게 2018. 10. 12. 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 원인으로 인천지방법원 등기국 2018. 12. 7. 접수 제445957호로 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐 주었고, 2018. 12. 6. 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 원인으로 인천지방법원 등기국 2018. 12. 7. 접수 제445956호로 채무자를 D, 채권최고액을 500,000,000원으로 한 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 2008. 8. 29. D에게 396,000,000원을 대출하여 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약 체결 당시 D에 대하여 위 대출계약에 따른 대출금 채권을 보유하고 있었으므로, 위

대출금 채권은 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약에 대한 사해행위 취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 사해행위 판단 대상 및 시점

채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위의 상대방의 동일성, 각 재산행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기회의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매예약과 근저당권설정계약은 모두 D과 D이 대표이사로 있는 피고 사이에 이루어진 점, 이 사건 매매예약과 근저당권설정계약이 불과 2개월 간격으로 체결되었고, 이 사건 가등기와 근저당권설정등기 자체는 같은 날 마쳐진 점, 피고는 D과 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약을 체결한 경위를 밝히려는 이 법원의 석명에 대하여 피고와 D 사이에 2018. 9. 18. 체결된 채권 및 권리양도계약서를 제출하였을 뿐 매매예약과 근저당권설정계약을 따로 체결하게 된 동기나 이유에 관하여 별다른 설명을 하지 못하고 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 매매예약과 근저당권설정계약을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있다고 할 것이므로, 이를 일괄하여 전체로 보아 이 사건 매매예약 체결 당시를 기준으로 그 사해성 여부를 판단한다.

2) 이 사건 매매예약 체결 당시 D의 재산상태

가) 갑 제1, 7 내지 9호증의 각 기재, 이 법원의 인천광역시 미추홀구청에 대한 사실조회 회신 결과, 이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약 체결 당시 D은 공시지가로 263,604,000원(= m^2 당 공시지가 998,500원 $\times$ 264 m^2) 상당의 이 사건 부동산 외에 다른 적극재산이 없었던 반면, 원고에 대한 대출금 채무 108,652,749원(= 108,329,790원 + 20,807,245원에 대한 2018. 8. 29.부터 2018. 10. 12.까지 연 11.81%의 비율로 계산한 이자 302,959원) 외에도 재산세 등 세금 1,879,650원을 체납하고 있었던 사실이 인정된다.

나) 이에 대하여 피고는, D이 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 부동산 외에도 이 사건 부동산 지상 다세대주택, 부천시 F를 소유하고 있었다고 주장한다.

을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, D이 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 부동산 지상 다세대주택 8개 호실 중 각 5/8 지분에 관하여, 부천시 F 중 656.84/1318 지분에 관하여 각 소유권이전등기를 마치고 있었던 사실은 인정된다. 그러나 사해행위 여부를 판단하기 위해 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 할 것인데(대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 등 참조), 위 각 증거에 의하면 이 사건 부동산 지상 다세대주택 8개 호실 중 D 소유의 지분에 관하여는 2016. 6. 16., 부천시 F 중 D 소유의 지분에 관하여는 2017. 6. 27. 각 피고 명의의 지분전부이전청구권등기가 마쳐진 사실이 인정되는바, 위 각 부동산은 이 사건 매매예약 체결 당시 이미 D의 다른 채권자들을 위한 책임재산이라고 할 수 없어 이 사건 매매예약의 사해행위 해당 여부를 판단하기 위한 D의 적극재산에 포함될 수 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 사해행위 해당 여부 및 사해의사의 존재

위 인정사실에 의하면, D은 원고에 대하여 대출금 채무를 부담하고 있던 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 D이 대표이사로 있는 피고와 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약을 체결하고 피고 명의로 이 사건 가등기와 근저당권설정등기를 마쳐 주었는바, 이는 원고를 비롯한 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 감소를 가져오는 사해행위에 해당한다(갑 제5호증의 기재에 의하면 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 채무자를 D, 채권최고액을 700,000,000원으로 한 주식회사 G 명의의 2009. 10. 29.자 근저당권설정등기와 채무자를 H, 채권최고액을 130,000,000원으로 한 I 명의의 2012. 4. 23.자 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실이 인정되고, 채무자가 처분한 목적물에 이미 다른 채권자에 대한 담보권이 설정되어 있고 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없으나, 이 법원의 J은행에 대한 금융거래정보제출명령 회신 결과에 의하면 이 사건 부동산에 관한 주식회사 G 명의 근저당권의 피담보채권은 2015. 7. 31. 이미 모두 변제되었고, 이 사건 매매예약

체결 당시 이 사건 부동산의 공시지가가 1 명의 근저당권의 채권최고액 130,000,000원을 초과함은 명백하므로, 위 각 근저당권의 존재에도 불구하고 이 사건 매매예약 및 이 사건 근저당권설정계약은 여전히 사해행위에 해당한다).

나아가 D와 피고의 관계, 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약 체결 경위 등에 비추어 D에게 사해의사가 있었다고 봄이 상당하고, 피고의 악의는 추정된다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복

따라서 피고와 D 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2018. 10. 12. 체결된 이 사건 매매예약과 2018. 12. 6. 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기나 근저당권설정등기가 사해행위로 이루어진 경우 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 원상회복으로 가등기나 근저당권설정등기의 말소를 통한 부동산 자체의 회복을 명하여야 하며 가등기나 근저당권설정등기 후에 부동산에 설정되어 있던 다른 저당권이 말소되었다거나 그 피담보채무가 일부 변제되었다고 하더라도 그와 같은 원상회복의 방법에 아무런 영향을 주지 않으므로, 피고는 원상회복으로 D에게 이 사건 가등기 및 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 강인혜