

전주지방법원 군산지원 2021. 4. 8 선고 2020가단2941 판결 [사해행위취소]

재판경과

전주지방법원 2021. 10. 20 선고 2021나3796 판결

전주지방법원 군산지원 2021. 4. 8 선고 2020가단2941 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이현규

피 고 1. B

2. C

변론종결 2021. 3. 11.

판결선고 2021. 4. 8.

주문

1. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 B와 D 사이에 2020. 5. 18. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,

나. 피고 B은 D에게 전주지방법원 익산등기소 2020. 5. 19. 접수 제21174호로 마친

근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 C과 D 사이에 2020. 7. 2. 체결된 매매계약을 취소하고,

나. 피고 C은 D에게 전주지방법원 익산등기소 2020. 7. 6. 접수 제29271호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 20%는 원고가, 나머지는 피고 B이 각 부담하고,

원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여, 피고 B과 D 사이의 주문 제1의 가항 기재 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 B은 D에게 주문 제1의 나항 기재 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정되는 사실관계

가. 원고는 D에게, 2019. 1. 10.에 4,500만 원을 변제기는 2019. 6. 30.로 정하여, 같은 해 4.

14.에 100만 원을 변제기는 2019. 5. 2.로 정하여, 2020. 1. 29.에 500만 원을 변제기는 2020. 1. 29.로 정하여 각각 대여하였다.

나. 원고는 2020. 4. 24. D를 상대로 대여금청구소송을 제기하여 2021. 1. 14. ‘D는 원고에게 5,100만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 판결을 선고받았고(이 법원 2020가단1603), 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

다. D는 2020. 5. 19. 친오빠인 피고 B에게 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2020. 5. 18. 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 원인으로 하여 채권최고액 8,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다).

라. 이어 D는 2020. 7. 2. 피고 C와 사이에, 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지 및 건물'이라고 한다)을 매매대금 1억 5,000만 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 같은 달 6일 피고 C에게 이 사건 토지 및 건물에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다).

마. D는 원래 이 사건 토지 및 건물 이외에 익산시 E 대 195㎡ 및 그 지상 건물도 소유하고 있었으나, 2019. 3. 13. F에게 위 각 부동산을 매도하고 같은 해 6. 21. 소유권이전등기를 마쳐줌으로써, 이 사건 근저당권설정계약과 매매계약 당시에는 이 사건 토지 및 건물이 D의 유일한 재산이었다.

바. 한편 이 사건 토지 및 건물에 관하여는 이 사건 근저당권설정등기 이전에 G조합 명의로 2017. 5. 12. 채권최고액 2,600만 원의 근저당권설정등기가, H 명의로 2019. 11. 6. 채권최고액 2,000만 원의 근저당권설정등기가 각각 마쳐져 있었다. 또한 I는 D에 대한 대전지방법원 논산지원 2009가소10956 위자료 사건의 확정판결(2,000만 원 및 이에 대한 2000. 1. 14.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금)을 집행권원으로 강제경매신청을 하여 2019. 7. 1. 이 사건 토지 및 건물에 대하여 강제경매개시결정이 내려졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(각 가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 위와 같은 사실관계에 의하면, 원고에 대하여 5,100만 원 상당의 차용금채무를 부담하고 있던 D가 그의 유일한 재산인 이 사건 토지 및 건물을 피고들에게 담보로 제공하거나 처분한 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하는 사해행위에 해당하고, D의 사해 의사와 피고들의 악의는 추정된다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, D에게, 피고 B은 이 사건

근저당권설정등기의, 피고 C은 이 사건 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 나. 한편 원고는 피고 B에 대하여 사해행위취소와 원상회복으로 이 사건 토지에 관하여 체결된 근저당권설정계약의 취소와 그에 따른 근저당권설정등기의 말소도 구하고 있으나, D와 피고 B 사이에 이 사건 건물 이외에 이 사건 토지에 관하여도 근저당권설정계약이 체결되었다거나 그에 따라 근저당권설정등기가 마쳐졌다는 점을 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 피고 B의 주장에 대하여

1) 피고 B은, 이 사건 근저당권설정계약은 D에 대한 7,500만 원 상당의 대여금 채권을 담보하기 위한 것으로 사해행위에 해당하지 않고, 이 사건 근저당권설정계약 당시 D의 원고에 대한 채무를 알지 못하여 선의라는 취지로 주장한다.

