

수원지방법원 안양지원 2023. 1. 18 선고 2022가단112623 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 송강 담당변호사 황재걸

피 고 B

변 론 종 결 2022. 12. 21.

판 결 선 고 2023. 1. 18.

주 문

1. 별지1 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2022. 2. 4. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2022. 2. 4. 접수 제12212호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

판사 장원정

[별지1]

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

경기도 군포시 D에 있는 E아파트 F동

[도로명주소]

경기도 군포시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

15층 공동주택(아파트)

지1층	37.495㎡,	지1층	235.770㎡,	1층	47.980㎡,
1층	376.802㎡,	2층	630.083㎡,	3층	630.083㎡,
4층	630.083㎡,	5층	630.083㎡,	6층	630.083㎡,
7층	630.083㎡,	8층	630.083㎡,	9층	630.083㎡,
10층	630.083㎡,	11층	630.083㎡,	12층	630.083㎡,
13층	420.898㎡,	14층	420.898㎡,	15층	420.898㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 군포시 D 대 7228.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제7층 H호 철근콘크리트구조 84.849㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 7228.1분의 41.7995

[별지2]

청 구 원 인

1. 당사자 관계

원고는 소외 I 주식회사(이하 '주식회사'명칭은 생략합니다.)에게 금전을 차용해준 채권자이고, 소외 C는 I의 채무에 대한 연대보증인으로서 피고에게 자신의 소유 부동산에 대해 근저당권을 설정함으로써 채권자를 해한 자이고, 피고는 사해행위의 수익자입니다.

2. 피보전채권에 대하여

가. 대여금 채권의 발생

- (1) I는 경기도 화성시 J 일원 화성 K지구 민간조립 임대주택 사업에 대한 조합원 모집 업무대행업을 하기 위해 보증금 조로 총 7억 원이 납부해야 하는데, 그 중 계약금 2억 원은 I가 직접 마련을 했고 나머지 5억 원이 필요한 상황에서 소외인의 소개로 알게 된 원고에게 돈을 빌리기로 하였습니다.
 - (2) 원고는 I와 C 등의 부탁으로 I에 필요한 자금 5억 원을 차용해주기로 하면서 I의 주주 모두와 I와 관련 회사(L 주식회사)가 위 차용금에 대한 연대보증을 해줄 것을 요구하였고, I의 주주인 C와 M, N, 관련회사인 L이 연대보증을 하기로 하였습니다.
 - (3) 2021. 6. 30.경 원고와 I, C, M, N, L은 I를 주채무자, 나머지를 연대보증인으로 하는 금전소비대차계약을 작성한 후 이러한 금전소비대차계약에 대한 집행력을 부여하기 위하여 2021. 7. 5. 공증인가 법무법인 O에서 인증서 공증(등부 2021년 제1656호)을 하였는데, 위 인증 서류 특약사항에 명시되어 있는 바와 같이 I의 주주명부 및 인감증명서, 조합원 모집 대행 용역계약서(2021. 6. 18.자), L의 주주명부 및 연대보증 동의서 등을 받아 공증인가 법무법인 O 중서 2021년 제120호 금전소비대차계약 공정증서를 발급받았습니다.
- 공정증서의 주요 내용은 아래와 같습니다.

