

수원지방법원 안양지원 2021. 11. 24 선고 2020가단105157 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

소송대리인 A, B

피 고 C

소송대리인 법무법인 안양

담당변호사 신창주

변 론 종 결 2021. 9. 29.

판 결 선 고 2021. 11. 24.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 체결된 2019. 3. 8.자 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 125,531,068원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 채권 발생

1) 원고는 2018. 3. 9. 소외 D이 대표이사로 재직 중인 소외 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)에게 이자율 연 2.06%, 연체이자율 연 12%로 정하여 150,000,000원을 대출하여 주었고, 소외 D은 위 대출계약의 채무에 관하여 연대보증하였다(이하 위 대출계약에 기한 D의 채무를 '이 사건 연대보증채무'라 한다).

2) E은 원고에 대한 대출금 채무를 변제하지 못하여 2020. 2. 7.경 기한의 이익을 상실하였고, D 역시 이 사건 연대보증채무를 이행하지 못하였으며, E의 원고에 대한 대출금 채무는 2020. 3. 5.을 기준으로 116,548,400원, 2021. 9. 23.을 기준으로 128,353,211원이다.

나. 피고와 D 사이의 근저당권설정계약 및 매매계약

1) D은 2002. 12. 10. 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마친 소유자였는데, 피고는 2019. 3. 8.경 D에 대하여 2017. 5. 25.부터 2017. 6. 13.까지 290,000,000원을 대여하고 이 중 92,219,178원만을 변제받았다는 이유로 나머지 채권 약 224,000,000원을 담보하기 위하여 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의의 근저당권설정등기를 마치기로 약정하였다(이하 D과 피고 사이의 2019. 3. 8.자 근저당권설정계약을 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다). 피고는 위 아파트에 관하여 2019. 3. 8.자 근저당권설정계약을 원인으로 채권최고액 250,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 피고로 하는 내용의 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2019. 3. 8. 접수 제26029호로 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 위 근저당권설정등기를 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).

2) 피고는 2019. 3. 20.경 위 2)항의 D에 대한 채무 약 224,000,000원을 변제받기 위하여 이 사건 아파트를 대물변제받기로 하고, 이 사건 아파트에 관하여 2019. 3. 20.자 대물변제를 원인으로 하여

수원지방법원 안양지원 안양등기소 2019. 3. 22. 접수 제31138호로 소유권이전등기를 마쳤다.
피고는 같은 날 이 사건 근저당권설정등기에 관하여 2019. 3. 20.자 해지를 원인으로 하여
수원지방법원 안양지원 안양등기소 2019. 3. 22. 접수 제31137호로 위 근저당권설정등기의
말소등기를 마쳤다.

다. 이 사건 아파트의 상황

1) 소외 주식회사 F(이하 'F은행'이라 한다)은 이 사건 근저당권설정계약 체결 이전인 2012. 9. 21. 이
사건 아파트에 관하여 채권최고액 235,800,000원, 채무자 D, 근저당권자 F은행으로 하는 내용의
근저당권설정등기(이하 '이 사건 F은행 명의 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

2) F은행은 2021년 4월경 이 사건 아파트에 관하여 임의경매를 신청하였고, 2021. 4. 12. 위
아파트에 대하여 임의경매개시결정(수원지방법원 안양지원 G)이 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8호증, 을 제4, 5, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호
포함, 이하 같다)의 각 기재 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 여부

가. 피보전채권의 존재

위 기초사실에 따르면, 원고는 이 사건 근저당권설정계약 이전부터 D에 대하여 이 사건 연대보증에
기한 채권을 가지고 있었으므로, 위 채권은 이 사건 근저당권설정계약에 대한 사해행위취소를 구할
피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련법리

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 마찬가지이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조). 또한 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정된다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우

가) 위 기초사실, 이 법원의 법원행정처, 신용보증기금에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실들을 종합하면, D의 재산상태는 이 사건 근저당권설정계약 당시 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태였다고 인정할 수 있다.

(1) D은 이 사건 근저당권설정계약 당시 안양시 동안구 H에 위치한 I아파트 J호 및 이 사건 아파트를 소유하고 있었으나, 위 J호의 가액이 약 180,000,000원, 이 사건 아파트의 가액이 약 380,000,000원으로 그 합계액이 560,000,000원이었고, 이외에 별다른 재산을 소유하고 있지 않았던 것으로 보인다.

(2) D은 이 사건 근저당권설정계약 당시 원고에 대한 이 사건 연대보증채무 약 116,548,400원을 제외하고도, 중소기업은행에 약 1,700,000,000원 상당의 채무를 부담하고 있었다.

