

대전지방법원 2022. 5. 12 선고 2021가단11678 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2022. 4. 21.

판 결 선 고 2022. 5. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2020. 1. 14. 체결된 근저당권 설정계약을 취소하고, 피고는 C에게 대전지방법원 공주지원 2020. 1. 15. 접수 제1132호로 마친 근저당권 설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권 발생

- 1) 원고와 원고의 부친인 D은 C을 통해 인천 남동구 E 외 1필지에 신축하는 집합건물을 매수하고 시행사에 계약금을 지급하였으나, 위 건물의 신축사업이 제대로 이행되지 않았고 시행사로부터 계약금을 반환받지도 못하였다. C은 2018. 10. 13. 원고, D에게 '시행사로부터 분양계약 해지금을 책임지고 받아줄 것을 약속하고, 만일 못 받을 경우 변제를 책임진다'는 취지의 약속서(이하 '이 사건 약속서'라 한다)를 작성하여 주었다.
- 2) 원고, D은 2020. 2. 5. 이 법원에 C을 상대로 이 사건 약속서에 기한 약정금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 2021. 2. 10. 이 법원으로부터 C은 이 사건 약속서에 따른 약정금으로 원고에게 157,248,000원, D에게 162,240,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 취지의 판결을 선고받았다. 위 판결은 2021. 3. 4. 그대로 확정되었다.
- 3) 원고, D은 2021. 2. 22. 이 법원으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 강제경매개시결정을 받았다.

나. 피고의 근저당권 설정 경위

- 1) 피고는 2010. 9. 9.부터 이 사건 변론종결일 현재까지 대전광역시시장에게 등록하고 F라는 상호로 대부업에 종사하고 있다. 피고는 2020. 1. 14. C과 40,000,000원을 이자 월 2%, 변제기 2020. 7. 14.로 정하여 대여한다는 내용의 대부계약(이하 '이 사건 대부계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 52,500,000원으로 정한 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다) 설정계약을 체결하였다.
- 2) C은 2020. 1. 15. 이 사건 부동산에 관하여 2020. 1. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 피고에게 이 사건 근저당권 설정계약을 원인으로 한 근저당권 설정등기를 마쳐주었다.
- 3) 피고는 C에게 2020. 1. 14. 10,000,000원, 2020. 1. 15. 23,446,000원, 2020. 2. 7. 1,300,000원을 각 송금하였다. C은 2020. 2.부터 2021. 2.까지 피고에게 이 사건 대부계약에 따른

이자를 지급하였다.

4) C은 이 사건 근저당권 설정계약 당시 채무초과상태에 있었고, 이 사건 부동산은 C 소유의 유일한 부동산이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대하여

앞서 인정한 사실들에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 확약서에 기한 약정금채권은 이 사건 근저당권 설정계약 이전에 이미 성립하여 있었으므로 원고의 C에 대한 위 약정금채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권에 해당하고, C이 채무초과상태에서 채권자 중 1인인 피고에게 이 사건 부동산을 담보로 제공한 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 선의항변에 대하여

1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결 등 참조).

2) 갑 제2호증, 을 제1호증, 을 제3 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, C이 피고로부터 차용한 돈을 이 사건 부동산의 매수자금으로 사용하지 않았더라도, 피고는 이 사건 근저당권

설정계약이 C의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다는 사실을 몰랐던 것으로 봄이 상당하다.

가) 피고는 등록한 대부업자로 C와 별다른 인적관계가 없다. C은 2020. 1.경 이 사건 부동산을 매수하기로 하면서 피고에게 이 사건 부동산을 담보로 돈을 차용할 수 있는지 문의하였다. 피고는 2020. 1. 14. C과 이 사건 대부계약을 체결하면서 이 사건 근저당권 설정계약도 함께 체결하였고, 동일한 법무사로 하여금 이 사건 부동산에 관한 C 명의의 소유권이전등기와 이 사건 근저당권 설정등기를 함께 등기하도록 하였다.

나) 이 사건 근저당권 설정계약 체결 무렵 이 사건 부동산에는 압류, 가압류, 근저당권 등 C의 재산상태를 확인할 수 있는 아무런 제한등기도 되어 있지 않았다. 피고가 C이 채무초과 상태에 있다가 재정상황이 좋지 않음을 알고 있었다고 보기 어렵다.

다) 피고는 이 사건 대부계약에 따라 C에게 직접 34,746,000원을 지급하였고(피고는 나머지 돈은 이 사건 부동산의 취득세, 등록세, 등기비용 등으로 지급하였다고 주장한다), C은 2020. 2.부터 2021. 2.까지 피고에게 이 사건 대부계약에서 정한 이자를 지급하였다.

라) 위와 같은 이 사건 근저당권 설정 경위에 비추어 보면, 피고는 대부업자로서 담보인 이 사건 부동산의 가치를 신뢰하여 C에게 돈을 대여한 것으로 보이고, 이 사건 근저당권 설정계약 당시 C이 채무초과상태에 있었다거나 이 사건 근저당권 설정등기로 인하여 C의 일반채권자들의 공동담보의 부족이 발생 또는 심화된다는 사정을 알기는 어려웠을 것으로 보인다.

다. 소결론

피고의 선의 항변은 이유 있으므로 이 사건 근저당권 설정계약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장재익

별지