

창원지방법원 진주지원 2022. 6. 23 선고 2021가단37952 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 최영륜, 전진대

피고B

소송대리인 C

소송대리인 변호사 류선재

변론 종결2022. 5. 19.

판결 선고2022. 6. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 D 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 체결된 2020. 10. 16.자 근저당권설정계약을 취소한다.

피고는 D에게 별지 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 진주지원 등기와 2020. 10. 16. 접수 제47168호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 D에 대한 매매잔대금 채권

1) 원고와 D는 2020. 10. 14. 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매대금을 302,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였다. 위 매매대금의 지급은 매수인 D가 이 사건 아파트의 임차인인 한국수자원공사의 임대차보증금 270,000,000원의 반환채무를 승계하는 방법으로 일부 같음하고, 나머지 32,000,000원을 현금으로 지급하기로 하였다.

2) D는 2020. 10. 14. 위 32,000,000원을 지급하였고, 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 그런데 이 사건 아파트의 임차인인 한국수자원공사는 보험증권변경이 불가능하다는 이유를 들어 임대차보증금반환 채무가 원고로부터 D에게로 승계되는 것에 대한 거부의사를 밝히면서 2020. 11. 8.자로 임대차계약을 해지하고 임차보증금을 반환해 줄 것을 통지하였다. 이에 따라 위 임대차보증금 270,000,000원의 반환채무가 그대로 원고에게 남게 되었음에도 D는 현재까지 원고에게 위 매매잔금 270,000,000원(= 매매대금 302,000,000원 ~ 32,000,000원)을 지급하지 않았다.

나. 피고의 이 사건 아파트에 대한 근저당권 설정

1) 한편, 피고는 2020. 10. 16. D에게 150,000,000원을 대여해 주면서, D와 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 195,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 피고로 하는 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 하고, 같은 날 근저당권설정등기를 마쳤다.

2) 이 사건 근저당권설정계약 당시 D는 채무초과의 무자력 상태였다.

다. D에 대한 유죄판결 선고, 확정

원고는 이 사건 아파트의 매매계약과 관련하여 D 등을 사기죄로 고소하였고, D에게 아래와 같은 범죄사실이 인정되어 유죄판결이 선고, 확정되었다(창원지방법원 진주지원 2022. 1. 20. 선고 2021고단777 판결, 창원지방법원 2022. 4. 22. 선고 2022노335 판결).

피고인 E은 주식회사 F의 대표이고, 피고인 D는 위 회사의 관리부 부장으로 근무하는 사람이다.

피고인들은 공공기관이 임차한 부동산의 경우 전입신고를 하지 않는 점을 이용하여 임대인의 임차인인 공공기관에 대한 임대차보증금반환채무를 인수하는 조건으로 그 부동산을 매수하고, 매수 이후 매수인이 해당 부동산에 거주하는 것처럼 전입신고를 한 후 금융기관 등에 그 부동산을 담보로 제공하여 임대차보증금의 부담이 없는 한도로 대출을 받고, 매수 이후에도 여전히 임차인이 대항력을 가지지 못하여 피고인들이 아닌 전 소유자가 임차인에 대하여 임대차보증금 반환채무를 부담하게 되는 점을 이용하기로 마음먹고, 피고인 E은 공공기관이 임차한 부동산을 물색하고, 매수 이후 대출을 알아보는 역할을, 피고인 D는 그 부동산의 매수인으로 매수한 후 전입신고한 후 대출을 받는 역할을 하기로 각 공모하였다. 피고인들은 공모하여 2020. 10. 14.경 진주시 G에 있는 'H 부동산'에서, 공공기관인 한국수자원공사가 임차한 피해자 A(원고)의 소유인 '진주시 I에 있는 J아파트 K동 L호'(이 사건 아파트)를 매수하면서 피해자에게 '임대차계약 종료일인 2020. 11. 16.까지 임차인 한국수자원공사에게 전세보증금 2억 7천만 원을 대신 반환해주겠으니, 이를 승계하는 조건으로 이 사건 부동산을 매도해 달라'는 취지로 말하였다. 그러나 사실은 피고인들은 위 공모와 같이 피고인 D 명의로 이 사건 부동산에 전입신고를 하고 이를 담보로 대출을 받아 그 돈을 다른 곳에 사용할 생각이고, 위 약속된 날짜에 임차인에게 임대차보증금을 돌려줄 의사나 능력이 없었다. 피고인들은 공모하여 위와 같이 피해자를 기망하여 이에 속은 피해자로부터 같은 날 위 부동산을 매수하여 피고인 D 명의로 소유권을 이전받고, 임차인 한국수자원공사에 대한 임대차보증금 2억 7천만 원 상당의 재산상 이익을 취득하였다.

