

서울동부지방법원 2024. 8. 23 선고 2024가단106311 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

변 론 종 결 2024. 8. 9.

판 결 선 고 2024. 8. 23.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 8,160,000원 및 이에 대하여 2023. 12. 1.부터 다 갚는 날까지 연 19.9%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고 B과, 피고 C 사이에 2022. 1. 6. 체결된 근저당권설정계약을, 피고 D 사이에 2022. 1. 6. 체결된 근저당권설정계약을, 피고 E 사이에 2022. 2. 22. 체결된 근저당권설정계약을 각 취소하고,
나. 피고 B에게, 피고 C은 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2022. 1. 6. 접수 제962호로 마친 근저당권설정등기의, 피고 D은 같은 등기소 2022. 1. 6. 접수 제963호로 마친 근저당권설정등기의, 피고 E은 같은 등기소 2022. 2. 22. 접수 제10984호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

[별지] 기재와 같다.

2. 적용법조

가. 피고 B: 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

나. 나머지 피고들: 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결)

판사 최아름

별지

1

목 록

(1동의 건물의 표시)

경기도 광주시 동

[도로명주소]

경기도 광주시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕)4층 공동주택(다세대주택)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 광주시 대 809㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제복수층 호 철근콘크리트구조 (하층)3 42.935㎡

(상층)4 34.85㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 809분의 107.6503

끝.

[별지]

청 구 원 인

1. 피보전채권(소의 B에 대한 양수금 채권)

가. 피고1은 소의 주식회사 F (이하 'F'이라고 합니다.)에서 렌탈[임대차]계약 후 비용 등을 변제하지 않아 기한의 이익을 상실하고 소의 F은 2023.11.30 원고에게 양도하였고 2023.12.11. 원고는 소의 B에게 양도통지 하였으므로, 원고의 피고1 B에 대한 양수금 채권은 이 사건 사례행위의 취소를 구할 수 있는 피보전채권이 된다고 할 것이고 본 약정은 해지되었는데 산출내역은 아래와 같습니다.

(제2호증의 1 자산양수도계약서, 제2호증의 2 양도통지서)

-아래-

약정일 : 2021.12.16.
 매월 : 136,000원 60개월납입
 약정금액 : 8,160,000원
 만기일 : 2026.12.16
 이율 및 연체이율: 연24%
 (갑 제1호증 렌탈[임대차]계약서)

나. 위 내역으로 현재 피고1에 대한 원고의 양수금 채권은 2024. 1. 25. 현재 12,108,992 원입니다.(갑 제3호증 채권계산서)

2. 사례행위취소

가. 피고1의 근저당권설정행위

피고1은 소외 주식회사 F 과 사이에서 2021.12.16. 렌탈[임대차]계약을 체결한 후 원고를 비롯한 채권자들의 강제집행을 면탈할 목적으로 자신의 소유의 전 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 합니다)에 관하여 피고2,3과 2022.01.06., 피고4와 2022.02.22. 각각 2,3,4 근저당권설정계약을 체결하고, 이를 원인으로 하여 피고 1,2에게 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2022.01.06 접수 제962호와 제963호, 피고4 와는 2022.02.22 접수번호 10984호로 근저당권설정등기를 마쳐 주었습니다.

(갑 제4호증의 1부동산등기부등본, 갑 제4호증의2 토지대장 및 건축물대장)

나. 피고1의 사해행위

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것인바(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조), 피고1이 채무초과 상태에서 피고2,3,4와 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정계약을 체결한 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고를 해할 의사로 한 사해행위에 해당한다고 하겠습니까.

나. 피고1의 무자력

피고1은 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없고, 이 사건 부동산 을구 근저당권1번 을 살펴보면 소외 G 은행으로부터 채권최고액 278,000,000원의 근저당권이 설정되어 있으며 이 사건 부동산 갑구를 살펴보면 2022.02.25.일 소외 주식회사 H 를 비롯하여 2022.05.19.소외 I 까지 7건의 채무로 약2억원이 가압류가 기입되어

있고 피고1의 원고에 대한 채무를 더하면 피고1이 이 사건 사해행위로 인하여 무자력 또는 채무초과(즉, 공동담보 부족) 상태가 되거나 그러한 상태가 더욱 악화될은 넉넉히 인정된다고 하겠습니까.

다. 채무자(피고1) 및 수익자들의 악의

(1) 채무자인 피고1의 악의

채무자인 피고1은 이 사건 사해행위로 인하여 자신이 무자력이 됨을 누구보다도 잘 알고 있었을 것이므로 피고1의 사해의 의사는 의심의 여지가 없다 하겠습니까.

(2) 수익자인 피고들의 악의

채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이고(대법원 2003. 6. 13. 선고 2003다12526 판결 등 참조), 피고1이 원고와 사이에서 렌탈계약을 체결한 직 후 피고2에게 2번 근저당권을 설정하여 주고 2022.02.25. 소의 주식회사 H가 가압류신청하기 직적인 2022.02.22까지 피고 2,3,4에게 근저당권을 설정하여 준 행위로 수익자인 피고들의 악의도 추정된다고 할 것이며, 피고2,3의 현재 주소지 부동산등기부등본을 살펴보면 부동산소유자도 아닌 상태에서 고액의 현금을 소극재산이 파다한 피고1에게 대여했다는 것은 일반적이거나 상식적이지 않다고 할것이므로 수익자인 피고들은 스스로 선의임을 입증하여야 하여야 하겠습니까.

