

서울중앙지방법원 2024. 8. 9 선고 2023가단5428054 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 한서
담당변호사 김형민, 임재상

피 고 주식회사 B
소송대리인 변호사 김준길
변 론 종 결 2024. 6. 21.
판 결 선 고 2024. 8. 9.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구] 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2023. 5. 17. 체결된
근저당권설정계약을 취소한다. 피고는 C에게 서울북부지방법원 등기국 2023. 7. 27. 접수
제111271호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

[예비적 청구] 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2022. 5. 18.자로 체결된 투자약정서 상의 특약사항 제3항 추가 근저당권설정합의를 취소한다. 피고는 C에게 서울북부지방법원 등기국 2023. 7. 27. 접수 제111271호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. D조합은 2022. 3. 11. C에게 2,400,000,000원을 대출(이하 위 대출금 채권을 ‘이 사건 대출금 채권’이라 한다)하고, 이를 담보하기 위하여 같은 날 서울 동대문구 E 및 F 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다)에 관하여 근저당권자 D조합, 채무자 C, 채권최고액 2,880,000,000원으로 하는 1순위 근저당권설정등기를 경료하였다.

나. 피고는 2022. 5. 25. 이 사건 각 토지에 관하여 근저당권자 피고, 채무자 C, 채권최고액 650,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 경료하였다.

다. 이 사건 각 토지 위에 집합건물이 신축되었고, 위 집합건물의 각 호실인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 위 집합건물의 각 호실을 통칭하여 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 2023. 7. 27. 가처분등기의 촉탁으로 인하여 C 명의의 소유권보존등기가 경료되었다.

라. 피고는 2023. 7. 27. 이 사건 건물에 관하여 등기원인 2023. 5. 17. 추가설정계약, 채무자 C, 근저당권자 피고, 채권최고액 650,000,000원으로 하는 청구취지 기재 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 1순위로 경료하였다.

마. D조합은 2023. 8. 21. 이 사건 건물에 관하여 이 사건 대출금 채권을 담보하기 위하여 채권최고액 2,880,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 D조합으로 하는 2순위 근저당권설정등기를 경료하였다.

바. D조합은 2023. 8. 1. 원고에게 이 사건 대출금 채권 및 이에 대한 담보권 등 부수하는 모든

권리를 양도하였고, 2023. 8. 22. 이를 C에게 통지하였다.

사. 이 사건 대출금 채권의 원리금은 변론종결일인 2024. 6. 21. 현재 2,694,414,425원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

주위적으로, C와 피고 사이에 이 사건 건물에 관하여 체결된 2023. 5. 17.자 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하는바, 원고는 C에 대한 이 사건 대출금 채권을 피보전채권으로 위 근저당권설정계약의 취소를 구하고, 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기를 구한다.

예비적으로, 이 사건 근저당권설정등기의 원인행위가 2023. 5. 17.자 근저당권설정계약이라고 인정되지 아니할 경우 2022. 5. 18.자 투자약정서상의 특약사항 제3항의 추가근저당권설정합의가 사해행위에 해당한다 할 것인바, 위 합의의 취소를 구하고, 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기를 구한다.

3. 판단

가. 관련법리

주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 관하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 해당 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분 행위가 채권자를 해하지 아니하므로, 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다고 보아야 하고, 그 채무액이 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다21017 판결, 대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

사해성의 요건은 처분행위 당시는 물론 채권자가 취소권을 행사할 당시(사해행위취소소송의 사실심 변론종결 시)에도 갖추고 있어야 한다. 따라서 채무자가 채권자를 해하는 처분행위를 하였더라도, 그 후에 채권자가 채무자 또는 제3자 소유의 부동산을 담보로 제공받아 우선변제권을 취득하였고

사해행위취소소송의 사실심 변론종결 시에 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 해당 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보됨에 따라 그 처분행위로 인하여 채권자를 해하지 않게 되었다면, 채권자취소권에 의하여 책임재산을 보전할 필요성이 없으므로 채권자취소권은 소멸한다(대법원 2023. 10. 26. 선고 2023다247917 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

원고가 이 사건 대출금 채권을 피담보채권으로 하여 채권최고액 2,880,000,000원으로 이 사건 각 토지에 관하여 제1순위 근저당권을 설정하였고, 이 사건 건물에 관하여 제2순위 근저당권을 설정한 사실, 피고가 이 사건 건물에 관하여 채권최고액 650,000,000원인 제1순위 근저당권을 설정한 사실, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 대출금 채권의 원리금이 2,694,414,425원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제22호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 서울북부지방법원 G 경매절차에서 2023. 11. 13. 기준으로 감정평가된 이 사건 각 토지와 건물의 총 평가액이 6,506,000,000원인 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, C와 피고의 2023. 5. 17.자 근저당권설정계약이 사해행위에 해당한다고 인정되더라도, 이 사건 변론종결시에 원고가 이 사건 각 토지와 건물에 관하여 우선변제받을 수 있는 금액¹⁾이 변론종결시의 원고의 채권액을 초과하여 우선변제권이 확보되므로, 위 근저당권설정계약에 대한 원고의 채권자취소권은 소멸한다. 따라서 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(원고의 예비적 청구 역시 이 사건 대출금 채권에 대하여 원고에게 우선변제권이 확보되어 있는 이상 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다).

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 진정화

별지

1) 피고가 이 사건 건물의 제1순위 근저당권자로서 채권최고액 650,000,000원 전액을 우선변제

받는다 하더라도, 이 사건 각 토지 및 건물의 시가가 6,506,000,000원 상당이고, 원고의
피담보채권액이 이 사건 각 토지의 제1순위 근저당권 및 이 사건 건물의 제2순위 근저당권의
채권최고액인 2,880,000,000원을 초과하지 아니하는 이상 원고의 이 사건 대출금 채권 전액에
대하여 우선변제권이 확보되어 있다고 할 것이다.