

대구지방법원 서부지원 2024. 5. 29 선고 2023가단69494 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A단체

소송대리인 법무법인 큐브 담당변호사 임진식, 박미송

피 고 B

변 론 종 결 2024. 5. 1.

판 결 선 고 2024. 5. 29.

주 문

1. 경북 성주군 C 답 1,192㎡에 관하여,

가. D와 피고 사이에 2022. 11. 7. 체결된 근저당권 설정계약을 취소한다.

나. 피고는 D에게 대구지방법원 서부지원 등기와 2022. 11. 8. 접수 제13706호로 마친 근저당권 설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 농림수산업자 신용보증법 제4조 1항 및 제5조 제1항에 따라 농림수산업자 신용보증기금의 운용에 관한 업무나 그밖에 신용보증에 관한 업무를 취급하는 자이다.

나. 원고의 D에 대한 채권

원고는 2018. 8. 10. D와 사이에 보증금액을 17,000,000원, 보증기간을 2018. 8. 10.부터 2021. 8. 10.까지로 하는 신용보증약정을 체결하였고, 2021. 8. 9. 위 보증기간이 2023. 8. 10.까지로 연장되었다(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다).

원고는 이 사건 신용보증약정에 기초하여 2018. 8. 10. E조합에 신용보증서를 발급하였고, E조합은 같은 날 D에게 대출기간 만료일을 2021. 8. 10.로 정하여 17,000,000원을 대출하였으며, 2021. 8. 9. 위 대출기간 만료일이 2023. 8. 10.로 연장되었다(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다).

이 사건 대출약정에 의하면, 원금은 대출기간 만료일에 전액상환하되, 이자는 대출개시일부터 매 6개월마다 정한 납입일에 지급하여야 하는데, D는 2022. 9. 5.2) 이자를 지급한 후 2023. 2. 무렵부터 이자를 지급하지 않았고, 2023. 8. 10. 원금을 상환하지도 아니하였다. 이에 따라 E조합은 D에 대한 채권을 대손처리하고, 2023. 9. 22. 원고에게 18,347,955원(= 원금 17,000,000원 + 이자 1,027,510원 + 비용 292,780원 + 기타 27,665원)에 대한 보증채무 이행을 청구하였다. 원고는 2023. 9. 26. E조합에 보증채무금 18,347,955원을 지급하였다. 원고는 대구지방법원 2023차전122665호로 D에게 위 보증채무에 대한 구상금을 청구하였고, 이에 대하여 2023. 10. 31. 지급명령이 발령되어 2023. 11. 23. 확정되었다.

다. D의 처분행위

D는 본인 소유의 경북 성주군 C 답 1,192㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여, 2022. 11. 7. 피고와 사이에 본인을 채무자, 피고를 근저당권자, 채권최고액을 15,000,000원으로 한 근저당권 설정계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 근저당권 설정계약’이라 한다), 11. 8. 피고 명의의 근저당권을 설정해주었다(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다).

라. D의 재산상태

- 1) 이 사건 근저당권 설정계약 무렵부터 변론 종결일 현재까지 이 사건 부동산이 D의 유일한 부동산 재산인 것으로 파악된다. 이 사건 부동산에는 이 사건 근저당권 외에도 2020. 10. 14. 채권최고액을 42,000,000원, 채무자를 D, 근저당권자를 F조합로 하는 근저당권과 2020. 11. 3. 채권최고액을 15,000,000원, 채무자를 D, 근저당권자를 G으로 하는 근저당권이 이미 각 설정되어 있었다.
- 2) D는 이 사건 근저당권 설정계약 이전인 2021. 12. 21. E조합으로부터 10,000,000원의 신용대출을 받고, 2020. 10. 14. F조합로부터 35,000,000원의 담보대출을 받아, 이 사건 근저당권 설정계약 무렵에도 위 각 대출금을 부담하고 있었다.³⁾
- 3) 한편, 이 사건 부동산의 토지대장에 의하면 위 부동산의 2022. 1. 1. 기준 개별공시지가는 34,500원/㎡이므로, 개별공시지가를 기준으로 산정한 위 부동산의 이 사건 근저당권 설정계약 무렵 가액은 41,124,000원이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호를 포함한다)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 이 법원의 I기관장에 대한 금융거래정보 제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 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 등 참조).

앞서 인정한 사실에 의하면, 원고의 D에 대한 구상금채권은 비록 이 사건 근저당권 설정계약 체결일인 2022. 11. 7. 당시에는 아직 발생하지 아니한 상태였으나, 이미 원고와 D 사이에 이 사건 신용보증약정이 체결되고 그에 따라 대출이 실행되어 채권 발생의 기초가 되는 법률관계가 존재하고 있었고, D는 이 사건 근저당권 설정계약 체결 당시 이미 채무초과 상태에 있었으며, 그로부터 얼마 기간이 경과하지 않은 2023. 2. 10. 무렵부터 이자를 연체하기 시작하여 2023. 8. 10.에는 원금을 상환하지 못함으로써 사전구상권이 발생하였다(이 사건 신용보증약정 제8조 제3호). 그리고 그로부터 1개월가량 후 2023. 9. 26. 원고의 대위변제에 따라 원고의 D에 대한 사후구상금채권이 발생하였다.

