

서울북부지방법원 2024. 5. 2 선고 2020나37254 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울북부지방법원 2024. 5. 2 선고 2020나37254 판결

서울북부지방법원 2020. 7. 22 선고 2019가단121640 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 정진

담당변호사 김용택

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 이춘화

변론종결 2024. 4. 18.

판결선고 2024. 5. 2.

제1심판결 서울북부지방법원 2020. 7. 22. 선고 2019가단121640 판결

주문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. C과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 14. 체결된 근저당권설정계약을

취소한다.

나. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 동대문등기소 2019. 1. 15. 접수 제2946호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2019. 1. 14. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고는 원고에게 서울북부지방법원 동대문등기소 2019. 1. 15. 접수 제2946호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 H 등에 대한 투자

1) I는 재개발관련 업무 등을 목적으로 하는 J 주식회사(이하 'J'라고 한다)의 사내이사 겸 주식회사 K(이하 'K'이라고 한다)의 대표이사, C은 I의 배우자로서 K의 사내이사, H는 C의 동생으로, I는 J와 L 주식회사(이하 'L'이라고 한다)의 대표이사인 M와 함께 N 지역주택조합사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 시행하였다.

2) I와 C은 H에게 투자유치금액의 10%를 수수료로 지급하는 조건으로 이 사건 사업에 투자할 사람을 소개해 달라고 부탁하였고, H는 원고에게 이 사건 사업을 소개하였다.

3) I와 C은 2017. 7. 중순경 원고에게 '서울 용산구 N재정비촉진지구 옆 특별계획구역 O에서

조합주택사업을 하는데 3억 원에 서울 용산구 P 부동산(이하 'P 부동산'이라고 한다)의 지분을 매입하면 등기비용과 취득세 등 투자와 관련한 비용은 모두 시행사에서 부담한다. 그 지분으로 조합원 자격을 부여하는데 24평형 아파트를 분양받아도 되고, 아니면 시공사 선정 시 평당 2,700만 원으로 되팔아서 현금보상을 받는데 중간에 공사대금을 위하여 1억 5,000만 원의 대출을 받아야 하므로 이를 제하더라도 늦어도 2017. 12.까지는 4억 9,800만 원을 받을 수 있으므로 1억 9,800만 원의 수익을 올릴 수 있다'라고 하였다.

4) 원고는 2017. 7. 25.경 P 부동산에 대한 33.05/274 지분 매입대금 명목으로 C 명의의 Q은행 계좌로 3억 원을 송금하였다.

나. 이 사건 부동산에 매쳐진 피고 명의의 이 사건 근저당권설정등기

C은 본인이 소유하고 있던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2019. 1. 14. 피고와 사이에 근저당권설정계약을 체결하고, 2019. 1. 15. 서울북부지방법원 동대문등기소 접수 제2946호로 채무자는 I, 근저당권자는 피고, 채권최고액은 1억 3,000만 원으로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)를 마쳤다.

다. C 등에 대한 형사판결의 선고

I, C, H 등은 '이 사건 사업과 관련하여 2017. 6. 중순경 R 등으로부터 투자받은 돈의 상환을 요구받는 상황이었음에도 그러한 사실을 숨긴 채, 자신들은 위 사업에 투자한 사실도 없고 위 사업의 아파트 분양이나 현금보상이 구체적으로 어떻게 진행되는지 전혀 알지 못하면서도, 자신들 역시 위 사업에 투자하였고 사업이 아무런 문제 없이 정상적으로 진행되고 있으며 만약 잘못되면 자신들이 책임질 것처럼 거짓말하여 원고로부터 3억 원을 편취하였다'는 범죄사실로 기소되었고(서울중앙지방법원 2019고단7194 등 병합사건), 위 법원은 2024. 3. 21. 위 범죄사실 등에 대하여 유죄판결(이하 '관련 형사판결'이라고 한다)을 선고하였으며, 이에 I, C, H 등이 불복하여 항소심 계속 중(서울중앙지방법원 2024노822)이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 32호증, 을 제13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 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 될 수 있다.

2) 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐지기 이전에 H 등에 대하여 사기의 불법행위로 인한 3억 원 상당의 손해배상채권을 가지고 있었으므로, 이는 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권에 해당한다(비록 관련 형사판결이 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 이후에 선고되었다고 하더라도, 위 불법행위 시점에 원고의 위와 같은 손해배상채권이 발생하였다고 할 것이다).

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자의 법률행위 등이 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 등의 존재사실은 물론, 채무자가 법률행위 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실, 채무자의 사해의 의사 등 사해행위 성립의 요건사실을 구체적으로 주장·입증하여야 한다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조).

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(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조).

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의

거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조). 나아가 채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 참조).

2) 구체적 판단

가) 이 사건 부동산에 관하여 C과 피고가 2019. 1. 14. 근저당권설정계약을 체결하였고, 이를 원인으로 2019. 1. 15. 피고 명의의 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐질 당시 C이 무자력이었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나) 이 사건 근저당권설정등기는 무자력이었던 C이 그 소유의 이 사건 부동산에 대하여 채권자 중 한 사람인 피고에게 채권담보로 제공하여 피고의 채권을 우선변제 받게 하고 C의 무자력을 심화시킨 것으로, 채권자 중 1인인 원고에 대하여 사해행위가 되고, C과 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다. 이에 대하여 피고는 이 사건 근저당권설정등기를 마친 것은 2019. 1. 14.로 C이 고소된 2019. 3. 27. 이전이고, C이 2020. 6. 9. 위 고소사건과 관련하여 불기소처분을 받은 사정을 고려하면, 피고에게는 사해의사가 없다고 주장한다.

그러나 앞서 본 사정, 앞서 본 증거들과 갑 제6, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정 등을 종합하여 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 사해의사 추정이 반복된다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고가 이 사건 사업과 관련하여 지인이던 H로부터 이 사건 사업을 소개받은 것은 2017. 7.경이고, 당시 C 등은 다른 투자자들로부터도 투자금의 회수를 요청받고 있었다.

② 원고는 2017. 7. 25. C 명의 계좌로 투자금 3억 원을 이체하였는데, 이 사건 사업과 관련된 M가 2018. 5.경 구속되었으므로 적어도 위 시점에는 이 사건 사업의 위험성이 객관화된 것으로 보인다.

③ 원고는 C 등에게 이 사건 사업에 대한 투자금 3억 원을 책임지고 반환할 것을 요청하였으나 위 요청이 계속 거절되자 2019. 3. 27.경 고소하기에 이르렀다.

④ 피고의 주장에 따르더라도 피고는 원고가 C을 고소한 2019. 3. 27.로부터 불과 한 달 반가량 전에 이 사건 근저당권설정등기를 마쳤다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복

피고와 C 사이에 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장용범, 판사 김민순, 판사 이슬아

별지