

광주지방법원 목포지원 2022. 11. 23 선고 2021가단51981 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 김정원, 유병연

소송복대리인 변호사 김민국

피 고 B

소송대리인 법무법인 와이케이(담당변호사 황용하)

변 론 종 결 2022. 11. 9.

판 결 선 고 2022. 11. 23.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여

가. C(주민등록번호 1 생략)과 피고 사이에 2018. 12. 24. 체결된 근저당권 설정계약을 취소하고,

나. 피고는 C에게 광주지방법원 목포지원 2018. 12. 24. 접수 제46095호로 마친 근저당권

설정등기의 말소등기 절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C은 2003. 9. 5. 별지 목록 순번 1 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유권을 취득하였다. 한편 C과 피고는 법률상 혼인 관계에 있다가 2016. 2.경 협의이혼하였는데, 당시 피고가 소유하고 있던 별지 목록 순번 2 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 2016. 5. 11. C 앞으로 ‘2016. 5. 2. 재산분할’을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 건물에는 2014. 8. 1. ‘채권최고액 8,400만 원, 채무자 피고, 근저당권자 중소기업은행’으로 된 근저당권이 설정되어 있었는데, ① 2014. 12. 23. 한국주택금융공사 앞으로 위 근저당권의 이전등기가 마쳐졌고, ② ‘확정채무의 면책적 인수’를 원인으로 2016. 6. 13. C을 채무자로 하는 근저당권 변경등기가 마쳐졌다.

다. D 주식회사는 2017. 11. 27. C에게 1,500만 원을 대출하였다.

라. 이 사건 건물에 관하여 ① 2018. 7. 12. E 주식회사의 가압류(청구금액 23,210,171원), ② 2018. 7. 30. F 주식회사의 가압류(청구금액 121,786,625원), ③ 2018. 8. 1. G 주식회사의 가압류(청구금액 9,690,489원), ④ 2018. 8. 9. H 주식회사의 가압류(8,635,135원), ⑤ 2018. 9. 10. I 주식회사의 가압류(청구금액 19,470,200원)가 각 마쳐졌다.

마. 피고는 2018. 12. 24. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 ‘2018. 12. 24. 설정계약을 원인으로 하여 ‘채권최고액 1억 원, 채무자 C, 근저당권자 피고’로 된 공동근저당권 설정등기를 마쳤다(광주지방법원 목포지원 2018. 12. 24. 접수 제46095호, 이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다).

바. 원고는 2019. 6. 21. D 주식회사로부터 C에 대한 위 대출금 채권을 양수한 후 C을 상대로 양수금의 지급을 구하는 소를 제기하여 “C은 원고에게 15,903,957원 및 그중 12,517,777원에 대하여 2020. 3. 17.부터 다 갚는 날까지 연 15.9%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 판결이 선고되었고(광주지방법원 목포지원 2020. 9. 10. 선고 2020가소75458 판결), 위 판결은 2020. 9. 29. 확정되었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장

가. 원고의 주장

- 1) 이 사건 근저당권 설정 당시 C의 적극재산으로는 이 사건 토지 및 건물이 유일하였고 그 가액 합계는 164,052,314원(= 이 사건 토지 24,052,314원 + 이 사건 건물 140,000,000원)에 불과하였는데, 당시 C의 소극재산은 원고의 양수금 채권, 이 사건 근저당권의 피담보채권 등을 포함하여 합계 334,120,340원을 초과하였다.
- 2) 이처럼 C은 채무 초과 상태였음에도 그의 유일한 재산인 이 사건 토지 및 건물에 관하여 피고에게 이 사건 근저당권을 설정해 주었는바, 이는 사해행위에 해당하므로 이 사건 근저당권 설정계약의 취소와 함께 원상회복으로 이 사건 근저당권 설정등기의 말소등기를 구한다.

