

대구지방법원 2023. 4. 13 선고 2021가합205111 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구고등법원 2024. 6. 25 선고 2023나14491 판결

대구지방법원 2023. 4. 13 선고 2021가합205111 판결

전문

원고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박재현

피고 1. 주식회사 C

소송대리인 변호사 모병철

2. D

3. E

소송대리인 변호사 이지훈

소송대리인 법무법인 중원

담당변호사 이기광, 배주한

4. 주식회사 F

5. G

피고 4, 5의 소송대리인 변호사 이성림

피고 4, 5의 소송복대리인 변호사 이현득

6. H

소송대리인 법무법인 포인

담당변호사 문은정, 정재진

7. I

8. J

9. K

10. L

변론 종결 2023. 3. 23.

판결 선고 2023. 4. 13.

주 문

1. 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 1) 피고 I와 M 사이에 체결된 2021. 1. 28. 자 근저당권설정계약을 취소한다.

2) 피고 I는 M에게 대구지방법원 등기국 2021. 1. 28. 접수 제15673호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 1) 피고 J와 M 사이에 체결된 2021. 1. 28. 자 근저당권설정계약을 취소한다.

2) 피고 J은 M에게 대구지방법원 등기국 2021. 1. 28. 접수 제15674호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

다. 1) 피고 K와 M 사이에 체결된 2021. 2. 15. 자 근저당권설정계약을 취소한다.

2) 피고 K는 M에게 대구지방법원 등기국 2021. 2. 15. 접수 제25016호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

라. 1) 피고 L와 M 사이에 체결된 2021. 4. 22. 자 근저당권설정계약을 취소한다.

2) 피고 L는 M에게 대구지방법원 등기국 2021. 4. 22. 접수 제66703호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 주식회사 C, D, E, 주식회사 F, G, H에 대한 각 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 C, D, E, 주식회사 F, G, H 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 I, J, K, L 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

○ 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여, ① 피고 주식회사 C와 M 사이에 체결된 2020. 4. 10. 자 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 D은 M에게 대구지방법원 등기국 2020. 4. 10. 접수 제60634호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하며, ② 피고 E와 M 사이에 체결된 2020. 8. 13. 자 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 E는 M에게 대구지방법원 등기국 2020. 8. 13. 접수 제129724호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하며, ③ 피고 주식회사 F과 M 사이에 체결된 2020. 8. 3. 자 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 주식회사 F은 M에게 대구지방법원 등기국 2020. 10. 20. 접수 제167627호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하며, ④ 피고 G과 M 사이에 체결된 2020. 4. 20. 자 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 G은 M에게 대구지방법원 등기국 2020. 10. 20. 접수 제167628호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하며, ⑤ 피고 H과 M 사이에 체결된 2020. 12. 10. 자 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 H은 M에게 대구지방법원 등기국 2020. 12. 11. 접수 제201744호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

○ 원고의 피고 I, J, K, L에 대한 청구취지는 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. M는 대구 수성구 N 외 10필지 지상에 지하 4층, 지상 24층 규모의 오피스텔, 근린생활시설을

갖춘 주상복합건물을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 주상복합건물 개발사업'이라 한다)을 영위하는 주식회사 O(이하 피고들 명칭을 포함하여, 주식회사의 경우 '주식회사' 명칭을 생략하고 인용한다) 및 P, Q 등 다수의 사업체를 운영하는 자이다. 원고들은 M에게 이 사건 주상복합건물 개발사업과 관련된 자금을 빌려준 채권자이다.

나. 원고 A은 M와, ① 2016. 7. 20. M, O에게 1억 원을 변제기 2016. 12. 20., 이자 연 25%로 정하여 대여한 것(공증인가 R 법무법인 2016년 제251호, 갑 제1호증의 1), ② 2016. 8. 25. M 등 연대채무자들로부터 투자금 및 약정금 합계 30억 원을 지급받기로 약정한 것(공증인가 R 법무법인 2016년 제307호, 갑 제1호증의 2), ③ 2021. 1. 15. 연대채무자 ○ 등에게 2017. 7. 25.부터 2020. 10. 30.까지 합계 11억 3,500만 원을 대여한 것에 관하여 M 등이 이를 연대보증한 것(공증인가 법무법인 S 2021년 제24호, 갑 제1호증의 3)과 관련하여 총 3개의 공정증서를 작성하였다. 위 각 공정증서에 기재된 원고 A의 M에 대한 채권가액은 합계 42억 3,500만 원(= 1억 원 + 30억 원 + 11억 3,500만 원)이다.

