

서울중앙지방법원 2021. 12. 15 선고 2020가합603153 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 세양, 담당변호사 박찬호

피고1. B

2. 주식회사 C

소송대리인 법무법인(유한) 강남, 담당변호사 전우정

법무법인 두우, 담당변호사 이재환

변론 종결2021. 11. 17.

판결 선고2021. 12. 15.

주 문

1. 원고의 피고 B에 대한 소를 각하한다.
2. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트')에 관하여, 피고 B과 D 사이에 2019. 4. 11. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고 B은 D에게 인천지방법원 등기국 2019. 4. 11. 접수 제127714호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고 주식회사 C(이하 '피고 회사')와 D 사이에

위 아파트에 관하여 체결된 2018. 11. 9.자 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 회사는 원고에게 304,376,714원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 채권

- 1) D은 E 등과 함께 허위의 전세계약서를 F은행에 제출하여 전세자금대출을 받아 편취하기로 공모하였다. 이에 따라 E은 2018. 10. 27.경 이 사건 아파트를 매수한 D(D은 위 아파트를 매수하면서 계약금만 지급하고 잔금은 추후 지급하기로 계약한 상태였는데, D 명의 대신 매도인 G 명의로 먼저 전세계약을 체결하고, 나중에 D이 아파트 소유권을 이전받은 후에 임대인 지위까지 함께 넘겨받는 방식이었다)과 이 사건 아파트에 대한 허위 전세계약서(전세보증금 2억 9,500만 원, 기간 2018. 10. 31.부터 2020. 10. 30.까지)를 작성한 뒤, F은행에 위 전세계약서 등을 제출하여 전세자금 대출신청을 하였고, 2018. 10. 29. 이 사건 아파트에 전입신고를 하면서 전세계약서에 확정일자를 받았다.
- 2) F은행은 2018. 10. 31.경 E에게 2억 3,600만 원을 대출해주기로 하고, 위 대출원리금 채권의 하자로 인한 위험에 대비하고자 원고와 전월세자금대출용권리보험 계약을 체결하였다.
- 3) E은 위 대출금을 수령한 후인 2018. 11. 7. 이 사건 아파트에서 전출하였다가(이로써 위 전세보증금에 대한 우선변제권이 일시 상실되었다) 2018. 11. 9. 다시 전입신고를 하였다.
- 4) D, E 등의 위와 같은 사기범행으로 인하여 F은행은 E에 대한 대출원리금을 회수하지 못하는 손해를 입었고, 이에 원고는 2019. 3. 28. F은행에게 보험금 236,611,013원을 지급하였다.
- 5) 원고는 D과 E을 상대로 구상금 청구의 소를 제기하였다. 법원은 2019. 10. 29. 'D과 E은 공동하여 원고에게 236,611,013원 및 이에 대하여 2019. 3. 29.부터 2019. 7. 5.까지는 연 5%,

그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다(서울중앙지방법원 2019가단5093031).

6) 한편 D과 E 등은 위와 같은 사기범행 등과 관련하여 사기 혐의로 기소되어 2021. 5. 7. 유죄판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다(인천지방법원 2020고단10203).

나. D의 처분행위

- 1) D은 E이 위 가의 3)항과 같이 이들간 전출하여 이 사건 아파트에 임차인이 없는 기간이던 2018. 11. 9. 피고 회사에게 위 아파트에 관한 근저당권설정등기(채권최고액 3억 7,050만 원)를 마쳐주고(이하 '이 사건 근저당권'), 피고 회사로부터 2억 8,500만 원을 대출받았다.
- 2) D은 2019. 4. 11. 피고 B과 이 사건 아파트에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약')을 체결하였고, 같은 날 위 아파트에 관하여 위 매매예약을 원인으로 하는 피고 B 명의의 소유권이전청구권 가등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 가등기').

다. D의 재산 상태

이 사건 근저당권 및 가등기 설정 당시 D은 시가 374,000,000원 상당의 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산이 없었던 것으로 보이는 반면, 소극재산으로는 F은행 등에 대하여 아래와 같이 합계 773,450,000원의 채무를 부담하고 있었다.

