

수원지방법원 안산지원 2022. 2. 25 선고 2021가단69557 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 정성태

소송복대리인 변호사 김태석

피고1. B

2. C

변론 종결2022. 1. 14.

판결 선고2022. 2. 25.

주 문

- 별지 목록 기재 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고 B와 D 사이에 2020. 4. 13. 체결한 매매예약을 취소하고,
나. 피고 B은 D에게 인천지방법원 부천지원 2020. 4. 13. 접수 제44331호 및 제44323호로 마친 각 소유권이전등기청구권 가등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
- 별지 목록 기재 제3 내지 6항 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고 C와 D 사이에 2020. 6. 29. 체결한 매매예약 및 2020. 4. 13. 체결한 근저당권설정계약을 각 취소하고,
나. 피고 C는 D에게 서울남부지방법원 2020. 6. 30. 접수 제146135호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기 및 같은 법원 2020. 4. 22. 접수 제96060호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 12. 17. D에게 아래와 같은 내용의 대출약정을 하였다(이하 '이 사건 대출약정'이라고 한다).

- 1) 대출목적 : 서귀포시 E 도시형생활주택 및 오피스텔 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다) 토지 및 공사비 대출
- 2) 대출금액 : 43억 원을 초과하지 않는 범위 내
- 3) 대출기간 : 최초 인출일로부터 3개월
- 4) 이자: 연 12% 고정이율, 연체이자는 연 3%를 가산한 이자율
- 5) 차주: D, F
- 6) 연대보증인: G 주식회사, H, I
- 7) 시공사 겸 연대보증인: G 주식회사

나. 원고는 2020. 2. 12. 이 사건 대출금의 담보를 위하여 이 사건 사업 토지 및 신축 건물에 관하여 위탁자 D 및 F, 수탁자 주식회사 J, 제1순위 우선수익자 원고로 한 담보신탁계약을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 대출약정에 따라 D에게 40억 원을 대출하여주었으나 대출만기일인 2020. 3. 23.까지 대출금을 변제받지 못하였고, 2020. 5. 13. 위 담보신탁계약에 따라 신탁재산을 처분하기 위하여 공매가 진행되었으며, 2020. 7. 28. 원고의 이 사건 대출금 중 3,978,432,609원을 정산받았다.

라. 한편, 이 사건 변론종결일 무렵 원고의 D에 대한 이 사건 대출금 채권 잔액은 아래에서 보는 바와 같이 266,935,352원이다.

- ① 대출금 40억 원에 대하여 2020. 3. 25.부터 2020. 7. 28.까지 연 15%의 이자 207,123,287원
- ② 잔존 원금 54,894,151원(대출금 4,000,000,000원 - 신탁재산 정산금 3,978,432,609원 중 D에 대한 가지급금에 우선 정산된 33,326,760원을 공제한 나머지 3,945,105,849원)
- ③ 잔존 원금 54,894,151원에 대하여 2020. 7. 29.부터 2021. 3. 3.까지 연 15%의 이자 4,917,914원($54,894,151원 \times 0.15 \times 218/365$, 원미만 버림)
- ④ 합계 266,935,352원(① 207,123,287원 + ② 54,894,151원 + ③ 4,917,914원)

마. 피고 B은 2020. 4. 13. D과 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 매매예약을 하고, 같은 날 인천지방법원 부천지원 2020. 4. 13. 접수 제44331호 및 제44323호로 시기부소유권이전청구권 가등기를 각 경료하였다.

바. 피고 C는 2020. 6. 29. D과 사이에 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 부동산에 관하여 매매예약을 하고 같은 달 30. 인천지방법원 부천지원 2020. 6. 30. 접수 제146135호로

소유권이전청구권가등기를 경료하는 한편, 2020. 4. 13. D과 사이에 위 각 부동산에 관하여 채권최고액을 207,600,000원으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 달 22. 인천지방법원 부천지원 2020. 4. 22. 접수 제96060호로 마친 근저당권설정등기를 경료하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 여부

가. 사해행위 및 사해의사

위 기초사실, 갑 제7, 9 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D이 피고들과 사이에 위와 같이 매매예약 및 근저당권설정계약을 체결할 당시 채무초과 상태에 있었던 사실이 인정되고, 위 각 매매예약 및 근저당권설정계약으로 채무초과 상태가 더욱 심화되었는바, 위 각 매매예약 및 근저당권설정계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반 채권자들의 이익을 행하는 사해행위에 해당한다.

나아가 D은 피고들과의 위 각 매매예약 및 근저당권설정 계약으로 인하여 공동담보가 감소되어 일반채권자들의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 점을 인식하였다고 할 것이고, D의

사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고들의 악의는 추정되며, 달리 반증이 없다.

나. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 피고 B의 위 매매예약 및 피고 C의 위 매매예약 및 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 사해행위취소에 따른 원상회복으로 D에게, 피고 B은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관한 각 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를, 피고 C는 별지 목록 제3 내지 6항 기재 각 부동산에 관한 위 각 소유권이전등기청구권가등기 및 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사박숙희

별지