

인천지방법원 2022. 6. 15 선고 2021가단276378 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 진명
담당변호사 성승용

피 고 1. A
소송대리인 법무법인 지인
담당변호사 함성일

2. B
소송대리인 변호사 김현우
소송복대리인 변호사 이성연
변 론 종 결 2022. 4. 27.
판 결 선 고 2022. 6. 15.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

인천 미추홀구 C 대 269㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여, D과 피고 A 사이에 2020. 12. 14. 체결한 근저당권설정계약, D과 피고 B 사이에 2021. 6. 1. 체결한 근저당권설정계약을 각 취소한다. 이 사건 부동산에 관하여, 피고 A는 D에게 인천지방법원 2020. 12. 14. 접수 제531731호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 B은 D에게 인천지방법원 2021. 6. 23. 접수 제265531호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 채권

- 1) 원고는 2020. 11. 24.경 D이 금융기관으로부터 사업 운영 자금을 대출받는 것에 대해 신용보증원금 19,000,000원, 신용보증기간 2020. 11. 24.부터 2025. 11. 24.까지로 정하여 그 대출원리금의 지급을 담보하는 내용의 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) D은 이 사건 신용보증약정에 기한 보증서를 발급받아 2020. 11. 24. E은행으로부터 20,000,000원을 대출받았다.
- 3) 이후 D은 2021. 6. 17. 대출금 이자를 연체하는 신용보증사고를 일으켰고, 이에 따라 E은행은 2021. 7. 5. 원고에게 신용사고발생 사실을 통지하면서 보증채무의 이행을 청구하였다.
- 5) 원고는 2021. 11. 5. E은행에게 이 사건 신용보증약정에 기한 대위변제금 19,501,871원(= 원금 19,000,000원 + 이자 265,671원 + 비용 236,200원)을 지급하였다.
- 6) 이 사건 신용보증약정에 의하면, 원고가 E은행에 보증채무를 이행하여 대위변제하는 경우 채무자(D)는 그 대위변제금 및 이에 대하여 대위변제일로부터 완제일까지 발생한 지연손해금,

채무이행 및 권리의 보전, 행사에 든 비용, 위약금, 법적절차비용 등을 지급할 의무를 부담한다고 정하고 있다.

나. D과 피고들 사이의 근저당권설정계약

- 1) D은 피고 A에 대한 차용금 채무 담보를 위해 2020. 12. 14. 피고 A와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 200,000,000원, 채무자 D으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 피고 A에게 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기를 마쳐 주었다(이하 '제1 근저당권'이라 한다).
- 2) D은 피고 B에 대한 차용금 채무 담보를 위해 2021. 6. 1. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 78,000,000원, 채무자 D으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 피고 B에게 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기를 마쳐 주었다(이하 '제2 근저당권'이라 한다).

다. 이 사건 부동산에 관한 권리 관계

- 1) D은 2019. 2. 28. 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였고, F조합(이하 'F조합'이라고만 한다)은 2019. 5.경 D과 대출거래약정을 체결하면서 2019. 5. 31. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 924,000,000원, 채무자 D으로 하는 근저당권설정등기(이하 'F조합 근저당권'이라 한다)를 마친 후 2019. 5. 31.경부터 2020. 5. 22.경까지 D에게 합계 582,000,000원의 대출금을 지급하였다.
- 2) D은 2021. 9. 9. 이 사건 부동산 지상에 신축한 5층 다세대주택 건물 중 G호, H호, I호, J호, K호, L호, M호(이하 합쳐서 '이 사건 구분소유건물'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.
- 3) F조합은 2021. 9.경 D을 상대로 최초 대출거래약정 당시 이 사건 부동산 지상에 신축할 건물에 추가 담보를 설정하기로 하는 합의가 있었음을 이유로 하여 인천지방법원 2021가단262010호로 저당권설정등기 청구 소송을 제기하였고, 위 소송에서 2022. 1. 19. 승소 판결을 선고받아 그 판결이 확정되었다. 이에 따라 F조합은 2022. 2. 8. D 소유의 이 사건 구분소유건물에 관하여 F조합 근저당권과 동일한 내용의 공동담보 근저당권설정등기를 마쳤다.
- 4) 이후 이 사건 부동산 및 구분소유건물에 대하여 개시된 인천지방법원 N, O(중복), P(중복) 부동산임의경매 등 절차에서 이루어진 감정평가에 의하면, 2021. 5. 10. 기준 이 사건 부동산 및 이

사건 구분소유건물 7개 호실의 감정평가액 합계액은 944,200,000원이고, 그중 이 사건 부동산의 감정평가액은 497,650,000원이다.

