

서울중앙지방법원 2022. 9. 15 선고 2020가단5286099 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 세양

담당변호사 고희주, 박찬호

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2022. 8. 11.

판 결 선 고 2022. 9. 15.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. D과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 2018. 2. 20.자 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 B은 원고에게 159,586,866원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. D과 피고 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 2017. 3. 13.자 임대차 계약을 취소하고, 피고 C은 원고에게 24,600,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다

값은 날짜지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 D에 대한 구상금채권

1) E은 2016. 12. 22. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자이던 F과 이 사건 부동산에 관한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결한 다음, G 주식회사(이하 ‘G’이라 한다)에 이 사건 임대차계약에 관한 전세자금대출 신청을 하여 2017. 1. 16. G으로부터 192,000,000원의 전세자금을 대출받았다.

2) D은 2016. 3. 16. F으로부터 이 사건 부동산을 매수하고, 2017. 1. 26. 위 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 이 사건 임대차계약 상 임대인의 지위를 승계하였다.

3) 한편, 원고는 2017. 1. 19. G과 위 1)항의 전세자금대출에 관하여 보험가입금액을 211,200,000원, 보험기간을 2017. 1. 16.부터 2019. 1. 15.까지로 각 정한 전월세자금대출용권리보험계약(이하 ‘이 사건 권리보험계약’이라 한다)을 체결하였고, 2018. 12. 17. 이 사건 임대차계약에 따른 대항력과 우선변제권이 상실되고 임대차보증금반환채권이 이 사건 임대차계약 체결일 이후 설정된 근저당권보다 후순위로 되는 보험사고가 발생하였다는 이유로 이 사건 권리보험계약에 따라 G에 202,379,674원의 보험금을 지급하였다.

4) 이후 원고는 D과 E이 공모하여 G을 기망하여 전세자금대출을 받아 이를 편취하였다고 주장하면서, 상법 제682조에 따라 G을 대위하여 D 등을 상대로 손해배상을 구하는 구상금 청구의 소(서울중앙지방법원 20018가단5273694)를 제기하였다.

5) 위 법원은 2021. 6. 3. “D과 E은 공동하여 원고에게 202,379,674원 및 이에 대하여 2018. 12. 18.부터 2019. 3. 1.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음

날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 내용의 판결을 선고하였고(위 판결에서 인정한 원고의 D에 대한 채권을 ‘이 사건 구상금채권’ 또는 ‘이 사건 구상금채무’라 한다), 위 판결은 2021. 7. 14. 그대로 확정되었다.

나. D의 재산 처분행위 및 재산 상황

1) D은 2017. 3. 13. 피고 C과 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 30,000,000원, 차임 월 600,000원, 임대차기간 2017. 4. 7.부터 2019. 4. 6.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 이후 D은 2018. 2. 20. 피고 B과 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 195,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 피고 B으로 하는 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 하고, 이 사건 임대차계약과 이 사건 근저당권설정계약을 통틀어 ‘이 사건 각 처분행위’라 한다)을 체결하고, 같은 날 근저당권설정등기를 마쳤다.

3) D은 이 사건 각 처분행위 당시 적극재산으로 감정가 202,045,000원 상당인 이 사건 부동산이 유일하였던 반면, 소극재산으로 H에 대한 채무 약 100,000,000원, I조합에 대한 채무 130,000,000원, 원고에 대한 채무(2015. 7. 24. 발생한 채무로 이 사건 구상금채무와 별개로 부담하는 채무이다) 130,556,000원을 각 부담하고 있어 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9, 10, 13, 14, 26, 27호증, 을나 제2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 모두 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도

채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 참조).

2) 위 법리에 기초하여 이 사건을 보건대, 앞서 인정사실에 따르면, 원고의 D에 대한 이 사건

구상금채권은 원고가 이 사건 권리보험계약에 따라 G에 보험금을 지급한 2018. 12. 17.

발생하였으므로, 이 사건 임대차계약 체결일인 2017. 3. 13.과 이 사건 근저당권설정계약 체결일인 2018. 2. 20. 당시에는 아직 발생하지 않았다.