(목적) 채권자는 2021. 6. 30. 금 오억 원을 채무자에게 대여하고 채무자는 이를 차용하였다. (변제기한과 방법) 2022년 2월 28까지 지불기로 한다. (이자) 이자는 연 6%로 한다. 이자는 2022년 2월 28일까지 지불기로 한다. (변제의 장소) 채무의 변제장소는 채권자의 주소지로 한다. (지연손해금) 채무자가 신청인 또는 이자의 변제를 지체한 때에는 지체된 원금 또는 이자에 대하여 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급한다. (기한 이익의 상실) 채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 채권자로부터 달리 통지 또는 최고가 없더라도 당연히 위 차용금 채무에 관한 기한의 이익을 상실하고 즉시 나머지 채무금 전부를 변제하여야 한다. - 채무자에 대하여 파산선고, 회생절차개시 또는 개인회생절차개시의 신청이 있었을 때. - 채무자가 거래은행으로부터 거래정지 처분을 받은 때. - 채무자가 차용금과 이자의 지급을 지체한 때. (위와 같다) 채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 채권자 청구에 따라 위 차용금 채무에 관한 기한의 이익을 상실하고 즉시 나머지 채무금 전부를 변제하여야 한다. - 채무자가 제3자로부터 강제집행, 가압류, 가처분 또는 경매신청을 받은 때. - 채무자가 조세의 체납으로 압류처분을 받은 때. - 채무자가 이 계약 조항을 위반한 때. (연대보증) - 보증인은 이 계약에 의한 채무자의 채무를 보증하고, 채무자와 연대하여 채무를 이행하기로 약정하였다. - 보증인의 보증채무 최고액은 금 오억(W500,000,000)원이다. (강제집행의 인낙) 채무자 및 연대보증인이 이 계약에 의한 금전채무를 이행하지 아니한 때에는 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없음을 인낙하였다.	
--	--

위 공정증서에 채권자는 원고로, 주채무자는 I, 연대보증인은 L, C, M, N가 서명 및 날인하였습니다.

나. 사해행위의 피보전채권의 발생

I는 원고에게 약정된 기일인 2022. 2. 28.까지 약속한 원금 500,000,000원과 소정의 이자를 지급하지 않고 차일피일 미루다가 현재까지 아무런 변제외사도 밝히지 않고 있는 상태입니다.

그렇다면 연대보증채무자 중의 한 명인 소외 C는 원금 500,000,000원과 소정의 이자를 원고에게 지급하여야 할 의무를 부담하고 있고, 원고는 이를 청구할 수 있는 채권이 있다고 할 것입니다.

다. 사해행위 및 사해외사에 대하여

- (1) 원고는 I 채무에 대한 연대보증인인 C가 2021. 7. 5.경 금전소비대차계약 공정증서를 작성하고 변제기일인 2022. 2. 28.이 다가오기 불과 24일 전인 2022. 2. 4.경 자신 소유의 별지기재 부동산에 대하여 근저당권자를 피고로, 채권최고액 5억 원으로 하는 근저당권설정(접수번호 2022년 2월 4일 제12212호)을 한 사실을 나중에 알게 되었습니다.

- (2) 위와 같은 C의 행위는 I의 대주주이자 대표이사로서 I가 원고에게 차용금의 원금과 이자를 지급하지 못할 것을 누구보다도 잘 알고 있는 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 별지기재 부동산에 대한 강제집행을 피하기 위하여 변제기일 직전에 피고에게 근저당권설정등기를 한 것으로서 채권자를 해하기 위한 법률행위를 한 것에 다름 아니라 할 것입니다.

이와 관련하여 대법원 선고 97다1086호 판결에서 “채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다.”라고 판시한 바가 있습니다.

C는 원고에 대한 연대보증채무를 부담하여 채무초과 상태에 있는 것을 잘 알고 있었음에도 불구하고 원금과 이자 변제기일이 근접한 시점에서 이 사건 별지기재 부동산에 대해 피고 명의로 근저당권을 설정해 줌으로써 사해행위를 하였는바, 이러한 C의 행위에 비추어 봤을 때 피고의 사해외사는 충분히 추정된다고 할 것입니다.

3. 결어

원고는 소외 C 등의 부탁으로 I의 영업을 위한 자금으로 금전을 대여하고 이러한 금전에 대해 C 등이 연대보증계약을 하였으나, 위에서 본 바와 같이 C는 I는 물론 다른 연대보증인들이 원고의 채권

을 변제하지 못하면 자신의 부동산이 강제집행될 것을 알고 미리 피고에게 이 사건 원고의 채권 원
금액수와 동등한 금 5억원을 채권최고액으로 하는 근저당권설정등기를 설정함으로써 채권자인 원고
를 해하고 있고 피고 역시 원고를 해함을 잘 알면서 근저당권설정등기를 하여 본 소송에 이르게 되
었으므로 청구취지와 같은 판결을 선고하여 주시기 바랍니다.

