부산지방법원 동부지원 2023. 2. 8 선고 2022가단101207 판결 [사해행위취소]

재 판 경 과

부산지방법원 2023. 7. 12 선고 2023나44573 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 2. 8 선고 2022가단101207 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 진심

담당변호사 이정민, 윤두철, 류제성, 장우혁

피 고 B

소송대리인 변호사 이보현

변 론 종 결 2023. 1. 11.

판 결 선 고 2023. 2. 8.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 소외 C과 피고 사이에 2021. 4. 19. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,

나. 피고는 소외 C에게 부산지방법원 동부지원 남부산등기소 2021. 4. 19. 접수 제19819호로 마친

C 지분 전부에 대한 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 3. 25. 소외 C(이하 '소외인'이라 한다)과 사이에, 소외인이 원고 소유인 부산 남구 D아파트 상가 E호(면적 60.9395㎡) 점포 및 이에 접해 있는 F호(면적 60.6268㎡) 점포 중 1/2 부분 합계 91.2529㎡(이하 '이 사건 각 점포'라고 하고, 개별 호실을 칭할 때에는 '000호 점포'라 한다)를 임대차보증금 4,000만 원, 월차임 300만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2019. 3. 25.부터 2023. 4. 24.까지로 하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 소외인은 이 사건 각 점포에서 'G'라는 상호의 카페를 운영하였는데, 운영상의 어려움으로 2020. 6. 21.경 위 카페 영업을 중단하였다.

다. 이 사건 임대차계약 제4조는 '임차인의 차임 연체액이 3기의 차임액에 달하거나, 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.'고 정하고 있는데, 소외인은 이 사건 임대차계약의 체결 이후 2019. 10월분(10월분은 1,000,000원만 지급)까지 합계 17,500,000원을 월차임으로 지급한 이후 2021. 3. 11.까지 합계 56,750,000원(3,300,000원 × 17.5개월)을 지급하지 아니하고 있고, 그 이후에도 F호 점포의 계약 해지여부를 다투면서 2022. 3. 11.까지 원고가 구하는 월차임 2,200,000원씩1) 을 지급하지 아니하고 있다.

라. 한편 소외인은 그의 모(母)인 피고와 함께 2019. 6. 19. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 각 1/2 지분소유권을 취득하였는데, 2021. 4. 19. 그의 지분에 관하여 피고와 사이에 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 근저당권자 피고, 채권최고액 500,000,000원으로 된 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑1호증, 갑2, 3호증의 각 1, 2, 갑4, 5호증, 갑6, 10호증의 각 1, 2, 갑11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존부

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생된 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 된다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산에 관하여 소외인과 피고 사이에 근저당권설정계약을 체결할 당시인 2021. 4. 19.경에는 이미 소외인이 58,950,000원(2021. 3. 11.까지 56,750,000원 + 2021. 4. 11.까지 월차임 2,200,000원 등) 상당의 월차임의 지급을 연체하고 있었는바, 원고의 소외인에 대한 월차임 채권은 이 사건 사해행위취소소송의 피보전채권이 될 수 있다(그때까지 원고가 소외인에 대하여 보유하고 있는 보증금채권에서 월차임을 공제하더라도 소외인은 여전히 원고에게 18,950,000원 상당의 월차임 지급채무를 부담하게 된다).

2) 이에 대하여 피고는, 원고가 이 사건 임대차계약의 체결 이후 소외인이 옥상에 설치한 시설물을 훼손하였고, 임대차 목적물 중 F호 점포를 소외인의 동의 없이 제3자에게 임대함으로써 더 이상 커피숍의 운영을 어렵게 하였는바, 이러한 원고의 불법행위로 인하여 소외인은 더 이상 원고에게 월차임을 지급할 의무가 없을 뿐 아니라 오히려 원고는 소외인에게 커피숍 인테리어 비용 90,000,000원의 손해를 배상할 책임이 있으므로, 원고가 주장하는 피보전채권은 인정되지

아니한다고 주장한다.

그러나 피고의 주장사실은 피고가 제출한 갑1호증의 1, 2, 을2호증의 1, 2, 3, 4, 을3호증의 1, 2의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 갑14 내지 16호증의 각 기재에 의하면, 피고의 주장사실은 소외인이 원고를 상대로 제기한 각 소송(부산지방법원 동부지원 2021가단1881호, 2021가단208279호 등)에서도 주장한 바가 있으나, 입증책임을 다하지 못함으로써 패소판결이 선고된 사실이 인정될 뿐이다(앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 해지여부가 다투어진 시기인 2021. 3. 11.경까지 발생한 월차임 연체액만으로도 충분히 원고가 주장하는 피보전채권은 성립하였다).

나. 사해행위 해당 여부

1) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결, 대법원 2009.9.10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

2) 이 사건에 돌이켜, 이 법원의 부산광역시 수영구청장, 남구청장, 법원행정처장에 대한 각 사실조회회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 소외인은 이 사건 근저당권설정계약 당시 적극재산으로 이 사건 부동산이 유일하였던 반면, 소극재산으로 원고에 대한 채무 및 피고 주장의 피고에 대한 채무를 각 부담하고 있었던 사실, 이 사건 근저당권설정계약의 체결로써 500,000,000원의 피담보채무를 부담하게 된 사실이 각 인정되는바, 이로써 소외인은 채무초과 상태에 빠져 있었거나 이 사건 근저당권설정계약의 체결로써 채무초과가 심화되었다고 할 것이다.

결국 위 인정사실에 의하면, 소외인이 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 뒤, 피고 앞으로 근저당권설정등기를 마쳐준 것은 일반채권자들의 공동담보 부족상태를 심화시키는 행위로서, 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하고, 이 사건

근저당권설정계약의 체결 시기 및 소외인의 재산상태 등에 비추어 볼 때, 소외인은 위 근저당권 설정행위가 공동담보를 감소시키게 된다는 점을 충분히 인식하고 있었던 것으로 보이며, 채무자인 소외인의 사해의사가 인정되는 이상, 수익자인 피고의 악의도 추정된다고 할 것이다.

다. 수익자의 악의

1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙 · 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 그리고 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다36333 판결 참조).

2) 살피건대, 앞서 인정된 사실들 및 갑12, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 소외인이 2019. 3. 25.경 원고 소유인 이 사건 각 점포를 임차하면서 자금이 필요하다고 하여 금전을 대여하였다고 주장하면서도, 담보로 제공받은 이 사건 부동산의 경우 피고와 소외인이 2019. 6. 19.경 함께 취득한 것임에도 이를 담보로 제공받은 시기는 2021. 4. 19.경에 이르러서야 이루어진 점, ② 피고는 소외인의 모(母)임에도 그가 대여하고 지급받지 못하였다고 주장하는 금액인 200,000,000원 상당을 훨씬 초과한 500,000,000원을 채권최고액으로 설정한 것은 이례적인 점, ③ 이 사건 각 점포의 운영이 어렵게 되자 점포의 운영과 관련된 내용을 피고와 사이에 의논하기도 한 점 등에 비추어 보면, 피고가 소외인이 원고에 대하여 월차임 채무를 확정적으로 부담하는지 몰랐다는 등의 사정만으로는, 악의의 추정을 뒤집고, 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 소결

따라서 이 사건 부동산에 관한 소외인과 피고 사이의 2021. 4. 19.자 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 취소에 따른 원상회복으로서 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 신헌기

별지

1) 원고는 2021. 3. 11.경 F호 점포에 대하여는 인도가 완료되었음을 전제로 면적에 비례하여 2,200,000원씩의 지급을 구하고 있다.