[인정증거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 9호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 여부

가. 피보전채권

원고의 D에 대한 위 매매잔금 채권은 이 사건 근저당권설정계약 전에 이미 발생한 채권이므로, 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 이미 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게

채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, D는 채무초과 상태에서 채권자들의 공동담보로서 가치가 있던 이 사건 아파트에 관하여 피고와 사이에 이 사건 근저당권설정계약을 체결하여 원고 등 다른 채권자들의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하였으므로, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당한다. 또한 이 사건 근저당권설정계약은 채무초과 상태에 있던 D가 이 사건 아파트를 피고에게 담보로 제공한 행위로서 원칙적으로 채무자 D의 사해의사가 인정되고, D의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 주장 및 판단

1) 피고의 주장 이 사건 근저당권설정계약은 정상적인 금전대여 과정에서 이루어진 것으로서 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

2) 관련 법리 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조)

수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있지만, 수익자의 선의에 과실은 문제되지 않으므로, 수익자가 채무자와의 법률행위가 사해행위에 해당하여 채권자에 의하여 취소될 수도 있다는 사실을 잘 알고, 그 위험을 감수하려는 의사가 있었다는 정도에 이르지 않는다면, 수익자는 사해행위에 대하여 선의라고 보아야 할 것이다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다52430 판결 등 참조).

3) 판단 앞서 든 각 증거, 을 제1 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는

다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 이 사건 아파트에 대하여 근저당권을 취득한 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 타당하다.

① 피고는 울산에서 대부업을 영위해오고 있는데 D에 대한 금전대여는 통상의 대부거래 방식에 따라 이루어졌다¹⁾. 피고는 2020. 10. 15. M로부터 이 사건 아파트를 담보로 한 금전대여 문의를 받은 후, 금전대여에 앞서 이 사건 아파트의 등기부등본을 발급받아 선순위 담보권자가 없다는 사실을 확인하였고, 전입세대 열람 내역 서류를 건네받아 D가 이 사건 아파트에 실제로 전입신고를 마쳤으며 그밖에 임차인 등 다른 거주세대가 없음을 확인한 다음 금전대여 절차를 진행하였다. 이처럼 피고는 이 사건 근저당권설정계약 이전에 이 사건 아파트의 담보가치를 확인하기 위한 통상적인 조치를 취한 것으로 보인다.

② 피고는 2020. 10. 16. 울산에 소재한 법무사 사무실에서 D를 직접 만나 150,000,000원을 대여하면서 이 사건 근저당권설정계약을 진행하였다. 원고는 이 때 임대차보증금 270,000,000원을 D가 승계하는 내용이 기재된 부동산 매매계약서를 피고가 확인했음에도 고액을 대여해 준 것에 비추어볼 때 피고가 사해행위임을 알고 있었다고 주장하나, 갑 제9호증의 기재만으로는 피고가 위 부동산 매매계약서를 확인하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

③ 이 사건 근저당권 설정의 대가로 피고는 D에게 대여금을 실제로 지급하였고, D는 피고에게 4개월 동안 위 대여금에 대한 이자로 12,000,000원을 지급하였다. 피고가 사해행위에 해당함을 알면서도 D에게 금원을 대여하고 근저당권을 설정할 만한 동기나 이유를 찾기 어렵고, 피고와 D 사이에 이 사건 아파트의 담보가치에도 불구하고 D의 구체적인 신용상태나 재산상황이 그와 다름을 쉽게 알 수 있을 만큼 특별한 관계가 존재한다는 다른 사정이 없다.

④ 원고는 D의 원고에 대한 사기사건과 관련하여 피고가 주범인 M와 공모하여 위 범행을 도왔다는 취지로 주장하는바, 피고와 M 사이에 여러 차례 금전거래가 있었고, 피고의 D에 대한 금전대여가 M의 소개로 이루어진 사실은 인정되지만, 그것만으로 피고가 위 범행에 가담하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거는 없다. 더욱이 피고는 2022. 3. 경 춘천시 소재 아파트와 관련한 대여금 사기를 이유로 M를 고소하여 현재 수사가 진행중이다.

라. 소결

따라서 피고가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박성만

별지

1) 피고의 배우자인 C이 실질적으로 대부업을 운영하면서 이 사건 근저당권설정계약을 진행하였으나, 이하에서는 피고와 C을 구분하지 아니하고 '피고'라고 통칭한다.