5) 한편, 이 사건 제1, 2 근저당권 설정 무렵 D의 소극재산으로는 F조합에 대한 근저당권부 대출채무 582,000,000원, Q조합에 대한 근저당권부 대출채무 585,408,000원, R회사에 대한 공사대금채무 223,620,000원, S은행에 대한 담보대출채무 6,465,000원, T회사에 대한 신용대출채무 4,880,000원, U은행에 대한 신용대출채무 5,000,000원, E은행에 대한 이 사건 대출채무 20,000,000원을 비롯하여 여러 건의 신용카드이용대금 연체 채무 등이 존재하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 갑 제15, 16호증(가지번호 포함)의 각 기재, V기관에 대한 금융거래정보제출명령 회신, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

D이 피고들과 사이에 제1, 2 근저당권설정계약을 체결할 당시 D은 채무 초과 상태에 있었거나, 적어도 원고와의 신용보증약정이 체결된 상태에서 다액의 채무를 부담하여 결국 신용보증사고를 일으키고 구상권이 발생할 고도의 개연성이 있는 상황이었는바, 그럼에도 D이 그 소유의 이 사건 부동산에 관하여 피고들과 제1, 2 근저당권설정계약을 체결하고 이에 따라 근저당권설정등기를 마쳐준 것은 일반 채권자를 해하는 사해행위에 해당하므로, 제1, 2 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로 제1, 2 근저당권설정등기의 말소를 구한다.

3. 판단

가. 채무자 소유 부동산에 담보권이 설정되어 있으면 그 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산이 되므로, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하고 있는 때에는 그와 같은 부동산의 양도나 그에 대한 새로운 담보권의 설정은 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결 등 참조). 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하는바, 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 하고, 부동산에 대하여 정당한 절차에 따라 산출된 감정평가액은 특별한 사정이 없는 한 그 시가를 반영하는 것으로 보아도 된다(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결 등 참조).

또한 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 처분행위 당시 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조).

나. 위 법리에 기초하여 이 사건에 관하여 본다.

F조합은 피고들의 근저당권설정등기보다 앞선 2019. 5. 31.에 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기를 마쳤고, 그 실제 피담보채무액은 582,000,000원인 사실, 법원의 부동산 경매절차에서 이루어진 감정평가 결과 이 사건 부동산의 가액이 497,650,000원(2021. 5. 10. 기준)으로 평가된 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 위 감정평가 시점 전후로 이 사건 부동산의 가액이 현저히 상승하였다는 사정은 드러난 바 없다. 이와 같이 D과 피고 A의 2020. 12. 14.자 제1 근저당권 설정계약, D과 피고 B의 2021. 6. 1.자 제2 근저당권 설정계약 당시 이미 이 사건 부동산의 선순위 피담보채권액(582,000,000원)이 부동산의 가액(497,650,000원)을 초과하고 있었으므로, 위 부동산에 추가로 담보권을 설정하였다 하더라도 이를 일반 채권자를 해하는 사해행위라고 볼 수 없다.

이에 대하여 원고는 이 사건 부동산과 이 사건 구분소유건물에 공동담보권이 설정되었으므로 그 피담보채권액을 공동저당권의 목적이 된 각 부동산의 가액에 비례하여 안분한 금액으로 산정하여야 한다고 주장하나, 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 구분소유건물에 대한 추가 근저당권설정등기는 D과 피고들 사이의 근저당권설정계약 체결 시점 이후인 2022. 2. 8. 이루어진 것이므로, 처분행위 당시 기준으로 한 사해행위를 판단함에 영향이 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김은엽