

수원지방법원 성남지원 2024. 9. 26 선고 2023가단229376 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 오재원, 서기원

피 고 B

소송대리인 법무법인 로빈 담당변호사 김언수, 최수남

소송복대리인 변호사 이윤진

변 론 종 결 2024. 8. 29.

판 결 선 고 2024. 9. 26.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 소외 C 사이에 체결된 2020. 3. 12.자 근저당권설정계약을 취소하고, 피고는 소외 C에게 수원지방법원 성남지원 하남등기소 2020. 3. 13. 접수 제17200호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 한국토지주택공사가 실시한 D지구내 공공분양주택 934세대에 관한 입주자모집공고에서 주택의 분양권을 당첨받았고, 2016. 12. 5. 한국토지주택공사와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관한 분양계약을 체결하였다.

나. 원고는 그 무렵 C과 이 사건 아파트의 분양권에 관한 매매계약을 체결하고 C에게 약 35,000,000원의 프리미엄을 지급하였고, C을 대신하여 2016. 11. 29. 한국토지주택공사에 이 사건 아파트의 계약금 55,680,000원을 납부하고, 2017. 11.경 C 명의의 중도금 대출이자를 납부하였다.

다. C은 2020. 1. 16. E과 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 440,000,000원, 존속기간 2022. 2. 11.까지로 정한 임대차계약을 체결하고 E에게 위 아파트를 인도하였다.

라. 원고는 2020. 2. 4. C을 상대로 수원지방법원 2020가단506598호로 분양계약자명의변경절차이행의 소를 제기하였는데, C은 위 소송계속 중인 2020. 3. 6. 이 사건 아파트에 관하여 매매를 원인으로 하여 본인 명의로 소유권이전등기를 마치고, 2020. 3. 13. 피고에게 채권최고액 360,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다).

마. 위 라.항 기재 소송에서 법원은 2020. 10. 28. ‘C은 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 2016. 12. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라’는 주문의 판결을 선고하였고, 위 판결에 대한 C의 항소 및 상고가 모두 기각되어 위 판결이 2022. 3. 15. 확정되었다. 원고는 2022. 4. 7. 이 사건 아파트에 관하여 2016. 12. 5.자 매매를 원인으로 한 원고 명의 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 한편 E이 2021. 12. 14. C을 상대로 수원지방법원 성남지원 2021가합412942호로 전세금 반환 청구의 소를 제기하였는데, C이 위 소송에서 답변서를 제출하지 않아 법원은 2022. 3. 3.

‘피고는 원고에게 440,000,000원을 지급하라’는 주문의 무변론판결을 선고하였고, 위 판결이 2022. 3. 22. 확정되었다.

사. E은 2022. 5. 20. 위 바.항 기재 판결에 대하여 원고에 대한 승계집행문을 부여받아 2022. 6.

14. 수원지방법원 성남지원 F로 이 사건 아파트에 대한 강제경매신청을 하였다. 위 경매절차의 매각기일인 2024. 4. 16. 이 사건 아파트가 G에게 매각되었고, 같은 날 이 사건 근저당권은 강제경매로 인한 매각을 원인으로 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장

1) C이 원고와의 분양권매매계약을 이행하지 않고 자신이 분양권자인 것처럼 E과 임대차계약을 체결하고 자신 앞으로 소유권이전등기를 마친 다음 피고에게 이 사건 근저당권을 설정하였는바, 원고는 C에 대하여 E에게 반환하여야 할 임대차보증금 440,000,000원과 피고에게 변제하여야 할 이 사건 근저당권의 피담보채권액을 합한 770,000,000원의 부당이득반환채권 또는 손해배상채권을 가지게 되었다.

2) 이 사건 근저당권 설정 당시 C에게 이 사건 아파트가 유일한 재산이었는데 그 가치가 510,000,000원 정도인 반면 C의 채무는 위 아파트의 가액을 초과하므로 C이 유일한 재산인 이 사건 아파트에 관하여 피고에게 근저당권을 설정한 행위는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다.