다. 원고 B는 2018. 4. 2. M와 원고 B가 채무자 O에게 9억 6,200만 원(이자가 포함된 금액)을 대여한 것과 관련하여 M 등이 이를 연대보증 하였다는 내용의 채무변제계약 공정증서를 작성하였다(공증인가 R 법무법인 2018년 제76호, 갑 제2호증).

라. M는 본인이 소유하고 있던 이 사건 각 부동산에 관하여 아래 표 기재와 같이 피고들(피고 D 제외)에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 M와 위 피고들의 근저당권설정계약을 통칭하여 '이 사건 각 근저당권설정계약'이라 한다).

피고 C(피고 1)	2020. 4. 10.	2020. 4. 10.	9억 6,000만 원
피고 E(피고 3)	2020. 8. 13.	2020. 8. 13.	16억 9,000만 원
피고 F(피고 4)	2020. 8. 3.	2020. 10. 20.	7억 2,000만 원
피고 G(피고 5)	2020. 4. 20.	2020. 10. 20.	2억 4,000만 원
피고 H(피고 6)	2020. 12. 10.	2020. 12. 11.	3억 6,000만 원
피고 I(피고 7)	2021. 1. 28.	2021. 1. 28.	13억 원
피고 J(피고 8)	2021. 1. 28.	2021. 1. 28.	3억 9,000만 원
피고 K(피고 9)	2021. 2. 15.	2021. 2. 15.	8,500만 원
피고 L(피고 10)	2021. 4. 22.	2021. 4. 22.	1억 8,000만 원

마. 피고 C의 위 근저당권설정계약상 지위는 2020. 10. 13. 피고 D에게 양도되었고, 2020. 10. 20. 그 근저당권이 피고 D에게 이전되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 I, J, K, L에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지2 청구원인 기재와 같다.

나. 자백간주 판결

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항

3. 피고 C, D, E, F, G, H에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 이 사건 각 부동산은 M의 유일한 재산일 뿐만 아니라 이 사건 각 근저당권설정계약 체결시점인 2020. 4. 10.부터 2021. 4. 22.까지 M는 채무초과상태에 있었으므로 이 사건 각 근저당권설정계약은 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 각 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 약익의 수익자 내지 전득자인 피고들은 사해행위취소에 따른 원상회복으로 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기를 말소하여야 한다.

2) 피고들 가) 원고들이 주장하는 M에 대한 채권이 진정한 것이라고 믿기 어렵다.

나) 이 사건 각 근저당권설정계약 체결시점에 M는 이 사건 각 부동산 외에도 상당한 재산을 보유하고 있었고, 특히 M는 O, P, Q의 발행 주식 100%를 보유하는 방식으로 해당 회사에 지배력을 행사하고 있었는데 그중 O는 대규모 개발사업인 이 사건 주상복합건물 개발사업을 진행하여 정상적으로 분양하고 있었고 Q은 다수의 부동산을 보유하고 있는 등 M가 지배하고 있었던 회사들의 자금력이 상당하므로, 이를 M의 재산평가에 반영하면 당시 M가 채무초과 상태에 있었다고 보기 어렵다.

다) 이 사건 각 근저당권설정계약 당시 이 사건 각 부동산에는 선순위 근저당권이 설정되어 있었고 그 근저당권의 피담보채권이 이 사건 각 부동산의 시가를 초과하고 있었으므로 이 사건 각 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하지 않거나, M가 피고들에게 담보 제공을 통해 신규금원을

차용한 것은 사업의 갱생이나 계속 추진을 위한 불가피한 것이었으므로 역시 사해행위에 해당하지 않는다.

라) 피고들은 합계 51억 9,700만 원(= 42억 3,500만 원 + 9억 6,200만 원)에 달하는 M의 원고들에 대한 채무를 알지 못하였고 이 사건 각 근저당권설정계약의 사해성을 인식하지 못하였으므로 선의의 수익자 내지 전득자에 해당한다.

나. 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가(공시지가와 일치하는 것은 아니다)에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는데, 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이라 할 것이므로, 부동산의 시가에서 저당권의 실제 피담보채권액을 공제한 결과 사해행위 시는 물론 변론종결 시에 그 잔액이 있는 경우 그 한도에서 사해행위의 성립을 인정하여야 한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조).

다. 인정사실

앞서 거시한 증거 및 을가 제1호증의 기재, 이 법원의 달성군수에 대한 2022. 2. 14. 자 사실조회회신결과에 의하면 다음의 사실이 인정된다.

1) M는 2018. 11. 8. 이 사건 각 부동산 중 순번 1을 매수하여 2018. 12. 7. 소유권이전등기를 경료하였고, 등기부등본상 거래가액이 7억 5,400만 원으로 기재되어 있다.

