

인천지방법원 부천지원 2023. 5. 23 선고 2022가단128844 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2023. 3. 21.

판 결 선 고 2023. 5. 23.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2022. 7. 7. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
나. 피고는 원고에게 서울북부지방법원 등기국 2022. 7. 8. 접수 100604호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 성북구 D 대 383㎡ 및 D 도로 27㎡(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)의 지분 중 410분의 46.55를 소유하는 공유자 중 1인이고, C은 2022. 7. 7. 이 사건 각 토지 지상건물인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 강제경매절차로 낙찰받아 그 소유권을 취득한 사람이다.

나. 원고는 C을 상대로 인천지방법원 부천지원 김포시법원 2022가소60210호로 C이 2022년 7월경부터 이 사건 건물을 점유사용함에 따른 이 사건 각 토지의 토지사용료 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 사건에서 2023. 1. 12. 다음과 같은 내용의 재판상 화해가 성립되었다. 이에 원고는 C에 대하여 위 재판상 화해에 따른 토지사용료 채권(이하 ‘이 사건 사용료 채권’이라고 한다)을 가지고 있다.

〈화해조항〉

1. C은 원고에게 2022. 7. 8.부터 이 사건 건물의 점유 종료일까지 연 3,865,000원의 비율로 계산한 돈을 지급한다.
2. C은 원고에게 2023. 1. 19.까지 500,000원을 지급하고, 지급기일까지 미지급한 금액에 대하여는 2023. 1. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 더하여 지급한다.
3. 원고는 나머지 청구를 포기한다.
4. 소송비용은 각자 부담한다.

다. 한편 C은 2022. 7. 7. 이 사건 건물에 관하여, 남편인 E가 대표자로 되어 있는 법인인 피고와 사이에 채권최고액 90,000,000원, 근저당권자 피고로 하는 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라고 한다)을 체결하고, 위 근저당권설정계약을 원인으로 하여 피고 명의로 서울북부지방법원 등기국 2022. 7. 8. 접수 100604호로 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳐 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권

C이 원고에 대하여 이 사건 사용료 채무를 부담하고 있음은 앞서 본 바와 같고, 이는 피보전채권이 된다. 또한 원고의 C에 대한 위 사용료 채권은 C이 2022. 7. 7. 이 사건 건물을 경락받음과 동시에 성립이 예정되어 있었던 성질의 것으로서, C이 이 사건 건물을 경락받은 날과 같은 날인 2022. 7. 7. 피고와 사이에 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 그 다음날 피고 명의로 이 사건 근저당권설정등기를 신청하였다 하더라도, 위 설정계약 및 등기 무렵에는 이미 위 사용료 채권이 성립하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 할 수 있다.

나. 사해행위의 성립

살피건대, 앞서 본 증거들에 이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체의 취지를 더하면, C은 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 2022. 7. 7. 당시 이 사건 건물 외에는 별다른 재산이 없었던 사실을 인정할 수 있다. 이러한 사정에다가 C과 피고 대표자의 인적 관계 등을 종합적으로 고려하면, 이 사건 근저당권설정계약은 일반채권자를 해하는 행위로 사해행위에 해당하고, C은 피고와 사이의 이 사건 근저당권설정계약으로 일반채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하고서도 이를 체결하였다고 봄이 상당하다. 수익자의 악의는 추정된다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지

피고는 C에게 2022. 6. 7. 8,000,000원을, 2022. 7. 1. 73,000,000원을 각 대여하여 준 사실이 있고, 이에 위 대여금의 변제를 위하여 채권최고액 90,000,000원의 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 근저당권설정등기를 마친 것이므로, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위가 아니고 피고는 선의라는 취지로 주장한다.

2) 판단

살피건대, 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고와 C의 관계는 앞서 본 바와 같고, 피고는 C에게 돈을 대여하였다고 하면서 2022. 6. 7.자, 2022. 7. 1.자로 작성하였다는 각 차용증을 제출하고 있으나, 위 각 차용증에는 C의 서명날인만

이루어져 있는 등 그 기재된 사항을 신빙하기 어렵고 급조된 문서로 의심되는 점, ② C이 피고로부터 2022. 6. 7. 8,000,000원을, 2022. 7. 1. 73,000,000원을 각각 이체받은 것은 사실이나, 위 돈은 거의 전액이 이체 직후 수표로 출금되어 이 사건 건물 경락대금으로 사용된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, C과 피고 사이에 체결된 계약은 금전대차계약이 아니라 이 사건 건물 경락을 위한 돈은 모두 피고가 부담하면서 이 사건 건물의 소유권이전등기는 C 명의로 마치도록 하는 계약으로서 법률상 무효인 부동산명의신탁계약에 해당한다고 볼 수밖에 없다. 그렇다면 피고가 C에 대하여 대여금 채권을 가지고 있다고 볼 수 없고, 그 대여금 채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이라고 볼 수도 없으므로, 피고의 주장과 같은 이유로 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위가 아니라거나 수익자인 피고의 악의 추정이 반복된다고 보기 어렵다.

3) 소결

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

결국 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이기홍

별지

목 록

부동산의 표시**1. 1동의 건물의 표시**서울시 성북구 (도로명: 서울시 성북구)

철근콘크리트조 벽돌조 슬래브 지붕 4층 다세대주택)

전유부분의 건물의 표시건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 61.56㎡

대지권의 표시토지의 표시 : 1. 서울시 성북구 대 383㎡2. 동 소. 도로 27㎡