3) 따라서 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 근저당권 설정계약을 취소하고, 피고는 원상회복으로 위 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 주장

1) C은 2019. 12. 10. 피고로부터 141,000,000원을 차용하면서 피고에게 이 사건 아파트의 분양등기 후 담보권을 설정해주기로 약정하였고, 이 사건 근저당권은 위 약정에 따라 이루어진 것으로

사해행위에 해당하지 않는다.

2) 이 사건 근저당권 설정 당시 C은 이 사건 아파트 외에도 수원시 권선구 아파트 분양입주권을 보유하고 있었으므로 C이 채무초과상태에 있었다고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 관련법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하고, 법률행위 이행으로서 등기를 경로하는 경우에 그 채무의 원인되는 법률행위가 취소권을 행사하려는 채권자의 채권보다 앞서 발생한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 등기는 채권자취소권의 대상이 될 수 없다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다43352 판결 참조).

나. 구체적 판단

1) 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사정들, 즉 ① C이 2019. 12. 10. 피고에게 작성하여 준 차용증에는 차용금액 141,000,000원에 관하여 ‘채무자 C은 분양아파트의 부동산 등기 후 채권자 B의 채권확보를 위한 담보설정 등의 요구에 무조건 협조하기로 한다’라고 기재되어 있고, 같은 날 피고와 피고의 처 예금계좌에서 C의 계좌로 합계 141,000,000원이 이체된 점, ② 위 차용 당시 C은 이 사건 아파트의 분양권자의 지위를 보유하고 있었던 점 등에 비추어 보면 C과 피고는 위 차용일 당시 추후 이 사건 아파트에 관하여 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐지는 대로 위 차용금에 대한 근저당권을 설정하기로 하는 이른바 ‘후취담보약정’을 하였다고 보인다.

2) 그렇다면 이 사건 근저당권설정등기는 2019. 12. 10.자 차용 당시 체결된 위와 같은 후취담보약정의 이행으로서 마쳐진 것이므로 위 행위가 사해행위에 해당하는지 여부는 위 후취담보약정일인 2019. 12. 10.을 기준으로 판단하여야 한다.

그런데 원고가 피보전채권으로 주장하는 C에 대한 부당이득반환채권 또는 손해배상청구권이 2019.

12. 10. 이전에 발생하였다고 보기 어렵고(원고의 주장에 의하더라도 C이 2020. 1. 16. E과 임대차계약을 체결함으로써 위 임대차계약의 보증금 상당액의 부당이득 또는 손해배상채권이 발생하였다는 것이고¹⁾, 위 후취담보약정일 이전에 원고가 C과 분양권 매매계약을 체결하였다는 사정만으로 원고의 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고도 볼 수 없다), C이 당시 채무초과 상태에 있었다고 볼 만한 증거도 부족하다.

따라서 위 후취담보약정 및 그 이행을 위하여 체결된 이 사건 근저당권 설정계약이 사해행위에 해당한다고 할 수 없으므로, 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 설령 이 사건 근저당권설정계약이 후취담보약정과 별개로 2020. 3. 12. 이루어졌다고 보더라도, 앞서 본 사실관계에다가 을 제3, 5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 근저당권을 설정하는 것이 2019. 12. 10.자 후취담보약정에 따라 이미 예정되어 있었던 점, ② C은 이 사건 근저당권설정등기를 마칠 당시 이 사건 아파트 외에 수원시 권선구 H아파트 I호의 분양권을 보유하고 있었고, 2020. 11. 24. 위 분양권을 501,800,000원에 매도하였던 점 등을 고려하여 보면, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않거나 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 판단되므로, 어느 모로 보나 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정의정

별지

1) 원고는 C이 피고에게 이 사건 근저당권을 설정함으로써 원고가 C에 대하여 가지는 채권최고액 360,000,000원의 손해배상채권 또는 부당이득반환채권 또한 이 사건 사해행위의 피보전채권에 해당한다고 주장하나, 위 채권은 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 근저당권 설정이라는 C의 의무 위반과 동시에 또는 그 이후에 비로소 발생하는 것으로 사해행위 이전에 이미 발생하였던 채권이라고 볼 수 없으므로 원고의 피보전채권은 C의 임대차계약 체결로 인한 부당이득 또는

손해배상채권에 한정한다.