

부산지방법원 동부지원 2023. 12. 7 선고 2022가단102750 판결 [사해행위취소]

재판경과

부산지방법원 2024. 9. 12 선고 2023나70510 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 12. 7 선고 2022가단102750 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 김석현

소송복대리인 변호사 황교훈, 김민영

피고B

소송대리인 법무법인 로앤케이, 담당변호사 강창옥

변론 종결 2023. 11. 23.

판결 선고 2023. 12. 7.

주문

- 별지 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C(D생) 사이에 2020. 8. 25. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 부산지방법원 동부지원 남부산등기소 2020. 8. 25. 접수 제57436호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정 사실

1) 원고는 2019. 1. 2. E 주식회사(이하 'E'라 한다)로부터 부산 기장군 F 임야 11,107m² 중 992m²(약 300평, 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 75,000,000원에 매수하고, 2019. 1. 3. 매매대금을 전부 지급하였다.

2) E는 매매대금을 지급받고도 위 토지에 대한 등기를 이전해주지 못하였다. E는 2019. 10. 29. "2020. 3. 31.까지(이후 2020. 8. 31.까지로 연장됨) 소유권이전등기를 경료해주지 못하면 매매대금과 이에 대하여 2019. 1. 4.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하기로 합의한다."라는 내용의 확약서를 작성하여 원고에게 교부하였고, C은 위 확약서에 연대보증인으로 서명하였다.

3) E는 약정한 2020. 8. 31.까지 소유권이전등기를 마쳐주지 못하였고, 이에 원고는 주채무자인 E와 연대보증인인 C을 상대로 부산지방법원 2021가단330743호로 매매대금 반환의 소를 제기하여 2022. 2. 9. 위 법원으로부터 "피고들은 연대하여 원고에게 75,000,000원과 이에 대하여 2019. 1. 4.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라."는 내용의 승소판결을 선고받았다. 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

4) 한편 C은 그 소유의 별지 기재 부동산(부산 남구 G 소재 H건물 I호, 이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 피고와 사이에 2020. 8. 25. 근저당권설정계약을 체결하고, 위 설정계약을 등기원인으로 하여 같은 날 채권최고액 100,000,000원으로 하여 피고 앞으로 주문 제1의 나.항 기재 근저당권을 설정해주었다(이하 위 근저당권설정계약과 근저당권설정등기를 각 '이 사건

근저당권설정계약', '이 사건 근저당권등기'라고 한다). 피고는 C의 동생이다.

5) 위 근저당권설정계약 체결 당시 C은 이 사건 아파트 외에도 ① 울산 울주군 J 임야 6493㎡ 중 4959.11/6493 지분(이하 '제1 임야'라 한다), ② K 임야 7757㎡ 중 1158.63/7757 지분(이하 '제2 임야'라 한다)을 소유하고 있었고, 그 시가 합계는 아래 [표1] 기재와 같이 386,883,020원이다. 한편 그 무렵 C의 소극재산은 피고의 주장에 따르더라도 464,001,540원인바(원고는 576,844,356원이라고 주장함), C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태였다.

이 사건 아파트	204,000,000
제1 임야	138,855,080
제2 임야	44,027,940
(합계)	386,883,020

[인정근거] 갑 제1 내지 5, 8호증, 을 제4, 7호증, 감정인 L의 시가감정결과, 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 원고에 대하여 연대보증채무를 부담하고 있는 C이 채무초과 상태에서 이 사건 아파트를 피고에게 담보로 제공한 행위는 채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당한다. C은 그로 인하여 채권자를 해할 것을 알았다고 할 것이며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 이 사건 근저당권등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 주장

1) 피고는 C에게 2020. 7.경부터 8.경까지 사이에 합계 160,000,000원을 빌려주었고, C은 이 돈을 E를 실질적으로 운영하는 M에게 전달하였으며, M은 E의 운영을 위하여 위 돈을 사용하였다. C은 신규자금 유통을 위하여 이 사건 아파트를 피고에게 담보로 제공한 것이므로 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않는다(이하 '① 주장'이라 한다).

2) C은 E의 채무를 연대보증하면서 위 채무의 이행을 담보하기 위하여 C 소유의 제1, 2 임야를

원고에게 담보로 제공하였다. C은 원고의 채무에 대해 충분한 담보가 설정되었다고 판단하고, 또 다른 채권자인 피고에게 나머지 부동산인 이 사건 아파트를 담보로 제공하였다. C은 이 사건 근저당권설정계약이 원고를 해하는 줄 알지 못하였다(이하 '② 주장'이라 한다).

나. 판단

1) 먼저 ① 주장에 관하여 본다.

가) 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 재산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다. 다만 채무자가 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에서 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 그 재산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 그러한 채무자의 담보제공행위는 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 없다. 이때 담보제공행위가 사업계속 추진을 위한 신규자금 융통을 위한 행위로서 사해성이 부정되는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비율, 무자력의 정도, 그 행위가 사업을 계속 추진하여 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 불가피하고 유효적절한 수단이었는지, 담보제공이 합리적인 범위에서 이루어진 것인지, 실제 자금이 채권자에 대한 변제나 사업의 계속을 위해 사용되어 채무자가 변제자력을 갖게 되었는지, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 행한 것은 아닌지 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2022. 1. 13. 선고 2017다264072, 264089 판결).

나) 피고가 C에게 지급한 돈이 피고의 주장과 같이 M을 거쳐 E에 지급되었다고 하더라도 실제로 위 돈이 채권자에 대한 변제나 사업의 계속을 위해 사용되어 E나 C이 변제자력을 갖게 되었는지에 관한 아무런 증거도 제출되지 않았다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 다음으로 ② 주장에 관하여 본다.

가) 채권자 앞으로 주채무자 소유의 부동산에 대한 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 범위 내에서의 채권최고액을 합한 금액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 연대보증인이 자신의 적극재산을 감소시키는 법률행위를 하더라도

채권자에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다고 보아야 한다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결).

나) 을 제4, 7호증의 각 기재에 따르면, C이 제1 임야를 2019. 7. 17. 원고에게 담보로 제공하고(채권최고액 77,100,000원), 2020. 6. 4. 제1, 2 임야 전체를 공동담보물로 하여 채권최고액 120,000,000원으로 근저당권을 설정한 사실은 인정되나, 을 제5, 6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고는 위 제1, 2 임야에 관하여 개시된 경매절차에서 2022. 2. 22. 38,887,676원을 지급받은 사실을 인정할 수 있다. 위 임야에 설정된 근저당권으로부터 원고가 실제 회수한 금액이 38,887,676원인 점에 비추어 보면, C이 원고 앞으로 위 임야에 관하여 근저당권을 설정해주었다는 사정만으로 원고에게 채무 전액에 대한 우선변제권이 확보되어 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이와 다른 전제 아래에서 한 이 부분 주장도 받아들이지 않는다[피고는 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 원고의 적극재산 합계가 11억 원 정도이므로 채무를 제외하더라도 6억 5,000만 원 정도의 재산이 있었다고 주장하나(2023. 5. 12.자 준비서면), 당시 C에게 위와 같은 재산이 있었다면 굳이 피고로부터 돈을 빌릴 이유도 없다].

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사노행남

별지