2) 그러나 이 사건 근저당권설정계약 당시 피고 B이 D에 대하여 그 주장의 대여금 채권을 실제로 갖고 있었다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 설령 피고 B 주장의 피담보채권이 실제로 존재하였다고 하더라도, 앞서 인정한 사실관계에 의하면 이 사건 근저당권설정계약 당시 D는 이 사건 토지 및 건물 이외에는 별다른 재산이 없었던 반면에 선순위 근저당권의 피담보채무, J에 대한 확정판결채무, 원고에 대한 차용금채무에다가 피고 B 주장의 차용금채무까지 더하여 보면 채무초과 상태에 있었다고 봄이 상당한데, D가 그와 같은 채무초과 상태에서 피고 B에게만 이 사건 건물을 담보로 제공하여 원고를 비롯한 일반 채권자들보다 우선변제를 받을 수 있도록 한 것은 사해행위에 해당하고, 그와 달리 D가 신규자금의 유통을 위해 부득이하게 피고 B에게 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주었다고 인정할 만한 증거도 없다. 나아가 피고 B의 선의를 인정할 만한 증거 역시 없다. 따라서 피고 B의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고 C의 주장에 대하여

1) 피고 C은, I가 위 강제경매신청을 취하하는 대신 피고 C이 D의 I에 대한 확정판결채무를 3,000만

원으로 정하여 이를 면책적으로 인수하고, 이 사건 토지 및 건물에 설정된 근저당권의 피담보채무 합계 1억 2,000만 원까지 모두 인수하는 것으로 매매대금 1억 5,000만 원에 같음하기로 하여 이 사건 매매계약을 체결하고 그에 따라 이 사건 소유권이전등기를 마친 것일 뿐이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않거나 자신은 선의였다는 취지로 주장한다.

2) 그러나 D가 자신의 유일한 재산인 이 사건 토지 및 건물을 피고 C에게 처분한 행위가 사해행위에 해당함은 앞서 본 바와 같고, 피고 C의 주장에 의하더라도, D가 피고 C로부터 현실적으로 수령한 매매대금은 전혀 없다는 것이며, 이 사건 소유권이전등기 이후 피고 C이 이 사건 토지 및 건물에 설정된 근저당권의 피담보채무를 인수하는 등으로 이 사건 매매계약을 이행하였다고 볼 만한 증거도 없다. 나아가 피고 C이 제출한 증거만으로는 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 오히려 을 제2호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약 당시 피고 C은 D에게 이 사건 토지 및 건물을 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 100만 원으로 정하여 임대하고, 10년간 이 사건 토지 및 건물을 처분하지 않으며, D가 이 사건 토지 및 건물에서 유흥영업을 할 수 있도록 그 영업허가를 취소하지 않기로 약정함으로써, 이 사건 매매계약과 소유권이전등기에도 불구하고 D는 계속 이 사건 토지 및 건물을 사용수익한 것으로 보인다. 따라서 피고 C의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하며 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이강호

목 록

1. 익산시 K 대 85.9㎡

2. 익산시 K [도로명주소] 익산시 L

 시멘벽돌조 슬래브지붕 및 시멘블록조 스테이지붕 2층 전문음식점

 1층 시멘벽돌조 슬래브지붕 18.84㎡

 2층 시멘블록조 스테이지붕 13.65㎡

 시멘벽돌조 슬래브지붕 단층전문음식점 29.07㎡ 끝.