

수원지방법원 2024. 11. 20 선고 2022가합21449 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 정중호

피고B조합

소송대리인 법무법인 서한

담당변호사 최원재

변론 종결 2024. 5. 22.

판결 선고 2024. 11. 20.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 1 기재 C 명의의 근저당권에 관하여 별지목록 2 기재 각 확정채권양도 및 근저당권양도계약을 취소한다. 피고는 별지 목록 2 기재 각 근저당권 이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 투자계약 경과

1) 원고는 2020. 12. 11. D, C 사이에, 서울 E 및 F 소재 다세대주택신축사업과 관련하여 D은 원고로부터 5억 원을 투자받아 사업을 시행하고, 2021. 6. 21. 투자이익금 7억 원을 원고에게 반환하는 내용의 아래와 같은 투자계약서(이하 그 내용을 '이 사건 투자계약'이라 하고, 투자계약서를 '이 사건 투자계약서'라 한다)를 작성하였다.

2) C은 이 사건 투자계약 당시 위 투자이익금의 지급을 담보하기 위하여 C 소유의 이 사건 토지에 채권최고액을 7억 원으로 하는 근저당권을 설정하기로 약정하였고, 이 사건 투자계약서에 서명날인하였다.

투자계약서

투자자 원고(이하 "갑"이라 한다)과 E호 및 F 시행자 D(이하 "을"이라 한다)과 F 사업지 소유자(건축주) C(이하 "병"이라 한다)은 "을"의 다세대신축주택사업의 원활한 운영을 위하여 "갑"의 현금 투자에 대해 신의와 성실로 다음과 같이 계약을 체결한다.

사업명	서울시 E 다세대신축주택
사업지	서울시 E
사업지 면적	약 387㎡(약117평)
투자원금	금액
사용기간	2020.12.13. ~ 2020년 1월
지급방법	일시불 지급
투자이익금	금액
지급일	2021년 6월 12.일

제1조["갑"의 의무]

"갑"은 "을"에게 현금 오억원(₩500,000,000)을 투자한다.

제2조 ["을"의 의무]

- ① "을"은 "갑"에게 2021년 6월까지 7억원을 일시불 지급한다.
- ② "을"은 "갑"에게 E호 다세대신축주택 16세대 중 14세대에 전속적으로 분양대행할 수 있도록 한다.

(생략)

- ③ "을"은 "갑"에게 7억원을 지급보증하기 위하여 "병" 명의의 F 다세대신축주택 사업지인 토지 및 지상권을 담보로 근저당 칠억원(₩700,000,000)과 E호 다세대신축주택사업지인 토지 및 지상권을 담보로 근저당권 삼억원(₩300,000,000)을 설정하고, 어느 사업지든 먼저 준공시 은행대출과 동시에 투자이익금 7억원을 일시불 상환한다. 이에 "병"은 어떤 조건이나 이의도 없으며 전적으로 승낙하고 동의한다.

3) 원고는 2020. 12. 11. 이 사건 투자계약에 따라 투자금 5억 원을 D에게 지급하였고, C은 2020. 12. 11. 자신 소유의 서울 F 소재 토지 및 그 지상 기존건물(이하 '이 사건 토지', '이 사건 기존건물'이라 한다)에 관하여 채권최고액 7억 원, 근저당권자 원고, 채무자 D으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

나. C과 피고 사이의 후취담보제공약정

- 1) C은 이 사건 토지 및 기존건물의 소유자로, 2020. 11. 12. 피고와 사이에 피고로부터 20억 1,300만 원을 대출받음에 있어 이 사건 기존건물을 철거 후 신축할 다세대주택을 준공한 후 추가 근저당권을 설정하여 주기로 하는 후취담보제공약정을 하였다.
- 2) C은 2020. 12. 4. 이 사건 토지 및 기존건물에 관하여 채무자 C, 채권최고액 24억 1,560만 원, 채권자 피고로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.
- 3) C은 2021. 12. 20.경 이 사건 토지 지상 'G건물'(이하 '이 사건 신축건물'이라 한다)을 준공하고, 2021. 12. 22. 소유권보존등기를 마쳤다.
- 4) 이 사건 토지에 관하여 2020. 12. 4.에 설정된 채권최고액 7억 원, 근저당권자 원고, 채무자 D으로 하는 근저당권설정등기 관하여, 2021. 11. 24. 건물 멸실에 따른 근저당권공동담보소멸 부기등기가, 2022. 3. 8. 이 사건 신축건물 H호를 공동담보로 추가하는 부기등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 신축건물에 관한 근저당권설정 등 경과

1) C은 2021. 11. 21. 이 사건 신축건물 중 I, J, K, L, M, N, O, H, P호를 매도하여 다음과 같이 소유권이전등기를 마쳐주었다.