그러나 앞서 든 각 증거와 갑 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 각 처분행위 이전에 이 사건 권리보험계약이 체결되어 있었으므로, 이 사건 구상금채권은 그 성립의 기초가 되는 법률관계가 이미 발생되어 있었고, ② J과 E이 공모하여 G으로부터 전세자금대출을 받은 직후인 2017. 2. 8. 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자를 H, 채권최고액을 150,000,000원으로 하는 근저당권을 설정하고, 그 이후 E이 무단 전출을 함으로써 임차인의 대항력과 우선변제권이 상실되었고, 임대차보증금반환채권이 위 근저당권보다 후순위로 되는 보험사고가 발생하였는바, 그 무렵 이 사건 권리보험계약에 기초한 구상금채권이 성립되리라는 고도의 개연성이 있었으며, ③ 원고가 2018. 12. 17. 이 사건 권리보험계약에 따라 G에 보험금을 지급함으로써 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 이 사건 구상금채권이 성립되었으므로, 이 사건 구상금채권은 이 사건 각 처분행위를 사해행위로 하는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

D이 무자력 상태에서 피고 C과 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하여 피고 C에 대한 임대차보증금반환채무를 부담하고, 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 B에게 담보로 제공한 행위는 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 관계에서 공동담보의 부족 상태를 심화시키는 사해행위에 해당한다.

나아가 앞서 본 D의 재산 상태에 비추어 볼 때, D은 이 사건 각 처분행위로 재산이 감소하여 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 충분히 인식하고 있었다고 봄이 타당하고, 채무자인 D의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고들의 악의 또한 추정된다.

다. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 B의 항변과 판단

가) 피고 B은 2018. 2. 20. D에게 150,000,000원을 대여하고 위 대여금채권에 대한 담보로 이 사건 부동산에 관한 근저당권을 설정받은 것이고, 이 사건 근저당권설정계약이 원고를 비롯한 D의 일반채권자를 해한다는 사정을 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 항변한다.

나) 앞서 든 각 증거와 을가 제2, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합해 보면, 피고 B은 이 사건 근저당권설정계약이 원고를 비롯한 D의 일반채권자를 해한다는 사정을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 타당하다. 따라서 피고 B의 항변은 이유 있다.

① 이 사건 근저당권설정계약 체결 무렵 이 사건 부동산에는 근저당권자를 H, 채무자를 D, 채권최고액을 150,000,000원으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 피고 B이 2018. 2. 20. H 명의 예금계좌로 100,000,000원을 이체하였고, 같은 날 위 근저당권설정등기가 해지를 원인으로 말소되었다. 이에 더하여 피고 B은 같은 날 D 명의 예금계좌로 21,580,000원, K 명의 예금계좌로 13,000,000원, L 명의 예금계좌로 8,000,000원을 각 이체하면서, 그 거래 내역에 ‘대출’이라고 각 기재하였다.

② 위 각 금전거래내역에 비추어 보면, 피고 B은 D의 채무를 대위변제하거나 D의 지시에 따라 다른 사람 명의로 돈을 입금하는 방법으로 D에게 돈을 대여하고, 그 담보로 이 사건 부동산에 관한 근저당권을 설정받은 것으로 보인다.

③ 피고 B은 이 사건 근저당권설정계약 체결일로부터 약 6개월이 지난 2018. 10.경 이 사건 부동산에 관한 임의경매를 신청하였는데, 그 신청서 기재 내용을 보면 2018. 7.경부터 D에게 이자 지급 및 채무변제를 독촉해왔던 것으로 보이는바, 위와 같은 변제독촉 및 임의경매신청 경위에 비추어 볼 때, 피고 B이 허위의 채권자 또는 근저당권자라고 보기도 어렵다.

④ 피고는 M의 소개로 D에게 돈을 대여하였다고 주장하고 있는바, M이 위 주장에 부합하는 사실확인서를 작성해 주기도 하였다. 또한 이 사건 부동산에 관한 등기부등본의 기재만으로는

근저당권자를 H으로 하는 근저당권이 설정된 것 외에 D이 부담하는 다른 채무가 확인되지 않는다.
여기에 피고 B이 이 사건 근저당권설정계약 체결일 전에 D을 알고 있었다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없는 점을 더하여 보면, 피고 B이 이 사건 부동산에 관한 등기부등본을 통해 알 수 있는 근저당권부채무나 이 사건 부동산에 관한 임대차 관계 외에 D의 채권, 채무상태를 알 수 있는 지위에 있다고 보기 어렵다.

