

수원지방법원 안양지원 2022. 8. 10 선고 2021가단111043 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 로텍 담당변호사 김윤석

피 고 1. A

2. B

3. C

변 론 종 결 2022. 6. 22.

판 결 선 고 2022. 8. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지1 목록 기재 순번 1번 부동산에 관하여, 피고 A과 D 사이의 2020. 2. 6.자 근저당권설정계약을 취소한다. 피고 A은 D에게 별지2 목록 기재 채권을 양도하고, 대한민국(소관 : 인천지방법원 공탁관)에게 그에 따른 채권양도통지를 하라. 별지2 목록 기재 순번 2번 부동산에 관하여, 피고 B와 D

사이의 2020. 3. 13.자 매매예약을 취소한다. 피고 B는 D에게 인천지방법원 등기국 2020. 3. 13. 접수 제121257호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. 별지1 목록 기재 순번 3번 부동산에 관하여, 피고 C와 D 사이의 2020. 3. 2.자 근저당권설정계약 및 2020. 3. 16.자 매매예약을 각 취소한다. 피고 C은 D에게 인천지방법원 등기국 2020. 3. 3. 접수 제102813호로 마친 근저당권설정등기 및 2020. 3. 16. 접수 제124771호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 9. 6. E를 운영하는 D과 D이 F은행으로부터 대출받으려는 자금 중 28,500,000원을 신용보증원금으로, 보증기한을 2022. 9. 7.까지로 정하여 신용보증약정을 체결하고, 같은 날 위 은행에 신용보증서를 발급하였고, D은 2017. 9. 7. F은행으로부터 3,000만 원의 일반자금대출을 받았다.

나. D은 2018. 5. 28. 대출원금 연체로 기한이익 상실에 따른 대출사고가 발생하였고, 원고는 2018. 8. 28. F은행에 28,871,526원(원금 28,499,057원 + 이자 372,469원)을 변제하여 보증채무를 이행한 뒤, D을 상대로 서울중앙지방법원 2018가소2729536 구상금 청구소송을 제기하여 2018. 11. 28. 위 법원으로부터 ‘D은 원고에게 28,557,292원 및 그 중 28,557,206원에 대하여 2018. 8. 28.부터 2018. 11. 21.까지는 연 10%의 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 받아 위 판결은 2018. 12. 15. 확정되었다.

다. D은 2020. 2. 6. 피고 A에게 별지 목록 기재 순번 1번 부동산(이하 ‘이 사건 1 부동산’이라 한다)에 관하여 2020. 2. 6. 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 ① 근저당권설정계약’이라 한다)을 원인으로 하여 인천지방법원 2020. 2. 6. 접수 제55428호로 채권최고액 1억 2,000만 원 상당의 근저당권설정등기를 경료하였다. 이후 이 사건 1 부동산에 관하여는 임차인 G에 의해

강제경매(인천지방법원 H)가 신청되어 2021. 12. 23. 피고 A에게 9,941,379원을 배당하는 내용의 배당표가 작성되었다.

D은 2020. 3. 13. 피고 B에게 별지 목록 기재 순번 2번 부동산(이하 ‘이 사건 2 부동산’이라 한다)에 관하여 2020. 3. 13. 매매예약(이하 ‘이 사건 ② 매매예약’이라 한다)을 원인으로 하여 인천지방법원 2020. 3. 13. 접수 제121257호로 소유권이전청구권가등기를 경료하였다.