D의 사해행위 당시 채무액은

- ① 이 사건과 관련하여 F 은행에 대한 불법행위에 기한 손해배상채무 236,000,000원
- ② H 은행(계산역지점)에 대한 불법행위에 기한 손해배상채무 196,000,000원
- ③ H 은행(가좌지점)에 대한 불법행위에 기한 손해배상채무 156,000,000원
- ④ H 은행(I 금융센터지점)에 대한 불법행위에 기한 손해배상채무 184,000,000원
- ⑤ 갑제27호증 신용정보조회회답서에 기재된 J 은행 신용대출 1,450,000원 등

합계

773,450,000원(=236,000,000원+196,000,000원+156,000,000원+184,000,000원+1,450,000원)이고

라. 이 사건 아파트에 대한 경매 등

1) 피고 회사는 2019. 1. 31. (주)K에게 신탁을 원인으로 하는 이 사건 근저당권이전등기를 마쳐주었다. 이후 이 사건 근저당권은 2020. 7. 24. 확정채권양도를 원인으로 (주)L에게 이전되었고, 같은 날 이 사건 근저당권에 대하여 (주)M 명의의 근질권이 설정되었다.

2) 한편 이 사건 아파트에 관하여 2020. 4. 27. 임의경매개시결정(인천지방법원 N)이 내려졌는데, 위 경매절차에서 위 아파트는 2021. 7. 20. O에게 매각되었다(이 사건 가등기는 같은 날 말소되었다). 매각대금 410,999,999원 중 비용을 제외한 후 당해세로 인천광역시 계양구 963,530원, (주)M 274,147,801원, (주)L 96,352,199원, E 36,659,732원이 각 배당되었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~27호증, 을 1~9호증(가지번호 각 포함)의 각 기재, 각 금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

말소등기란 어떤 등기의 등기사항 전부가 원시적 또는 후발적으로 실체관계와 불일치하게 된 경우 당해 등기 전부를 법률적으로 소멸시킬 목적으로 행하여지는 등기를 말하므로, 이미 말소되어 있는 등기에 대하여는 그 말소를 구할 법률상 이익이 없다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2006다72802 판결 참조).

이 사건 가등기가 2021. 7. 20. 이미 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 가등기에 대한 말소청구 및 이를 목적으로 하는 이 사건 매매예약 취소청구는 소의 이익이 없어 모두 부적법하다.

3. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 D에 대하여 구상금 채권을 가지고 있는데, D은 자신이 보유하고 있는 이 사건 아파트에 관하여 피고 회사에게 근저당권을 설정해 주었으므로, 이는 채권자인 원고에 대한 사해행위가 된다. 원고의 D에 대한 피보전채권액은 304,376,714원(= 원금 236,611,013원 + 2019. 3. 29.부터 2019. 7. 5.까지 민법 소정의 연 5% 비율에 의한 지연손해금 3,200,066원 + 2019. 7. 6.부터 2021. 10. 13.까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12% 비율에 의한 지연손해금 64,565,635원)이고, 피고 회사가 얻은 이익은 근저당권의 채권최고액 370,500,000원의 범위 내에서 근저당권에 기하여 배당된 금원 상당액이다. 다만, 피고 회사는 사해행위로 근저당권을

설정받은 이후 근저당권부질권을 설정하거나 근저당권을 이전하는 등의 처분행위를 하여, 경매절차에서 소외 (주)M이 근저당권부질권자로서 274,147,801원을, 소외 (주)L가 근저당권자로서 96,352,199원을 각각 배당받았는데, 피고 회사의 근저당권을 기초로 배당된 금원의 합계액은 370,500,000원(= 274,147,801원 + 96,352,199원)이다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복(가액반환)으로 피고 회사는 원고에게 304,376,714원을 지급할 의무가 있다.

나. 피보전채권의 성립

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조).

2) 살피건대, 원고가 2018. 10. 31. F은행과 전월세자금대출용권리보험계약을 체결한 사실, 그 무렵 발생한 보험사고로 인하여 원고가 위 보험계약 체결일로부터 약 5개월이 지나지 않은 시점인 2019. 3. 28. F은행에 보험금 236,611,013원을 지급한 사실, 'D 등은 공동하여 원고에게 236,611,013원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 법원의 판결이 2019. 10.경 선고되어 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 구상금 채권은 F은행의 D에 대한 손해배상채권을 상법 제682조에 따라 원고가 대위취득한 것으로서, 피고의 위 근저당권 설정시점(2018. 11. 9.) 당시 가까운 장래에 원고의 D에 대한 구상금채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 위 판결 확정에 따라 실제로 그 개연성이 현실화되어 구상금채권이 발생하였으므로, 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다. 사해행위 및 사해의사

1) 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원

2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

2) 피고 회사는, D은 피고 회사로부터 대출을 받아서 모든 채권자들에 대한 변제자력이 오히려 늘어났고, 이 사건 근저당권설정계약은 이를 담보하기 위하여 체결된 것이므로, 위 근저당권설정계약을 사해행위라고 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 D이 피고 회사에 담보를 제공하고 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이하게 이 사건 아파트를 담보로 제공하였다는 등의 특별한 사정을 뒷받침할 충분한 증거가 제출되지 못하였는바, 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없는 D이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산을 피고 회사에 담보로 제공한 행위는 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다.

