

서울남부지방법원 2021. 12. 24 선고 2020가단264663 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 목민

담당변호사 신성호, 배은서

피 고 1. A

소송대리인 변호사 박상호, 조현옥

2. B

변 론 종 결 2021. 11. 12.

판 결 선 고 2021. 12. 24.

주 문

1. C와 피고 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 3. 5. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고 B은 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2018. 3. 8. 접수 제23881호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 피고 A에 대한 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 C와 피고 A 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 1. 2. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다. 피고 A은 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2018. 1. 2. 접수 제40호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C의 연대보증 하에 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)과 아래의 신용보증범위 내에서 위 회사의 E은행에 대한 대출 원리금채무에 관하여 신용보증계약(이하 ‘이 사건 신용보증계약’이라 한다)을 체결하였다.

신용보증일자	보증번호	보증원금	보증기한
2015-04-28	F	20,000,000원 보증비율 : 100%	2020-04-28

나. 소외 회사는 2018. 1. 30. 이자연체로 위 대출채무에 대한 기한의 이익을 상실한 후 E은행에 잔여 대출원리금을 변제하지 아니하였고, 원고는 2018. 7. 17. E은행에 대출원리금 10,841,487원을 대위변제하였다(이에 따라 원고가 이 사건 신용보증계약에 기하여 C에 대하여 가지는 연대보증채권을 이하 ‘이 사건 채권’이라 한다).

다. 한편 C는 2018. 1. 2. 피고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 채권최고액을 1억 2,000만 원으로 하는 근저당권설정등기절차를 마쳐주었고(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’ 또는 ‘설정등기’라 한다), 2018. 3. 8. 피고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 2018. 3. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳐주었다(이하 ‘이 사건 매매계약’ 또는

‘소유권이전등기’라 한다).

라. C는 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 이 사건 부동산 외에 재산이 없었고 채무초과상태에 있었다.

[인정근거]○피고 B: 자백간주○피고 A: 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 3, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 이 법원의 G조합장에 대한 금융거래정보조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 C에 대하여 이 사건 채권을 가지고 있다. C가 채무초과상태에서 자신의 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 피고들에게 이 사건 근저당권설정등기 및 소유권이전등기절차를 마쳐준 것은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다.

3. 피고 B에 대한 청구 부분

청구 인용[자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)]

4. 피고 A에 대한 청구 부분

가. 사해행위의 성립

1) 피보전채권의 존부

C가 원고에 대하여 이 사건 신용보증계약에 따라 소외 회사가 부담하는 채무를 연대보증함으로써 채권자취소권의 보호 대상인 채권 발생의 기초가 되는 법률관계가 이미 성립되어 있었던 점, 소외 회사의 자금사정이 악화되어 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 원고의 소외 회사에 대한 구상금채권, C에 대한 이 사건 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 이 사건 근저당권설정계약 직후인 2018. 1. 30. 신용보증사고가 발생하여 원고의 2018. 7. 17.자 대위변제로써 그 개연성이 현실화된 점 등 앞서 인정한 사정 또는 그로부터 추인되는 사정에 비추어, 이 사건 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 및 사해의사

C는 이 사건 근저당권설정계약 당시 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없어 채무초과 상태에

있었음에도 그의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고 A과 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 등기를 마쳐줌으로써 일반 채권자들에 대한 공동담보의 부족을 더욱 심화시켰으므로, 이 사건 근저당권설정계약은 채권자를 해하는 사해행위에 해당하며, 채무자인 C의 사해의사와 수익자인 피고 A의 악의는 추정된다.

나. 원상회복의무

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 피고 A은 C에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고 A의 항변에 대한 판단

1) 주장의 요지

피고 A은 공인중개사인 H, C의 중개로 피고 B으로부터 오산시에 있는 오피스텔을 그 오피스텔에 설정된 선순위 근저당권의 말소를 조건으로 임차하였는데, 임대차보증금 잔금을 지급할 때가 되도록 위 근저당권이 말소되지 못하게 되자 C가 대신 이 사건 근저당권설정등기를 제안하여 응하였을 뿐이므로, 선의의 수익자에 해당한다.

