

수원지방법원 여주지원 2023. 9. 20 선고 2023가단12144 판결 [사해행위취소]

재판경과

수원지방법원 2024. 11. 21 선고 2023나92299 판결

수원지방법원 여주지원 2023. 9. 20 선고 2023가단12144 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 민오기

피 고 B

소송대리인 변호사 김보건

변론종결 2023. 8. 30.

판결선고 2023. 9. 20.

주문

1. 피고와 소외 C 사이에 경기도 양평군 D 대 389㎡에 관하여 2022. 8. 2. 체결된
근저당권설정계약을 취소한다.

2. 피고는 소외 C에게 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 2022. 8. 3. 접수

제35213호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

원고는 주식회사 E(이하 'E'라 한다)에게 2013. 3. 19. 350,000,000원을(이하 '제1대출'이라 한다), 2018. 1. 19. 62,700,000원을(이하 '제2대출'이라 한다) 각 대출하여 2023. 2. 10. 현재 제1대출의 원리금 88,863,621원, 제2대출의 원리금 69,526,263원의 각 채권을 가지고 있고, C는 제1대출에 관하여 63,000,000원 한도에서, 제2대출에 관하여 68,970,000원 한도에서 각 E이의 채무를 근보증하여, 2023. 2. 10. 현재 C의 원고에 대한 보증채무는 131,970,000원이다.

나. 경기도 양평군 D 대 389㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 권리관계 1) 제1대출은 신용보증기금의 보증하에 집행되었는데 E이가 대출금을 갚지 못하자 신용보증기금은 2020. 2. 10. 원고에게 272,726,381원을 대위변제하였다.

2) C는 이 사건 부동산을 소유하고 있던 중 2019. 1. 9.자 매매를 원인으로 하여 2019. 1. 10. 형제관계인 피고에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) 신용보증기금은 C와 피고 사이의 매매계약이 사해행위라는 이유로 취소를 구하는 소를 제기하여 승소판결을 얻어 2021. 7. 29. 피고 명의의 소유권이전등기를 말소하고, 수원지방법원 여주지원 F로 강제경매개시결정을 받아 2021. 8. 4. 이 사건 부동산에 강제집행을 개시하였다.

- 4) 위 강제경매절차에서 감정한 이 사건 부동산의 가액은 84,802,000원이었다.
 - 5) 피고는 2022. 4. 12. C를 대위하여 신용보증기금에게 120,000,000원을 변제하였고 신용보증기금은 2022. 4. 25. 경매신청을 취하하였다.
 - 6) 피고는 신용보증기금에 대한 채무를 대위변제하고 취득한 C에 대한 구상금채권을 담보하기 위하여 C와 사이에 2022. 8. 2. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 160,000,000원의 근저당권설정계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다) 2022. 8. 3. 근저당권설정등기를 경료하였다.
 - 7) 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C의 재산은 이 사건 부동산이 유일하였고, 채무는 원고에 대한 103,203,619원, 신용보증기금에 대한 158,437,000원 합계 261,640,619원 가량이었다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 포함), 을 제2 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실로부터 보면 C는 적극재산으로 이 사건 부동산 가액인 84,802,000원 상당을 보유하고 있었던 반면 소극재산인 채무는 261,640,619원으로 채무초과 상태에 있으면서 신규 채권자인 피고에 대한 채무 120,000,000원을 담보하기 위하여 유일한 재산인 이 사건 부동산에 그 가액을 훨씬 넘는 채권최고액 160,000,000원의 근저당권을 설정함으로써 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 유일한 책임재산을 피고에게 처분한 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 사해행위에 의하여 경료된 피고 명의의 근저당권설정등기는 말소되어야 한다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고는, 신용보증기금에 대한 120,000,000원의 C의 채무의 변제와 피담보채권액이 120,000,000원인 이 사건 근저당권설정계약을 종합하여 판단해 보면 C의 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시켜 채무초과상태에 이르게 하거나 채무초과 상태를 심화시킨 사실이 없으므로 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하나, 이미 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른

특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 되는 것이므로(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결) 피고의 주장은 이유 없다.

나. 피고는, 이 사건 근저당권설정계약 당시 이로 인하여 C의 다른 채권자를 해함을 알지 못하였다고 주장하므로 살피건대, 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의가 추정되므로, 이와 달리 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 사실은 수익자 스스로 증명할 책임이 있는데(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다44472 판결), 을 제1, 2, 3호증의 각 기재만으로는 피고의 선의를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 앞서 본 바와 같이 피고는 그 전에도 이 사건 부동산에 관한 C와의 매매계약에 관하여 사해행위취소 소송을 당하여 패소한 사실이 있다는 점에서 C의 채무 및 재산상태에 관하여 잘 알면서도 C의 사해행위의 상대방으로서 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였다고 추정될 뿐이다. 따라서 피고의 선의의 항변도 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 조정웅