따라서, D가 이 사건 근저당권 설정계약을 체결할 당시 원고의 D에 대한 구상금채권이 가까운 장래에 발생하리라는 고도의 개연성이 있었고, 그 후 실제로 그 개연성이 현실화되어 위 구상금채권이 성립하였다고 할 것이므로, 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 봄이 타당하다.

나. 사해행위 및 사해의사 등

앞서 인정한 사실과 아울러, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 모아보면, 원고의 D에 대한 채권액 및 1. 라. 2)항 기재 각 채무액의 합계는 이 사건 부동산 가액을 초과함이 계산상 명백하므로 D는 이 사건 근저당권 설정계약 무렵 채무초과 상태였고, D는 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 부동산에 대하여 피고 명의로 이 사건 근저당권을 설정해주었으므로, 이 사건 근저당권 설정계약은 일반채권자들을 해하는 사해해행위에 해당하며 D와 수익자인 피고의 악의 또한 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대하여

1) 피고의 주장

피고는 2021. 9.경 자신 소유 토지에 성토를 하기 위해 위 토지의 임차인이었던 D에게 연락을

취하였는데, D는 위 토지를 J에게 전대를 한 상태였고, D가 J에게 돈을 지급해주지 못해 J 소유이 비닐하우스가 철거되지 않아 성토공사가 무산되었다. 피고는 그다음 해 다시 성토작업을 추진하면서 D에게 성토작업에 소요되는 비용 중 15,000,000원을 지급할 것을 요구하였고 D는 2022. 9.까지 손해배상금 명목으로 위 돈을 지급하고 2022. 10. 30.까지 비닐하우스를 철거하기로 하였는데 이를 이행하지 않아 이 사건 근저당권 설정계약을 체결한 것이다.

2) 인정사실

가) 피고는 경북 성주군 K 전 8,888㎡의 소유자이다.

나) 피고에게, D는 2019. 4. 1., 2020. 4. 26. 및 2021. 5. 10. 각 6,000,000원을 송금하였고, J은 2022. 4. 29. 6,000,000원, 2023. 4. 30. 7,500,000원을 각 송금하였다.

다) D는 2022. 11. 7. 피고에게 2023. 7. 31.까지 피고로부터 대여한 15,000,000원을 변제하겠다는 내용의 약정서를 작성하여 주었고, 같은 날 위 차용증에 대하여 공증인 L 사무소 증서 2022년 제862호로 공증을 받아주었으며, 같은 날 피고와 사이에 이 사건 근저당권 설정계약을 체결한 후 그다음 날 피고에게 이 사건 근저당권을 설정하여 주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 을 제1 내지 3, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3) 판단

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고는 D에 대하여 성토비용을 보전하기 위한 손해배상채권을 가진다고 주장하는데 피고와 D 사이에 작성된 약정서는 위 손해배상채권이나 성토비용에 대한 아무런 언급이 없고, 위 약정서의 문언상 D가 피고로부터 대여한 금원에 대한 변제약정일 뿐이며, 공정증서도 위 대여금 채무에 관하여 작성된 점, ② 위 약정서 및 공정증서의 작성일과 같은 날 이 사건 근저당권 설정계약이 체결되었으므로 이 사건 근저당권은 위 대여금 채무를 담보하기 위한 것으로 추측되는 점, ③ 설령 당사자 사이에 편의상 손해배상채권을 대여금으로 표현하였다고 가정하더라도, 토지의 임차인인 D가 임대인인 피고가 요청한다고 하여 반드시 비닐하우스의 철거의무를 부담한다고 보기 어렵고 위 철거의무를 불이행하였다고 하여 성토비용의 상당 부분을 부담할 의무가 인정되는지 쉽게 납득이 가지 않는 점, ④ 원고가 성토비용의 견적서로 제출한 거래명세서의 작성일자는 2023. 10. 25.로 이 사건 근저당권 설정계약 시점과 1년

정도의 시간적 격차가 있는 점, ⑤ 이 사건 근저당권 설정계약 체결 이후 2023년 초부터 D의 자력이 급격히 악화된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 비록 피고와 D 사이에 인적관계는 인정되지 않지만 피고가 주장하는 이 사건 근저당권 설정계약의 경위와 거래조건이 정상적임이 객관적 증거로 드러나지 않고 오히려 이를 의심할 만한 사정이 존재하므로, 피고가 제출한 증거만으로는 악의 추정이 반복되지 않는다. 피고의 항변은 이유 없다.

라. 소결론

결국 이 사건 근저당권 설정계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복의무의 이행으로 피고는 D에게 이 사건 근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박남진

- 1) 소장 기재 청구취지 제1항 중 “2022. 11. 8.” 부분은 갑 제6호증의 기재에 비추어 “2022. 11. 7.”의 오기임이 명백하므로 주문제1. 가.항 기재와 같이 본다.
- 2) 2022. 8. 10. 지급해야 할 이자를 지연하여 지급하였다.
- 3) 그밖에 D는 이 사건 2021. 7. 1. 무렵부터 H저축은행에 대하여도 채무를 부담하였고, 이 사건 근저당권 설정계약 무렵에도 위 채무가 전부 변제되지는 않았던 것으로 보인다.