D은 2020. 3. 3. 피고 C에게 별지 목록 기재 순번 3번 부동산(이하 ‘이 사건 3 부동산’이라 한다)에 관하여 2020. 3. 2. 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 ③ 근저당권설정계약’이라 한다)을 원인으로 하여 인천지방법원 2020. 3. 3. 접수 제102813호로 채권최고액 6,500만 원 상당의 근저당권설정등기를 경료하고, 2020. 3. 16. 같은 부동산에 관하여 2020. 3. 16. 매매예약(이하 ‘이 사건 ③ 매매예약’이라 한다)을 원인으로 하여 인천지방법원 2020. 3. 16. 접수 제124771호로 소유권이전청구권가등기를 경료하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권 성립 여부

가. 피보전채권의 존재

원고가 D에게 취득한 구상금 상당의 판결금 채권 원리금은 현재 44,580,536원(28,557,292원 및 그 중 28,557,206원에 대하여 2018. 8. 28.부터 2018. 11. 21.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 변론종결일인 2022. 6. 22.까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈)인바, 위 채권은 원고가 보증채무를 이행하여 구상금 채권이 발생한 2018. 8. 28. 이후로 D과 피고들 사이에서 이 사건 각 부동산에 관하여 이루어진 각 근저당권설정계약 및 매매예약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

앞서 든 증거들 및 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과에 의하면, D은 이 사건 각 부동산 처분 당시 적극재산은 이 사건 각 부동산이고, 그 가액은 합계 3억 6,400만 원(이 사건 1 부동산 1억

6,000만 원 + 이 사건 2 부동산 1억 원 + 이 사건 3 부동산 1억 400만 원)이며, 소극재산은 원고에 대한 구상금채무 원리금 이외에도 G에 대한 1억 5,000만 원 상당의 임대차보증금반환채무, I에 대한 1억 원 상당의 임대차보증금반환채무, J은행에 대한 2억 6,000만 원 상당의 가압류채무, K에 대한 41,217,644원 상당의 가압류 채무 등 채무 초과 상태임이 인정되고, 위와 같이 채무 초과 상태에서 이 사건 각 부동산에 관하여 피고들에게 근저당권설정계약이나 매매예약을 체결하여 우선변제권을 확보하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해의사에 의한 사해행위에 해당하며, 수익자인 피고들의 악의도 추정된다.

다. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고들의 주장 요지

피고들은 위 각 근저당권설정계약이나 매매예약 체결 당시 채무자 D이 제공한 전입세대 열람 내역에 속아(구주소를 입력하여 전입세대 열람 내역을 조회할 경신주소 입력과 달리 임차인이 표기되지 않음) 각 부동산에 제한물건이나 임차인이 없는 줄 알고 각 부동산의 담보가치를 신뢰하여 실제로 금전을 대여하고 위 대여금을 회수하지 못하는 손해를 입었을 뿐 사해행위임을 알지 못하였다고 주장한다.

2) 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 악의가 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고

2006다5710 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 든 증거들에 올라 제1 내지 9호증, 을나 제1 내지 4호증, 을다 제1 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, (1) 피고 A은 2020. 2. 6. D에게 8,000만 원을 변제기 2020. 8. 6., 이자 월 2%, 약정 지연손해금률 연 24%로 정하여 대여하고, 이 사건 1 부동산에 근저당권을 설정한 사실, 당시 이 사건 1 부동산에는 임대차보증금 1억 5,000만 원에 관한 2018. 4. 23.자 확정일자부 임차인(G)이 있었으나, D은 구주소를 입력하여 전입세대 열람 내역을 조회할 경우 신주소 입력과 달리 임차인이 표기되지 않음을 기화로 피고 A을 기망하여 대여금을 교부받았고, 위 부동산의 매각대금은 163,319,000원으로 임차보증금을 제하면 사실상 담보가치가 없었던 사실, (2) 피고 B는 2020. 3. 13. 이 사건 2 부동산에 설정된 채권자 L의 근저당권(채권최고액 6,500만 원)의 피담보채무액 4,000만 원을 대위변제하고, D에게 1,820만 원을 송금하고 기타 부대비용을 합해 총 7,000만 원을 지출한 사실, D은 위 부동산을 담보로 제공할 당시 피고 B에게 위 부동산에 본인이 거주한다고 하였으나, 실제로는 세입자가 거주하고 있었던 사정을 시인한 사실(을나 제4호증)1), (3) 피고 C은 2020. 3. 16. D에게 7,000만 원을 변제가 2021. 3. 16. 이자 연 24%로 정하여 대여하는 내용의 대부거래표준계약을 작성하고, 그 무렵 2020. 3. 2. 5,000만 원을 D에게 송금하고, 2,000만 원을 현금으로 지급하고 이 사건 제3부동산에 관해 근저당권을 설정한 사실, D은 당시 세입자가 존재하지 않는 전입세대 열람 내역을 제시하였으나 위 부동산에는 실제로 보증금 1억 원 상당의 2019. 8. 9. 전입한 임차인(I)이 있어 사실상 담보가치가 없었던 사실, (4) 피고들은 대부업자 내지는 지인의 부인(피고 B)로서 D의 자력 등에 관하여 특별히 알 수 있었다는 사정이 보이지 않으며, 각 금전 지급 내역에 부합하는 금융자료가 모두 제출되었고, 각각 제한물권이 없는 부동산을 담보로 취득한다는 인식 아래 이 사건 각 처분행위를 한 점, (5) D은 피고 A 등 다수의 피해자들을 상대로 유사한 수법으로 2억 5,000만 원이 넘는 금액을 편취한 사실로 사기죄 등으로 형사처벌받은 점(을나 제9호증) 등을 종합하면, 피고들은 이 사건 각 부동산에 관하여 이루어진 각 근저당권설정계약 및 매매예약 당시 D의 사해행위에 관하여 선의였다고 봄이 타당한바, 피고들의 항변은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장원정