2) 관련 법리

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

3) 인정사실

가) C는 배우자인 I이 운영하는 주식회사 J 명의로, 오산시 K 오피스텔 건물을 신축한 (주)L과

분양대행계약을 체결하고, 그 중 M호(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다)를 포함한 4세대의 오피스텔 분양권을 피고 B에게 매도하였다.

나) 피고 B은 2017. 11. 29. 이 사건 오피스텔에 관하여 소유권이전등기절차를 마치고 같은 날 채권최고액 9,600만 원, 근저당권자 N조합, 채무자 B으로 된 근저당권(이하 ‘기존 근저당권’이라 한다) 설정등기절차를 마쳤다. 피고 B은 부동산중개업을 하는 C에게 이 사건 오피스텔에 관한 매매계약 또는 임대차계약의 체결을 일임하였다.

다) 피고 A은 공인중개사 H을 통하여 이 사건 오피스텔을 소개받은 후 H(임차인 측), C(임대인 측)의 중개 하에, 2017. 11. 16. 피고 B으로부터 보증금 1억 2천만 원, 임대차기간 2017. 12. 29.부터 2018. 12. 28.까지로 정하여 이 사건 오피스텔을 임차하면서, 계약금 1,000만 원은 계약 시, 1차 중도금 3,000만 원은 2017. 11. 22., 2차 중도금 6,000만 원은 2017. 11. 29. 각 지급하고, 잔금 2,000만 원은 2017. 12. 29. 기존 근저당권의 말소등기 후 피고 A 앞으로 보증금액을 채권최고액으로 하는 근저당권을 설정함과 동시에 지급하기로 약정하였다.

라) 피고 A은 피고 B에게 2017. 11. 17. 1,000만 원, 2017. 11. 22. 3,000만 원, 2017. 11. 29. 6,000만 원을 각 지급하였다. 그런데 C는 2017. 12. 2.경 피고 A에게 기존 근저당권을 말소하겠다는 약정을 지키지 못하게 되었다면서 이를 대신하여 C의 소유인 이 사건 부동산에 근저당권을 설정하여 주겠다는 제안을 하였고, 피고 A이 이를 수락하여 이 사건 근저당권설정등기절차가 마쳐졌다. 피고 A은 2018. 1. 9. 피고 B에게 잔금 2,000만 원을 지급하였다.

마) 피고 A은 2017. 12. 29.경 이 사건 오피스텔을 인도받아 전입신고를 마치고 거주하고 있다.
[인정근거] 다툼 없는 사실, 을가 제1 내지 6, 9, 10호증, 을가 제11호증의 1 내지 5, 을가 제13, 14, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

4) 구체적 판단

피고 A은 자신이 거주할 집을 구하던 중 공인중개사 H을 통해 C를 처음 알게 된 것으로 보이고, C는 피고 B으로부터 이 사건 오피스텔의 매매 또는 임대차 업무를 위임받은 공인중개사로서 이 사건 오피스텔에 설정되어 있던 기존 근저당권이 말소되지 않아 임대차계약이 해지되는 등의 사태를 막기

위하여 피고 A에게 이 사건 근저당권설정계약을 직접 제의한 것으로 보이는 점, 피고 A은 임대차보증금 1억 2,000만 원을 정상적으로 지급하였고 이 사건 오피스텔에 전입하여 거주하고 있는 점 등 앞서 인정한 사정 및 그로부터 알 수 있는 사정을 고려하면, 피고 A이 이 사건 근저당권설정계약 당시 C의 재무상태나 그 사해행위성을 알았을 것으로 보기는 어렵다. 그렇다면 피고 A은 선의의 수익자라 할 것이고, 피고 A의 위 주장은 옳다.

5. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 인용하고, 원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이성용

별지

부동산 목록

1. 제주특별자치도 제주시 O 대 3395㎡ 중

C 지분 3395분의 483

2. 제주특별자치도 제주시 O P동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 Q

위 지상

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층 단독주택

1층 단독주택 60.18㎡

2층 단독주택 39.48㎡. 끝.