I 호	2021. 12. 22. 제248561호	2021. 10. 9. 매매	Q
J호	2021. 12. 22. 제248563호	2021. 10. 4. 매매	R
K호	2021. 12. 22. 제248565호	2020. 12. 8. 매매	S
L호	2021. 12. 22. 제248567호	2020. 10. 4. 매매	T
M호	2021. 12. 22. 제248569호	2021. 12. 4. 매매	U
N호	2021. 12. 22. 제248571호	2021. 8. 29. 매매	V
O호	2021. 12. 22. 제248573호	2020. 12. 1. 매매	W
P호	2021. 12. 22. 제248575호	2020. 12. 3. 매매	X

2) C은 2021. 12. 22. 위 수분양자들과 사이에 위 수분양자들이 미지급한 매매잔금에 대하여 이 사건 신축건물에 별지 목록 1 기재와 같이 근저당권을 설정하였다.

3) C은 2022. 3. 7. 피고와 사이에 위 매매잔금채권과 근저당권을 피고에게 양도하는 내용의 양도양수계약을 체결하였고, 2022. 3. 8. 피고 앞으로 이 사건 신축건물에 관하여 별지 목록 2 기재와 같이 각 근저당권이전등기(이하 '이 사건 각 근저당권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다), 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 원고는 채무자 C에 대하여 아래와 같은 피담보채권이 있다.

1) C은 이 사건 투자계약 당시 원고에게 담보조로 C 소유의 이 사건 토지 및 신축건물에 대한 근저당권을 설정해 주기로 약정하였다.

2) C은 이 사건 투자보증금 반환채무의 공동채무자이거나 연대보증하였다.

3) C은 2020. 12. 11. 원고에게 액면금 7억 원, 지불기일 2021. 6. 12.인 약속어음을 발행하여 주었으므로, 원고는 C에 대하여 위 약속어음채권이 있다.

4) C은 원고에 대하여 이 사건 신축건물에 대한 담보제공의무가 있음에도 2021. 12. 22. 이를

제3자에게 매도함으로써 담보제공의무를 이행불능에 이르게 하였으므로, 원고는 C에 대하여 담보제공불이행에 대한 손해배상채권을 가지게 되었다.

나. 채무자 C이 피고와 사이에 채권양도 및 이 사건 신축건물에 관한 근저당권양도계약을 체결하고, 피고에게 이 사건 각 근저당권이전등기를 설정한 행위는 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당한다. 따라서 C과 피고 사이의 채권양도 및 근저당권양도계약은 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로써 이 사건 각 근저당권이전등기는 모두 말소되어야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

채권자취소권은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 자기의 일반재산을 감소시키는 행위를 한 경우에 그 행위를 취소하여 채무자의 재산을 원상회복시킴으로써 모든 채권자를 위하여 채무자의 책임재산을 보전하는 권리로써, 특정물 채권을 보전하기 위하여 행사하는 것은 허용되지 않는다. 사해행위로 인하여 사해행위 이후에 권리를 취득한 채권자를 해친다고 할 수 없으므로 취소채권자의 채권은 사해행위가 있기 이전에 발생하고 있어야 함은 채권자취소권의 성질상 당연한 요건이다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결).

나. 피보전채권의 존부에 관한 판단

1) 근저당권설정청구권 C은 원고에 대하여 이 사건 투자계약에 따라 C 소유의 이 사건 토지에 대한 근저당권설정의무가 있을 뿐이라고 봄이 상당한데, 특정물 채권을 보전하기 위하여 행사하는 것은 허용되지 않으므로, 이를 피담보채권으로 채권자취소를 구할 수 없다. 1) 2) 투자금반환채권 C이 이 사건 투자계약서에 따라 원고에게 이 사건 토지 등에 관하여 근저당권을 설정하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이러한 사실 및 제출된 증거만으로는 C이 공동채무자라거나 D의 투자금반환채무를 연대보증하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 약속어음채권 설령 C이 2020. 12. 11. 원고에게 액면금 7억 원, 지급기일 2021. 6. 12.인 약속어음을 발생하여 주었다고 하더라도, 약속어음의 발행인에 대한 어음금채권은 만기일로부터 3년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성되는데(어음법 제78조 제1항, 제77조 제1항 제8호, 제70조 제1항), 위 약속어음은 그 지급기일 다음날인 2021. 6. 13.부터 3년의 소멸시효가 완성되어

소멸하였다.

4) 손해배상채권 원고는, C은 원고에 대하여 이 사건 신축건물에 대한 담보제공의무가 있음에도 2021. 12. 22. 이를 타인에게 매도함으로써 담보제공의무를 이행불능에 이르게 하였으므로 원고는 C에 대하여 담보제공불이행에 대한 손해배상채권을 가지게 되었다고도 주장하나, 이 사건 투자계약에 따른 담보제공의무의 대상 부동산은 이 사건 토지이고 이 사건 신축건물이 담보제공의 대상이라는 아무런 증거가 없으므로(이 사건 토지에 대한 근저당권이 효력이 그 지상 신축건물에 대하여 당연히 미친다고 볼 수 없다), 원고의 위 주장은 주장 자체로 이유 없다.

다. 소결론

따라서 원고의 C에 대한 피보전채권이 존재함을 전제로 하는 피고에 대한 이 사건 채권자취소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사문현호

판사김리사

판사김선훈

별지

1) 나아가 C은 2020. 12. 4. 이 사건 토지 및 기존건물에 관하여 채권최고액 7억 원, 근저당권자 원고, 채무자 D으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 투자계약에 따른 근저당권설정의무를 이미 이행한 것으로 봄이 상당하다.