2) 피고 C의 항변과 판단

가) 피고 C은 거주를 목적으로 이 사건 부동산을 임차한 것으로 이 사건 임대차계약이 원고를 비롯한 D의 일반채권자를 해한다는 사정을 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 항변한다.

나) 앞서 든 각 증거와 을나 제1, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합해 보면, 피고 C은 이 사건 임대차계약이 원고를 비롯한 D의 일반채권자를 해한다는 사정을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 타당하다. 따라서 피고 C의 항변 역시 이유 있다.

① 이 사건 임대차계약 체결 당시 작성된 임대차계약서에는 중개인으로 서울 은평구 N에 있는 O공인중개사사무소 소속 공인중개사 P이 기재되어 있는데, 위 중개인이 허무인이라거나 D 또는 피고 C과 특수한 인적관계에 있다고 볼 만한 사정은 찾아볼 수 없다.

② 피고 C 명의 Q조합 (계좌번호 1 생략) 계좌에서 2017. 3. 11. 1,000,000원이 2017. 3. 31. 10,000,000원이 각 이체1) 되었고, R은행 (계좌번호 2 생략) 계좌에서 2017. 3. 13. D 명의 예금계좌로 2,000,000원이, 2017. 3. 31. 같은 계좌로 17,000,000원이 각 이체되었다. 위 Q조합 계좌의 거래 상대방이 누구인지 확인할 수 있는 자료가 제출되어 있지는 않으나, 거래시기와 금액 등에 비추어 볼 때, 위 각 거래내역은 피고 C이 D에게 이 사건 임대차계약서 정한 임대차보증금을 지급한 것으로 인정하기에 충분하다.

③ 피고 C 명의 R은행 계좌에서 2017. 5. 2.부터 2018. 4. 5.까지 D 명의 예금계좌로 585,000원 1회, 571,000원 1회, 600,000원 7회 각 이체되었는데, 피고 C과 D 사이에 이 사건 임대차계약 외에 다른 금전거래관계가 있다고 볼 만한 아무런 사정을 찾아볼 수 없는바, 위 거래내역은 피고 C이 D에게 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 지급한 것으로 보인다.

④ 피고 C은 2017. 6. 16. 이 사건 부동산에 전입신고를 마쳤고, 이 사건 부동산에 관하여 진행된 부동산임의경매절차에서 임대차보증금 상당을 배당받을 무렵까지 이 사건 부동산에 계속 거주해 왔다. 위 전입신고일이 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차기간 개시일(2017. 4. 7.)보다 다소 늦기는 하나, 그 무렵 D의 재산 상태에 변화가 있다는 등 허위의 전입신고 자료를 만들어야 할 이유를 찾기 어렵고, 피고 C이 그 기간 동안 다른 장소에 거주했던 것으로 볼 만한 자료도 없는바, 전입신고가 다소 늦었다는 사정만으로 위 전입신고가 허위라고 단정할 수 없다.

⑤ 피고 C이 이 사건 임대차계약 체결 이전에 D과 알고 지내거나 D의 채권, 채무상태를 알고 있었다고 볼 만한 자료도 전혀 찾아볼 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강영기

별지

부동산의 표시

1. [1층의 건물의 표시]

서울특별시 서대문구 동

[도로명주소]

서울특별시 서대문구

월근콘크리트구조

평스라브 지붕

5층다세대주택

1층 11.76㎡

2층 136.38㎡

3층 136.38㎡

4층 86.59㎡

5층 73.51㎡

옥탑1층 11.76㎡(연면적제외)

2. [대지권의 목적인 토지의 표시]

서울특별시 서대문구 대 116.7㎡서울특별시 서대문구 대 111.7㎡

3. [전유부분의 건물의 표시]

제4층 호 월근콘크리트구조 26.91㎡, 환.

1) 예금거래내역서의 거래내용에 ‘스마트당행’으로 기재되어 있는바, 통상 같은 은행으로 스마트뱅킹을 이용한 계좌이체를 할 경우 거래내용에 위와 같이 표시되는 것으로 보인다.