

수원지방법원 성남지원 2021. 4. 22 선고 2020가단230245 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 영진

담당변호사 류인규, 송시현, 신준섭, 홍계선, 조선영

피 고 주식회사 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2021. 3. 25.

판 결 선 고 2021. 4. 22.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 24. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 분당등기소 2020. 6. 24. 접수 제30752호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다1)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 D에 대하여 이 법원 2020. 5. 19. 선고 2019가합4405293호로 대여금청구의 소를 제기하여 ‘220,000,000원 및 이에 대한 2009. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 21%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고받아 위 판결에 따른 채권을 가지고 있다.

나. 원고는 서울중앙지방법원 2019카단8071호로 청구금액을 220,000,000원으로 하는 부동산가압류결정을 받아 2019. 4. 26. D 소유의 별지 목록 기재 부동산 (이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 가압류기입등기가 마쳐졌다.

다. D 소유의 이 사건 부동산과 E 임야 698㎡ 및 F 답 96㎡에 관하여 2019. 4. 15. 근저당권자 G의 신청으로 수원지방법원 성남지원 H 부동산임의경매절차가 개시되었다2) .

라. 주식회사 I는 위 부동산임의경매절차가 진행되던 중 G로부터 위 근저당권의 피담보채권을 양수하여 위 근저당권에 관하여 2019. 5. 23. 확정채권양도를 원인으로 하는 근저당권이전의 부기등기를 마쳤다.

마. 피고는 주식회사 I의 위 근저당권부 피담보채무를 대위변제하고 2020. 6. 24. 피고 앞으로 확정채권양도를 원인으로 하는 근저당권이전의 부기등기를 마치는 한편, 이 사건 부동산 관하여 2020. 6. 24. 채무자를 D, 채권자를 피고, 채권최고액을 200,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 이를 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 부른다)를 마쳤다.

바. 위 H 부동산임의경매절차에서 실시된 2019. 12. 19. 기준 위 3필지 토지의 감정평가액은 1,731,274,000원으로 감정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제5, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다(대법원 1986. 9. 23. 선고 86다카83 판결 참조). 그리고 특정 채권자에게 부동산을 담보로 제공한 경우 그 담보물이 채무자 소유의 유일한 부동산인 경우에 한하여만 사해행위가 성립하는 것은 아니다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2005다47106,47113,47120 판결 등 참조).

앞서 든 각 증거와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 근저당권설정 당시 D의 적극재산으로는 경매 목적물이 되었던 이 사건 토지를 비롯한 3필지의 토지가 있었고 그 시가는 합계 1,731,274,000원(= 위 부동산임의경매절차에서의 E 임야 698㎡ 감정평가액 106,096,000원 + 이 사건 부동산의 감정평가액 1,549,146,000원 + F 답 96㎡의 감정평가액 76,032,000원), 소극재산으로는 근저당채권자 주식회사 I의 근저당권 채권최고액 675,000,000원, 가압류채권자 K의 가압류채권액 100,000,000원, 근저당채권자 L의 채권최고액 75,000,000원, 근저당채권자 M의 채권최고액 180,000,000원, 원고의 채권액 약 800,221,369원(2020. 6. 23. 기준)으로 이를 모두 고려하면 D는 이 사건 근저당권 설정 당시 채무초과 상태에 있었다고 할 것이다.

위와 같이 채무초과 상태에 있는 채무자 D가 이 사건 부동산에 대하여 주식회사 I의 근저당권부채권을 양수한 피고에 대하여 채무의 담보로 채권최고액 200,000,000원의 근저당권을 설정해 준 것은 원고를 비롯한 일반채권자의 공동담보로 제공된 부동산에 관하여 특정 채권자에게 우선변제권을 부여하는 것으로서, 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다.

나. 피고의 선의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 부동산에 관한 원고의 가압류청구금액이 220,000,000원이어서 원고의 채권액을 위 금액으로 알았고 이 사건 부동산의 시세가 경매 당시 감정평가액을 훨씬 상회하므로 경매를 취하시키고 적정 가격에 매각하는 것이 채무자인 D 뿐만 아니라 채권자들에게도 도움이 될 것으로

생각하여 경매 취하를 위한 돈을 빌려주고 근저당권을 설정하였으므로 사해행위에 관하여 선의라는 취지로 주장하나, 사해행위취소송에서 채무자의 제자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의가 추정되는바(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다44472 판결 참조), 을 제1 내지 7호증의 각 기재만으로는 피고의 선의를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 사해행위의 취소에 따른 원상회복

따라서, 피고와 D 사이의 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 D에게3) 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 정상철

별지

부동산 목록

성남시 분당구 N 임야 12198㎡, 끝.

1) 원고는 원고에게 말소등기절차를 이행할 것을 구하였으나 원고의 취지는 근저당권절정등기를 말소를 구하는 것이어서 오기로 보인다.

2) 경매 목적물 : E 임야 698㎡(감정평가액 106,096,000원. 2020. 5. 26. 임의경매절차에서

매각되어 J에게 소유권이 이전됨), 이 사건 부동산(감정평가액 1,549,146,000원), F 답
96㎡(감정평가액 76,032,000원)

3) 청구취지상 ‘원고에게’ 말소등기절차의 이행을 구하는 것으로 되어 있으나 오기로 보인다.