

수원지방법원 성남지원 2024. 4. 23 선고 2022가단240109 판결 [사해행위취소]

전 문

원고(선정당사자) A 주식회사

소송대리인 법무법인 동북아 담당변호사 오창용

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2024. 3. 19.

판 결 선 고 2024. 4. 23.

주 문

1. 피고와 소외 D[E생] 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 26. 체결된
근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2022.
8. 26. 접수 제97753호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자관계

D은 원고(선정당사자. 이하 ‘원고’라고만 한다) 회사 자산관리팀 차장으로 근무하면서 원고 회사, 선정자 F 주식회사(이하 ‘F’) 및 원고 회사 대표이사인 선정자 G 소유 각 부동산에 관해 임대관리 업무를 담당하였다.

나. 원고, 선정자들의 D에 대한 피보전채권

1) D은 원고 회사 소유의 고양시 일산서구 H 상가건물 중 구분상가 I, J, K호 3개 호실을 관리하면서 2022. 7.경 임차인으로부터 임차보증금과 차임 합계 2,700만 원을 지급받고도 이를 원고에게 지급하지 않았다.

2) D은 선정자 F 소유의 용인시 기흥구 L 외 9필지 지상 M 상가건물 내 구분상가들을 관리하면서 2017년경부터 2022. 8.경까지 사이에 임차인들로부터 임대보증금, 임대료, 관리비 등 합계 97,460,450원을 지급받고도 이를 선정자 F에게 지급하지 않았다. 3) D은 선정자 G 소유의 위 제1의

나. 1)항 기재 상가건물 중 구분건물 N호를 관리하면서 2015. 10.경 임차인으로부터 임차보증금 1,000만 원을 지급받고도 그중 500만 원을 선정자 G에게 지급하지 않았다.

4) D은 2022. 8. 19.경 위 1) 내지 3)항 기재 횡령 내역을 인정하고 피해를 변제할 것이라는 확인서를 작성하였다.

5) 원고와 선정자들이 D에 대하여 횡령으로 인한 손해배상을 청구한 사건에서 위 1) 내지 3)항 기재 금액에 대한 청구를 전부 인용하는 판결이 선고되어(서울남부지방법원 2024. 2. 14. 선고 2023가단250580 판결) 위 판결이 그대로 확정되었다.

다. 근저당권설정등기 경과

D은 2022. 8. 26. 피고와 사이에 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’)에 관하여 채권최고액 2억 2,000만 원인 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’)을 체결하고, 같은 날 피고에게 위 근저당권설정계약을 원인으로 주문 기재 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’)를 마쳤다.

라. D의 재산

D은 이 사건 근저당권설정계약 무렵 가액이 약 3억 4,000만 원인 이 사건 부동산 외에 별다른 적극재산이 없는 반면, 주식회사 O에 대하여 1억 4,800만 원, 피고에 대하여 2억 원의 각 차용금 채무를 부담하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제2 내지 19, 25호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 고양시 일산서구청에 대한 사실조회 회신, 한국주택금융공사에 대한 금융거래정보 제출명령 회신, 변론 전체의 취지

2. 판단

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고, 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 1986. 9. 23. 선고 86다카83 판결, 대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등).

앞서 인정된 사실을 위 법리에 비추어 보면, D이 횡령으로 인한 손해배상으로서 원고에게 2,700만원, 선정자 F에게 97,460,450원, 선정자 G에게 500만 원과 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 채무 및 주식회사 O, 피고에 대한 각 차용금 채무를 변제하기 부족한 상태에서 그 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에 대한 채무의 담보로 제공하여 피고에게 이 사건 근저당권설정등기를 마친 것은

원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고 피고의 악의는 추정되며, 피고가 D에게 실제로 2억 원을 대여하고 이 사건 근저당권설정등기를 마친 것이라는 등 피고가 주장하는 사유만으로는 사해행위 당시 피고가 선의였다고 인정하기 부족하다.

그렇다면 D과 피고 사이의 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고 피고는 사해행위취소로 인한 원상회복으로서 D에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용한다.

판사 정은영

별지