또한 이 사건 근저당권의 설정 경위 등에 비추어 보면, D은 공동담보의 부족으로 채권자들을 해하게 되리라는 사정을 인식하고 있었다고 할 것이므로 D의 사해의사도 인정되며, 나아가 수익자인 피고 회사의 악의도 추정된다.

라. 피고 회사의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 회사는, 이 사건 근저당권설정계약은 정상적인 대출과정에서 이루어진 것으로서, 피고 회사는 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

2) 살피건대, 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 회사는 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 이 사건 부동산에 대하여 근저당권을 취득한 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 회사의 항변은 이유 있고, 피고 회사가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

○ 피고 회사는 대부 및 대부중개업, 여신금융업 등을 주된 목적으로 하는 회사로서 D으로부터 대출 의뢰를 받자, 대출에 앞서 D의 직업, 납세증명서 등을 확인하고 이 사건 아파트에 임차인이 없다는 취지의 확인서를 제출받았으며 2018. 11. 7.자 및 2018. 11. 9.자 전입세대열람원상 아무도 전입하지 않은 사실을 확인한 후 D에게 대출금을 송금하였다. 피고 회사는 이 사건 아파트에 세입자가 전입하는 것을 방지하기 위해서 2018. 11. 9. 전세권 설정등기까지 마쳤다. 위와 같은

일련의 과정을 종합해 보면, 통상적인 절차에 따른 대부계약의 체결과 담보의 제공으로 볼 수 있다.

○ 원고는, 심사결과회신서(을1호증, 2쪽) 고객명란에 기재되었던 'G' 부분이 삭선으로 지워진 후 그 아래에 'D'이 수기로 기재된 점, 피고 회사에게 제출된 부동산전세계약서(을제1호증, 21쪽) 임대할 부분 란에 이 사건 아파트가 아닌 'P호 전부'라고 기재되어 있는데 이는 D의 납세증명서상 주소지(인천 계양구 Q, R동 P호)인 점 등에 비추어 보면, 피고 회사는 애초에 G와 대부거래를 하려다가 이 사건 아파트의 사실상 소유자 행세를 하던 D와 대부거래를 하게 된 것으로 보이고, 담보로 제공할 아파트를 급히 변경하게 된 것으로도 의심되는바, 이는 정상적인 대부거래의 모습이 아니라고 주장한다. 그러나 D은 2018. 10. 25.경 피고 회사에 이 사건 아파트에 관한 담보가치평가를 신청하였고, 피고 회사는 S(주)에게 담보가치평가를 위탁하였는데, 담보가치평가 과정에서 위 S(주)가 심사결과회신서에 당시 등기부상 소유자이던 'G'을 고객명란에 기재하였다가 나중에 수정하였던 것으로 보인다. 또한 원고 주장과 같이 대부거래계약 시 제출된 부동산전세계약서의 임대할 부분 란에 'P호 전부'라고 기재되어 있기는 하지만, 위 계약서 상단 소재지 란에 이 사건 아파트가 제대로 명시되어 있는바, 위 임대할 부분 란의 기재는 단순한 오토티오로 보인다. 따라서 피고 회사와 D 사이의 대부거래가 비정상적인 거래였다고 단정하기는 어려워 보인다.

○ 이 사건 근저당권 설정 당시 이 사건 아파트의 등기사항증명서에는 D의 자금사정을 의심할 만한 특별한 기재가 없었으므로, 피고 회사로서는 D의 재산상황 등을 확인할 별다른 방법이 없었던 것으로 보인다.

○ 피고 회사와 D 사이에는 이 사건 근저당권 설정 당시 아무런 인적 또는 경제적 이해관계가 없었던 것으로 보인다. 피고 회사가 D 등의 전세자금대출 사기범행에 대하여 알았거나 알 수 있었음에도 이 사건 아파트 담보대출을 실행하여 주는 등의 방법으로 대출사기 범행을 공모하였거나 방조하였다는 취지의 원고 주장이 관련 사건(서울중앙지방법원 2020가단5267043)에서 배척된 바도 있다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 피고 회사에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 한다.

재판장판사김종민

판사인형준

판사항해철

별지