나) 앞에서 인정한 사실에 의하면, D은 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결하기 이전부터 원고 등에 대하여 책임재산을 초과하는 채무를 부담하고 있었음에도 피고에게 이 사건 아파트를 담보로 제공하면서 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였다. 앞에서 본 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 근저당권설정계약의 피담보채무가 D의 피고에 대한 채무를 전부 변제할만한 금액이었는지 여부와 관계없이 위 근저당권설정계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 D에 대한 일반채권자의 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당한다. 또한 이러한 사정을 잘 알고 있던 채무자인 D의 사해의사가 인정되는 이상, 수익자인 피고의 악의도 추정되므로, 피고와 D이 체결한 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

다. 피고의 선의 주장에 관하여

1) 주장 요지

피고는 D에 대하여 2017. 5. 25.부터 2017. 6. 13.까지 이자를 연 15%, 변제기를 2017. 12. 30.로 정하여 290,000,000원을 대여하였으나, 변제기까지 D으로부터 92,219,176원만을 변제받고, 나머지 224,000,000원을 변제받지 못하였다. 이에 피고는 위 채권을 담보하기 위하여 이 사건 근저당권설정등기를 마쳤고, 다시 2019. 3. 20. 위 채권에 대한 대물변제로 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마치면서 위 근저당권설정등기를 말소한 것일 뿐이다. 따라서 피고는 이 사건 근저당권설정등기를 하면서 D의 채무관계를 알지 못하였고, 위 근저당권설정계약이 D의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당함을 알지 못하였다.

2) 이 사건에 관하여

가) 사해행위 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자가 한 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위와 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 7. 11. 선고 2017다2403 판결 등 참조). 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 보건대, 을 제1 내지 5, 8호증 등 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 선의를 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 사해행위의 취소 및 가액배상

가. 관련법리

사해행위의 취소에 따른 원상회복은 원칙적으로 그 목적물 자체의 반환에 의하여야 하고, 원상회복이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우는 가액배상이 허용되는 것인바, 사해행위로 경료된 근저당권 설정등기가 사해행위 취소소송의 변론종결시까지 존속하고 있는 경우 그 원상회복은

근저당권설정등기를 말소하는 방법에 의하여야 하고(대법원 2007. 10. 11. 선고 2007다435364 판결 등 참조), 다만 타인이 소유권을 취득하고 사해행위로 취득한 근저당권설정등기가 말소되었다면 원물반환이 불가능하므로 가액배상의 방법으로 원상회복을 명할 것이다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다90708 판결 등 참조).

나. 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

1) 사해행위인 이 사건 근저당권설정계약에 기해 이 사건 아파트에 마쳐진 이 사건

근저당권설정등기가 피고에 대한 소유권 이전 과정에서 말소된 사실은 앞에서 본 바와 같으므로 사해행위취소에 의하여 등기 자체의 말소로 원상회복을 할 수 없고 가액배상에 의한 방식으로 원상회복을 하여야 한다.

2) 한편, 사해행위취소에 따른 가액배상은 피보전채권의 액수, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 얻은 이익 중 가장 적은 금액을 한도로 한다. 이 사건 근저당권설정계약 당시 이 사건 아파트에 이 사건 F은행 명의의 근저당권설정등기가 있었던 사실은 앞에서 본 바와 같고, 앞서 든 각 증거들, 갑 제7, 8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 공동담보가액은 시가 490,000,000원에서 위 F은행 명의의 근저당권설정등기의 피담보채무 186,458,000원을 공제한 303,542,000원(= 490,000,000원 - 186,458,000원)인 사실, 원고의 피보전채권인 이 사건 연대보증에 관한 채권이 2021. 9. 23.을 기준으로 128,353,211원인 사실, 피고가 얻은 이익은 이 사건 근저당권설정등기를 마칠 당시 위 근저당권설정등기의 채권최고액인 250,000,000원의 범위 내에서 피고가 다른 채권자들에 우선하여 변제받을 수 있었던 D에 대한 채권액인 224,000,000원인 사실을 인정할 수 있다. 결국 위 금액 중 가장 적은 금액인 원고의 피보전채권액이 사해행위취소 범위의 한도가 된다.

3) 따라서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 원고에게 가액배상의 한도 내에서 원고가 구하는 125,531,068원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 이에 대하여 피고는 이 사건 아파트에 관한 임의경매절차가 진행 중이고, 배당절차가 이루어지지 않았으므로, 배당절차가 이루어지지 않은 경우에는 배당금 지급채권의 양도와 채권양도 통지의 방법으로, 배당이 이루어진 경우에는 피고가 수익자로서 배당받은 금액의 한도로 가액배상이 이루어져야 한다고 주장한다. 그러나 위 배당절차가 이루어졌다고 볼만한 아무런 증거가 없고, 앞에서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 아파트에 관하여 배당절차가 진행 중이라고 하더라도, 배당금 지급채권의 양도 등이 아닌 금액의 지급 방식으로 가액배상이 가능하다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 피고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

판사 유병호

[별지]

부동산의 표시

[1종의 건물의 표시]

경기도 안양시 아파트 동 철근콘크리트조
경사지붕 22층 공동주택 (아파트)

[전유부분의 건물의 표시]

제5층 호 철근콘크리트조 79.049㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

경기도 안양시 대 54590㎡

[대지권의 표시]

소유권 대지권 54590분의 34.747 끝.

