

광주지방법원 2023. 3. 14 선고 2022가단539393 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율정, 담당변호사 김광수

소송복대리인 변호사 정광태

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2023. 2. 14.

판 결 선 고 2023. 3. 14.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여

가. D, E과 피고들 사이에 2022. 1. 17. 각 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,

나. D, E에게, 1) 피고 B은 광주지방법원 등기국 2022. 1. 17. 접수 제7303호로 마친
근저당권설정등기의, 2) 피고 C은 같은 등기국 2022. 1. 18. 접수 제7773호로 마친
근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

○ D은 피고 B에게 공증인가 법무법인 F 2020. 10. 13. 작성 증서 2020년 제1020호로 65,000,000원을 변제기 2021. 6. 30., 지연손해금 연 12%로 정하여 차용하되 금전채무불이행시 강제집행을 수인한다는 내용으로 금전소비대차계약 공정증서를 작성하였다. D은 2021. 2. 10. 및 2021. 5. 10. 피고 B에게 각 10,000,000원씩을 변제하였다.○ 원고는 2021. 12. 3. D, E의 공동 소유(각 1/2 지분 보유)인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 대금 418,000,000원에 매수하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약에서 계약금 42,000,000원은 계약 당일, 잔금 376,000,000원은 2022. 2. 28. 각 지급하기로 정하였고, 특약사항 제5항에 '계약 이후 매수인이 주택을 인도받기 전까지 매도인은 현 등기부등본 상의 권리상태를 유지하며, 추가적인 권리(근저당권, 압류, 가압류, 가처분, 이중매매 등)상의 변동이 없어야 하며, 타권리 추가로 인한 소유권이전 불가 시 원상회복하기로 하며, 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 손해배상금으로 한다.'고 정하였다.

○ 원고는 위 매매계약일 이전에 이미 지급한 가계약금 5,000,000원(2021. 11. 27. 송금)을 제외한 나머지 37,000,000원을 위 매매계약 당일 D, E에게 각 송금(매도인들의 지분에 따라 그 절반인 1,850만 원씩을 송금하였음)하여 계약금 42,000,000원을 모두 지급하였다. 그 후 원고는 2021. 12. 8. 매매대금 중 일부인 10,000,000원을 추가로 D, E에게 송금하였다.

○ 그 후 이 사건 아파트 중 D 지분에 관하여 2021. 12. 16. 및 2022. 1. 6. 각각 강제경매개시결정[광주지방법원 G(채권자 피고 B), H(채권자 피고 C)]이 내려져 그에 따른 경매개시결정등기가 마쳐졌다. 이 사건 아파트에 관하여 2022. 1. 17. 채권최고액 143,000,000원,

근저당권자 주식회사 I로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 2022. 1. 17. 채권최고액 30,000,000원, 근저당권자 피고 B으로 하는 근저당권설정등기가, 2022. 1. 18. 채권최고액 18,000,000원, 근저당권자 피고 C으로 하는 근저당권설정등기가 각 마쳐졌다(이하 피고들의 위 각 근저당권설정등기를 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다).

○ 이 사건 아파트에 관하여 위와 같은 강제경매개시결정이 내려진 사실을 알게 된 원고는 D, E과 사이에 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의하였고, D, E은 원고에게 2022. 2. 18.까지 기지급 매매대금 52,000,000원과 부동산 중개수수료 1,839,200원을 합한 53,839,200원을 반환하기로 약정하면서 위 지급기일까지 납부하지 못할 경우 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 연체이자를 추가로 지급한다는 취지의 지불각서(이하 ‘이 사건 지불각서’라 한다)를 작성하였다.

○ 한편, D, E은 피고들의 근저당권설정계약일(2022. 1. 17.) 무렵 적극재산으로 이 사건 아파트 외에 다른 재산이 없었고, 소극재산(2022. 8. 12. 기준)으로 D은 J은행 등에 대한 대출금 채무 합계 약 112,960,000원, E은 K조합 등에 대한 대출금 채무 합계 239,898,000원이 있었다.

○ 이 법원 2022. 12. 23. 선고 2022가단512039 판결 : D, E은 공동하여 원고에게 53,839,200원 및 이에 대하여 2022. 2. 19.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결이 선고되었다. 위 판결 중 D, E 부분은 그즈음 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8호증, 을 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다63516 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 위 인정사실을 살펴보면, 원고의 D, E에 대한 이 사건 지불각서에 따른 약정금 채권의 변제기는 2022. 2. 18.로서 이 사건 근저당권설정계약일(2022. 1. 17.) 이전이지만, 위 약정금 채권 발생의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 매매계약은 2021. 12. 3. 이미 체결되어 있었고, 이 사건 아파트에 관하여 2021. 12. 16. 강제경매개시결정이 내려짐에 따라 가까운 장래에 이 사건 매매계약이 해제될 개연성이 있었으며, 실제로 이 사건 매매계약이 해제되면서 그 원상회복 등에 관하여 이 사건 지불각서가 작성된 것임을 알 수 있다. 따라서 원고의 D, E에 대한 위 지불각서에 따른 약정금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 위 인정사실을 살펴보면, D, E은 채무초과상태에서 자신들의 유일한 부동산인 이 사건 아파트에 관하여 피고들과 근저당권설정계약을 체결한 다음 피고들 앞으로 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐 주었으므로, 특별한 사정이 없는 한 D, E과 피고들 사이에 체결된 위 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고들의 사해의사도 추정된다.

다. 피고들의 주장에 대한 판단

피고들은 각 근저당권설정계약 당시 선의라는 취지로 주장한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 채무자의 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였음을 증명해야 한다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조). 그런데 수익자인 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 선의였음을 인정하기 어렵고, 오히려 피고들이 이 사건 아파트에 관하여 각 근저당권설정계약을 체결하기 이전에 이미 2021. 12. 16. 및 2022. 1. 6. 각각 강제경매개시결정을 함으로써 D, E의 자력에 문제가 있음을 알고 있었고, 원고와 D, E의 매매계약에 문제가 생길 것이라는

점을 충분히 인식할 수 있었으며 이를 D으로부터도 들었던 것으로 보이는 점을 보면, 수익자인 피고들은 각 근저당권설정계약을 체결하는 것이 사해행위에 해당함을 알았다고 봄이 상당하다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김호석

별지