2) M는 2018. 6. 25. 이 사건 각 부동산 중 순번 2 내지 7을 매수하여 2018. 8. 1.

소유권이전등기를 경료하였다. 이 사건 각 부동산 중 순번 3과 관련하여, M는 2018년 7월경 T, U과 임대차기간을 2018. 8. 1.부터 2020. 5. 27.까지로 하면서 M가 해당 건물 전소유자인 V의 기존 임대차계약을 포괄적으로 승계하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, T, U에 대한 6억 원의 임대차보증금 반환채무를 승계하였다.

3) 이 사건 각 부동산 중 토지 부분인 순번 1, 2, 4, 6, 7의 개별공시지가는 다음 표 기재와 같고, 그

합계액은 64억 2,293만 2,000원이다.

1	대구 수성구 W	답	194	1,098,000	213,012,000
2	대구 수성구 X	대	1,115	2,220,000	2,475,300,000
4	대구 수성구 Y	대	1,351	2,740,000	3,701,740,000
6	대구 수성구 Z	대	4	2,740,000	10,960,000
7	대구 수성구 AA	대	8	2,740,000	21,920,000
합계	6,422,932,000				

4) M는 이 사건 각 부동산을 담보로 AB은행으로부터 대출을 받았고, 2020. 3. 19. 이 사건 각 부동산에 채권최고액 16억 6,750만 원, 근저당권자 AB은행의 근저당권설정등기(접수번호 제48256호) 및 같은 날 채권최고액 100억 4,400만 원, 근저당권자 AB은행의 근저당권설정등기(접수번호 제48258호)가 각 경료되었다(이하 '이 사건 AB은행 각 근저당권'이라 한다). M의 AB은행에 대한 대출원리금은 2020. 4. 9. 기준으로 합계 98억 2,000만 원(= 14억 5,000만 원 + 83억 7,000만 원)이다.

5) M는 2020. 5. 29. 이 사건 각 부동산 중 순번 2 내지 7에 관하여 AC와 근저당권설정계약을 체결하였고, 같은 날 위 부동산에 채권최고액 2억 6,000만 원, 근저당권자 AC의 근저당권설정등기가 경료되었다.

라. 판단

1) 피보전채권의 성립 앞서 거시한 증거 및 갑 제5, 6호증의 각 기재에 의하면, 원고들의 M에 대한 채권이 인정되고 이는 이 사건 각 근저당권설정계약이 체결되기 전에 발생한 것이므로 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 이 사건 각 근저당권설정계약의 사해행위 여부 가) 피고 C의 근저당권설정계약

(1) 이 사건 각 부동산의 시가

이 사건 각 부동산 중 토지 부분의 개별공시지가 합계액이 64억 2,293만 2,000원인 사실은 앞서 본 바와 같다. 원고들은 이 사건 각 부동산 중 토지 부분의 시가는 위 개별공시지가와 동일하고, 나머지

건물 부분의 시가는 이 사건 소장 제출시 첨부한 소가 계산서상 건물시가표준액과 동일하다는 전제하에 이 사건 각 부동산의 시가가 72억 6,680만 1,280원(= 64억 2,293만 2,000원 + 8억 6,616만 9,280원)이라고 주장하고 있으나, 이 사건 변론종결일인 2023. 3. 23.까지 원고들의 이 사건 각 부동산의 시가에 관한 다른 객관적 증명은 없다.

토지의 공시지가와 시가가 일치하는 것은 아니고, 마찬가지로 건물의 재산세를 부과하기 위하여 행정안전부장관이 정한 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정·고시하는 건물의 시가표준액이 시가와 일치하는 것도 아니며, 앞서 본 바와 같이 M가 2018. 11. 8. 이 사건 각 부동산 중 순번 1을 매수하여 등기부등본상 등재한 거래가액이 해당 부동산의 개별공시지가의 약 3.5배(= 7억 5,400만 원 / 2억 1,301만 2,000원)에 달하는 점 등을 고려하면 실제 그 차이가 상당할 것으로 보인다. 그러나 선순위 담보권이 설정된 목적물에 관하여 그 선순위 담보권의 피담보채권액을 공제하고도 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 존재한다는 점에 관한 증명책임은 사해행위를 주장하는 원고들에게 있는 점, 이 사건 변론이 종결될 때까지 원고들에게는 이를 입증할 충분한 시간과 기회가 있었고 이에 관한 피고들의 지적도 있었으나 원고들의 다른 객관적 증명이 없었던 점 등을 감안할 때 이 법원에 현출된 자료 범위 내에서 이 사건 각 부동산의 시가를 판단함이 상당하고, 이에 따르면 피고 C의 근저당권설정계약일인 2020. 4. 10.과 이 사건 변론종결일인 2023. 3. 23.을 기준으로 아래의 표 기재와 같이 78억 3,008만 9,280원이 시가로 판단된다.