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 근저당권 설정 당시 C에게는 이 사건 토지 및 건물 이외에도 적극재산이 있었을 것으로 추단되는바, C이 채무초과 상태에 있었다고 단정할 수 없다.
- 2) C의 채무는 피고와의 이혼 이후 주로 발생한 것으로서 이 사건 근저당권 설정 당시 피고는 C의 채무 내역을 전혀 알지 못하였는바, 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

3. 판 단

가. 이 사건 근저당권 설정 당시 C의 적극재산인 이 사건 토지 및 건물의 가액이 합계 164,052,314원이라는 점, 반면 당시 C이 합계 334,120,340원이 넘는 채무를 부담하고 있었다는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없는바, C은 이 사건 근저당권 설정 당시 채무 초과 상태에 있었다고 할 것이다.

나. 이에 대하여 피고는 이 사건 근저당권 설정 이후 2021. 7.경까지 C의 채무가 약 8,200만 원 감소한 사실을 근거로 “이 사건 근저당권 설정 당시 C에게 이 사건 토지 및 건물 이외에 적극재산이 있었을 것으로 추단된다”라는 취지로 주장한다. 그러나, 위와 같은 사정만으로 C에게 당시 추가적인

적극재산이 있었다고 인정하기엔 부족하고, 다만 사해행위 취소소송에서 채무자의 채무 초과 요건은 취소소송의 사실심 변론종결 당시에도 갖추어져 있어야 하므로 위와 같은 사정은 변론 종결시에 C이 자력을 회복하였다는 주장의 근거가 될 수는 있을 것이나, 이 사건 근저당권 설정 이후 피고가 주장하는 채무 감소액을 감안하더라도 변론종결 당시 C이 여전히 채무 초과 상태에 있음은 명백하므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 한편, 채무자가 자신의 유일한 재산을 특정 채권자에게 담보로 제공하는 경우 채무자의 사해의사 및 수익자인 특정 채권자의 악의는 추정될 뿐만 아니라, 피고 스스로 수사기관에서 이 사건 근저당권 설정 경위에 관하여 “이 사건 근저당권 설정 당시 5건의 가압류가 이루어졌음을 알고 있었고, 가압류 금액만 합쳐도 이 사건 건물의 값을 초과하여 근저당권을 설정하더라도 돈을 받기 힘들 것을 알고 있었다”라는 취지로 진술하였는바(을 제5호증 피의자신문조서), 피고가 주장하는 사정만으로는 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 어렵다.

라. 또한, 피고는 수사기관에서 “가압류 청구금액의 합계액만으로도 이 사건 건물의 가치를 초과하여 이 사건 근저당권을 설정하더라도 권리를 행사할 수 없는 상황이었다”라는 취지로 주장하였다.

그러나 이 사건 근저당권의 다른 담보목적물인 이 사건 토지에는 가압류가 전혀 이루어지지 않은 상황이었을 뿐만 아니라, 가압류채권자와 근저당권자 및 근저당권설정등기 후 강제경매신청을 한 압류채권자 사이의 배당관계에 있어서 근저당권자는 선순위 가압류채권자에 대하여는 우선변제권을 주장할 수 없으므로 1차로 채권액에 따른 안분비례에 의하여 평등배당을 받은 다음, 후순위 경매신청압류채권자에 대하여는 우선변제권이 인정되므로 경매신청압류채권자가 받을 배당액으로부터 자기의 채권액을 만족시킬 때까지 이를 흡수하여 배당받을 수 있는 것인바(대법원 1994. 11. 29.자 94마417 결정 참조), 이 사건 건물에 대해서도 피고는 이 사건 근저당권을 설정함으로써 적어도 후순위 채권자에 대해서는 우선변제권을 확보하였으므로 이 사건 근저당권 설정으로 인해 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태가 심화되었다고 볼 것이다.

마. 결국, C의 채무 초과 상태에서 이루어진 이 사건 근저당권 설정계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로서 이 사건 근저당권에 대하여 말소등기를 마쳐줄 의무가 있다.

4. 결 론

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

판사 하상익

[별지]

부동산 목록

1. 전남 신안군 J 답 3179㎡

2. (1동의 건물의 표시)

목포시 K에 있는 L아파트 M동

[도로명주소] 목포시 N

철근콘크리트벽식구조 스라브지붕 15층아파트(이하 건물내역 생략)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

목포시 K 대 7180㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 O호 철근콘크리트벽식구조 84.5944㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 7180분의 58.029 끝.

