

서울동부지방법원 2022. 9. 22 선고 2022가단123749 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 곽민호

피 고 B

변 론 종 결 2022. 9. 1.

판 결 선 고 2022. 9. 22.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지1. 부동산의 표시 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 5. 체결된 근저당권 설정계약을 74,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 74,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%로 계산한 돈을 지급하라
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지2. 청구원인 기재와 같다.

2. 인정근거

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항(자백간주에 의한 판결)

판사 박성인

별지1

부동산의 표시

1. 건물

서울특별시 서대문구 (도로명 주소) 서울특별시 서대문구 철근콘크리트구조빔슬래브조 철근콘크리트평슬래브지붕 3층
다가구주택 및 제1종근린생활시설

지1층 84.78㎡

1층 84.78㎡

2층 81㎡

3층 83.05㎡

2. 토지

서울특별시 서대문구

대 171.2㎡ -갈-

별지2.

청 구 원 인

1. 피보전채권의 존재

원고는 2021. 3. 23. 소외 C와 금 74,000,000원에 대하여 준소비대차계약을 체결하여, 이에 대해 공증을 받은 채권자입니다(갑 제1호증 공정증서 참조).

2. 채무자 C의 무자력에 관하여

소외 C는 이른바 '순번계'에 가입하면 정상적으로 계돈을 지급하겠다고 거짓말을 하여 수년전부터 여러 개의 계를 운영하고 있었습니다.

그러나 소외 C가 운영하던 모든 계는 2021. 3. 말경 파기되었으며, 소외 C는 자취를 감췄습니다. 이로 인해 소외 C는 계금, 대여금 사기죄로 고소되어 징역 5년의 실형을 선고 받고 그대로 확정되었습니다. 그리고 형사판결문 이유에도 이 사건 부동산(원물)의 수입으로는 원리금을 갚기에도 부족하다고 판시한 바 있습니다(갑 제2호증 판결문 참조).

피고가 2021. 4. 5.경 근저당권 설정계약을 체결할 당시 소외 C는 계원들에게 지급하여야 할 계금이 3,158,590,000원, 차용금채무 1,050,000,000원, 임대차보증금 반환 채무

합계 962,000,000원, D조합의 근저당권부 채권최고액 793,000,000원 등이 있었습니다.

C는 위 부동산 외에 서울 서대문구 E 제1층 빌라 이외에는 별도의 재산이 없으며, E 빌라 시가는 약 2억 원 정도이며, 이미 채권최고액 164,400,000원, 채권자 F의 근저당권이 설정되어 있었습니다(갑 제3호증 등기사항증명서 참조).

그리고 위 부동산의 감정평가액은 1,991,433,440원에 불과하여 C는 근저당설정계약 당시 채무초과상태에 빠져 있었다 할 것입니다.

3. 사해행위 및 사해의사의 존재

가. 소외 C는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 4. 5. 피고 B와 근저당권 설정계약을 체결하고, 동 계약에 터 잡아 피고 B에게 서울서부지방법원 등기국 2021. 4. 13. 접수 제52612호로 채권최고액 금 6억 원의 근저당권 설정등기를 경료해 주었습니다.

나. 앞서 살펴본 바와 같이 동 계약은 소외 C의 채무초과상태에서 이뤄진 것으로 다른 일반채권자들에 대한 사해행위에 해당하고, 피고는 C가 계주로 있던 계의 계원으로서 위 채무초과사실을 잘 알면서도 소외 C의 협조를 받아 위 근저당설정계약을 받아 낸 것으로 사해행위 의사 역시 존재한다 할 것입니다.

4. 원상회복의 방법 및 범위

가. 피고의 근저당권 실행으로 인한 가액배상

별지 목록 기재 부동산은 피고가 신청한 임의경매로 인하여 매각되었으므로, 원고는 가액배상을 받을 수밖에 없습니다(갑 제4호증 등기사항증명서 참조).

나. 가액배상의 범위

사해행위의 취소를 구하는 원고의 채권액은 74,000,000원입니다.

5. 결 론

위와 같이 소외 C가 채무초과 상태에서 근저당권을 설정해주는 행위는 일반채권자들의 공동담보를 해하는 것이라 할 것이므로, 원고는 이 사건 소를 제기하는 바입니다.