1	대구 수성구 W	토지	754,000,000	2018. 11. 8. 자 거래가액
2	대구 수성구 X	토지	2,475,300,000	개별공시지가
3	대구 수성구 X	건물	411,965,950	건물시가표준액
4	대구 수성구 Y	토지	3,701,740,000	개별공시지가
5	대구 수성구 Y	건물	454,203,330	건물시가표준액
6	대구 수성구 Z	토지	10,960,000	개별공시지가
7	대구 수성구 AA	토지	21,920,000	개별공시지가
합계	7,830,089,280			

(2) 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액

이 사건 각 부동산에 2020. 3. 19. 이 사건 AB은행 각 근저당권이 설정되고, 그 피담보채무액이 2020. 4. 9. 기준으로 98억 2,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같다. 피고 C가 근저당권설정계약을 체결한 시점인 2020. 4. 10.에도 그 피담보채무액은 동일한 것으로 추인되고, 달리 원고들의 입증이 없으므로 이 사건 변론종결일인 2023. 3. 23.까지의 그 피담보채무액도 동일한 것으로 봄이 상당하다.

한편 이 사건 각 부동산 중 순번 3에 관하여 M의 임차보증금 반환채무 등이 존재하나 이 법원에 현출된 자료만으로는 우선변제권이 인정되어 이를 사해행위 여부를 판단할 때 부동산 시가에서 공제해야 할 채무라 단정하기 어렵고, 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 AB은행 각 근저당권의 피담보채무액만으로도 시가를 초과함이 명백하므로 이를 따로 공제할 채무에 포함하지 않는다. 따라서 피고 C의 근저당권설정계약일인 2020. 4. 10. 및 이 사건 변론종결일인 2023. 3. 23.을 기준으로 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액은 98억 2,000만 원으로 판단된다.

(3) 소결론

그렇다면 피고 C의 근저당권설정계약 당시 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액(= 98억 2,000만 원)이 이 사건 각 부동산의 시가(= 78억 3,008만 9,280원)를 초과하므로, 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 각 부동산에 대한 M와 피고 C의 2020. 4. 10. 자 근저당권설정계약이 일반채권자에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 M의 무자력 등 나머지 요건사실에 관하여는 더 나아가 살필 필요 없이 피고 C, D에 대한 원고들의 각 청구는 모두 이유 없다.

나) 피고 E의 근저당권설정계약

(1) 이 사건 각 부동산 시가가 78억 3,008만 9,280원인 사실, 이 사건 각 부동산에 이 사건 AB은행 각 근저당권 외에도 이 사건 각 부동산 중 순번 2 내지 7에 관한 AC의 2020. 5. 29. 자 채권최고액 2억 6,000만 원의 근저당권이 설정된 사실은 각 앞서 본 바와 같으므로, 피고 E의 2020. 8. 13. 자 근저당권설정계약 당시 피담보채무액 합계는 적어도 98억 2,000만 원을 초과한다.

(2) 소결론

그렇다면 피고 E의 근저당권설정계약 당시 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액(=

98억 2,000만 원을 초과함)이 이 사건 각 부동산의 시가(= 78억 3,008만 9,280원)를 초과하므로, 앞서 본 것과 마찬가지로 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 각 부동산에 대한 M와 피고 E의 2020. 8. 13. 자 근저당권설정계약이 일반채권자에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 나머지 요건사실에 관하여는 더 나아가 살필 필요 없이 피고 E에 대한 원고들의 청구는 이유 없다.

다) 피고 F, G, H의 근저당권설정계약

앞서 피고 C의 2020. 4. 10. 자 근저당권설정계약 및 피고 E의 2020. 8. 13. 자 근저당권설정계약에 관하여 본 것과 마찬가지로, 피고 F, G, H의 근저당권설정계약 당시 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액(= 98억 2,000만 원 또는 이를 초과함)이 이 사건 각 부동산의 시가(= 78억 3,008만 9,280원)를 초과하므로, 원고들이 제출한 증거만으로는 M와 피고 F, G, H의 각 근저당권설정계약이 일반채권자에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 나머지 요건사실에 관하여는 더 나아가 살필 필요 없이 피고 F, G, H에 대한 원고들의 각 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

원고들의 피고 I, J, K, L에 대한 각 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고들의 피고 C, D, E, F, G, H에 대한 각 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김정일

판사이준영

판사김수철

별지