(갑 제5호증의 1 피고2 부동산등기부등본, 갑 제5호증의 2 피고3 부동산등기부등본, 제5호증의 3 피고3 부동산등기부등본)

라. 원상회복청구

원상회복으로 피고2,3은 피고1에게 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원
판주등기소 2022.01.06. 접수 제962호, 제963호, 피고4는 피고1에게 같은 법원 같은 등기
소 2022.02.22. 제10984호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가
있다 하겠습니다.

3. 결론

따라서 원고는 위 사해행위의 취소 및 원상회복을 구하기 위하여 이 사건 소를 제기하
기에 이른 것입니다.

변경된 청구원인

변경된 사항외에는 기존 청구원인을 원용합니다.

1. 피보전채권(소의 B)에 대한 양수금 채권

-아래-

약정일 : 2021.12.16.

매월 : 136,000원 60개월납입

약정금액 : 8,160,000원

만기일 : 2026.12.16

이율 및 연체이율: 연19.9%

(갑 제1호증 렌탈[임대차]계약서)

나. 위 내역으로 현재기준(2024.07.01.일) 피고1에 대한 양수금 채무는 9,112,059원입니다.

(갑 제2호증 채권계산서)

2. 시해행위취소

나. 피고1의 무자력

1)2024.06.19. 법원행정처의 회신서에 의하면, 채무자인 피고1은 이사건 부동산 근저당권설정계약 체결일인 2022.01.06. 2건, 2022.02.22.일 1건 당시 이 사건 피보전채무를 포함하여 약 7억6천만원이상의 채무가 있었던 것으로 확인됩니다.

(갑 제6호증 법원행정처 회신서)

채권자	채무액(단위:원)	채무기준(발생)일	입증증거	비고
원고	8,160,000원	2022.01.20.	채권계산서	TV렌탈료

정채원	280,000,000원	2021.12.31	경매사건집계 갑 제7호증	임차보증금
	278,300,000원	2021.12.17.	법원행정처 부동산등기부 등본	술구 1 근저당
	70,633,734원	2022.02.25.		갑구 3 가압류
	8,222,800원	2022.03.02.		갑구 4 가압류
	20,622,591원	2022.03.11		갑구 5 가압류
	6,732,061원	2022.03.21		갑구 6 가압류
	37,653,397원	2022.04.11		갑구 7 가압류
	43,075,673원	2022.04.22		갑구 8 가압류
	8,262,000원	2022.05.19		갑구 9 가압류
	약 761,662,256원 이상			

2)한편, 대법원은 '채권자취소권 행사의 요건인 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서 그 대상이 되는 소극재산은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다'고 판시한 바(대법원 2011.01.13. 선고 2010다68084 판결참조)

이 사건 부동산의 3번~9번의 가압류는 2022.02.25.일부터 2022.05.19.일 사이 약3개월간 7건의 가압류 기입등기 되었는데 일반적으로 채무자의 연체가 시작되고 2개월의 시간이 지나 기한의 이익을 상실한 이후부터 채무독촉 및 재산파악을 시작하여 내부검토를 통해 가압류 및 집행권원을 받기 위해 소송을 제기함으로써 위 가압류 외 채권자인 금융권의 연체채무발생일은 적어도 3개월 이전으로 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

다. 채무자(피고1) 및 수익자들의 약의

설명, 위 가압류 경료가 사해행위이후에 발생한 것이라 하여도 이 사건 부동산의 경매 사건내역을 살펴보면 이 사건 부동산의 감정가는 378,000,000원인 상태에서 피고1이 이 사건 부동산소유권이전 등기완료 후 피고2,3,4의 근저당권이 설정되기 전 2021.12.16.일 원고의 채권발생과 2021.12.17.일 소의 G 은행 1번 근저당권 278,300,000원, 2021.12.31.일 일차인 소의 J의 임차보증금 280,000,00원이 있었으므로 피고1은 무자력 상태였고 이 상태에서 피고2,3,4가 회수 할 수 없는 이 사건 부동산을 담보로 고액을 차용하여 주었다는 것은 허위의 근저당권으로서 사해행위라는 원고의 주장은 지극히 합리적이고 상식적이라 것은 부인할 수 없는 사실입니다.

(갑 제 7호증 경매사건 내역서)

그러므로, 이 사건 사해행위 당시 채무자인 피고1은 적극재산이 전혀 없는 반면, 소극 재산은 최소 약180,300,000원에서 383,662,256원으로 현저한 채무초과 상태이며, 현재까지 무자력 상태에 있음이 분명하다고 할 것입니다.

결국 피고1은 금융기관등 채권자들에 대해 변제를 포기하고, 연체를 시작하기 직전에 이 사건 부동산에 다수의 허위 근저당권을 설정한 것이고, 피고2,3,4는 채무자의 어려운 금전 사정을 잘 알면서 원고와 같은 채무자의 일반채권자들의 강제집행을 면탈하고자 채무자에 가담하여 위 근저당권설정계약한 것인바, 이는 명백히 사해행위에 해당하는 것으로서 수익자인 피고2,3,4의 악의를 인정하기에 부족함이 없다고 하겠습니다.

결론,

그러므로, 원고의 이 사건 청구를 모두 인용하여 주시기 바랍니다.