별지1

부 동 산 목 록

1. (1동의 건물의 표시)

인천광역시 서구 M에 있는 N건물

[도로명주소] 인천광역시 서구 O

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택

1층 12.22㎡

2층 214.51㎡

3층 214.51㎡

4층 214.39㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : P

건물내역 : 철근콘크리트조 65.36㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 인천광역시 서구 M 대 438.1㎡

대지권종류 : 소유권대지권

대지권비율 : 438.1분의 48.247

2. (1동의 건물의 표시)

인천광역시 미추홀구 Q에 있는 R건물 S동

[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 T

철근콘크리트구조 평지붕 15층 업무시설 및 공동주택 및 근린생활시설

지1층 614.25㎡, 1층 222.12㎡

2층 내지 7층 각 561.74㎡

8층 내지 14층 각 460.98㎡

15층 390.52㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : U

건물내역 : 철근콘크리트구조 32.45㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 인천광역시 미추홀구 Q 대 905㎡

대지권종류 : 소유권대지권

대지권비율 : 905분의 5.3

3. (1동의 건물의 표시)

인천광역시 서구 V에 있는 W건물

[도로명주소] 인천광역시 서구 X

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평슬래브)지붕 5층 공동주택(도시형생활주택-단지
형다세대)

1층 11.36㎡, 2층 179.68㎡, 3층 179.68㎡

4층 161.65㎡, 5층 126.35㎡

옥탑2층 16.92㎡, 옥탑1층 16.92㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : Y

건물내역 : 철근콘크리트구조 30.30㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 인천광역시 서구 V 대 434.2㎡

대지권종류 : 소유권대지권

대지권비율 : 434.2분의 23.40

별 지 2

채 권 목 록

피고 A이 소외 대한민국(소관 : 인천지방법원 공탁관)에 대하여 가지고 있는 별지 1
목록 기재 1. 부동산에 관한 인천지방법원 H 부동산강제경매 사건에서의 9,941,379원의
배당금지급청구채권. 끝.

1) 피고 B의 경우 이 법원이 변론재개하면서 세입자 관련 자료를 제출하라고 석명하였음에도 D의 2020. 6.경 사실확인서 외에 다른 자료를 제출하지 않기는 하였다. 그러나 피고 B의 경우 D 지인의 부인으로 보이므로, D이 위와 같은 사실확인서를 작성하여 준 것으로 보이며, 피고들은 D으로부터 기망당한 것을 전제로 서로 연락하여 구제책을 도모한 것으로 보이므로, 위와 같은 사정이 피고 B의 선의를 인정하는 데 방해가 되지는 않는다.