

대구지방법원 김천지원 2024. 5. 10 선고 2024가합30324 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

피고B

변론 종결2024. 4. 12.

판결 선고2024. 5. 10.

주 문

1. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 3. 24. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 주식회사 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 김천지원 2022. 3. 25. 접수 제7779호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구 : 피고는 주식회사 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 3. 25. 대구지방법원 김천지원 접수 제7779호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 예비적 청구 : 주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 주식회사 C에 대한 피보전채권의 발생

1) 원고는 부동산 개발 및 컨설팅 등을 목적으로 설립된 법인이다. 원고는 주로 유동화전문 유한회사 등으로부터 1순위 근저당권에 기한 부실채권을 매입한 후 이를 바탕으로 해당 부동산을 임의경매로 낙찰받아 이를 되팔거나 그 낙찰받을 부동산의 매입을 원하는 자에게 이를 낙찰받을 수 있도록 컨설팅해주는 방식의 사업을 한다.

2) 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)은 주식회사 D(이하 'D'라고 한다)의 소유였다. D는 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)에 대한 대출원리금 채권을 담보하기 위하여 E에게 이 사건 부동산에 대한 근저당권을 설정해주었는데, E은 2019. 6. 18. 위 근저당권에 기하여 이 사건 부동산에 대한 임의경매(이하 '이 사건 임의경매'라고 한다)를 신청하면서 D에 대한 대출원리금 채권 2,327,000,000원(이하 '이 사건 원리금 채권'이라 한다)을 부실채권으로 분류하여 이를 F 유한회사(이하 '유동화회사'라 한다)에 매각하였다.

3) 원고는 2020. 7. 3. 이 사건 유동화회사로부터 이 사건 원리금 채권을 1,880,000,000원에 매수하면서 원고가 이 사건 임의경매에 참여하기로 하였다가(이하 '채무인수계약'이라 한다), 2020. 7. 26.경 주식회사 C(이하 'C'이라 한다) 사이에 원고가 C으로 하여금 이 사건 임의경매에서 이 사건 부동산의 소유권을 취득할 수 있도록 해주는 대가로 C으로부터 2,740,000,000원을 지급받기로 하는 부동산 컨설팅 용역계약(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다)을 체결하였다.

4) 원고는 이 사건 유동화회사에 채무인수 업체를 C으로 변경하여 줄 것을 요청하면서 이 사건 원리금 채권 매입 금액을 1,950,000,000원으로 변경하는 약정을 하였고, C은 채무인수계약에 따른 원고의 이 사건 유동화회사에 대한 권리의무를 인수하였다.

5) 그에 따라 C은 이 사건 임의경매에 참가하였고, 2020. 8. 4. 이 사건 부동산을 2,377,000,000원에 낙찰받아 그 소유권을 취득하였으며, 이 사건 유동화회사는 위 낙찰대금 중 2,322,544,134원을 배당받은 다음 이 사건 원리금 채권 매수 금액 1,950,000,000원을 공제한

나머지를 반환하였다.

6) 원고는 2021. 3. 2. C을 상대로 약정금 590,000,000원 등을 피보전채권으로 하는 부동산 가압류결정(대구지방법원 2021카단8, 이하 '이 사건 가압류 결정'이라 한다)을 받아 이 사건 부동산에 가압류 기입 등기를 하였다.

7) 원고는 2021. 1. 4.경 C을 상대로 이 사건 용역계약에 따른 용역비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 2021. 10. 14. 'C은 원고에게 790,000,000원(약정금 2,740,000,000원 - 이 사건 유동화회사에 지급된 1,950,000,000원)의 용역비를 지급하라'는 취지의 판결을 선고받았으며, 그 판결은 2023. 6. 15. 확정되었다(대구고등법원 2023. 2. 9. 선고 2021나26872 판결, 대법원 2023. 6. 15.자 2023다221328 판결).

나. 원고의 이 사건 부동산에 대한 강제집행

원고는 2021. 10. 26. 관련 민사소송의 확정판결을 집행권원으로 하여 이 사건 부동산에 관하여 강제경매를 신청하였고, 2021. 10. 26. 대구지방법원 김천지원 G로 강제경매개시결정이 내려졌으나, 원고가 최저매각가격 2,419,622,300원으로는 원고의 채권에 우선하는 근저당권, 조세채권 등 2,491,871,590원과 절차비용을 변제하면 남을 것이 없다는 통지를 받고도 민사집행법 제102조 제2항에 의한 신청을 하지 않았다는 이유로 2022. 8. 17. 위 경매개시결정을 취소하고 원고의 경매 신청을 기각하는 결정이 내려졌다.

다. C의 피고에 대한 근저당권 설정

C은 2022. 3. 25. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 대구지방법원 김천지원 접수 제7779호로 2022. 3. 24.자 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 원인으로 하여 채권최고액 300,000,000원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8, 10, 11, 13호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

1) 주위적으로, 이 사건 근저당권설정계약은 C와 피고 사이에 실제 피담보채무 없이 이루어진 것이므로 효력이 없다.

2) 예비적으로, C은 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주었으므로 이 사건 근저당권설정계약은 원고에 대한 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 C에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소하여줄 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 근저당권설정계약은 피고, 피고의 조카인 H, 피고의 매형인 I, I의 사업 파트너인 J의 채권을 모두 담보하기 위하여 체결된 것으로, 통정허위표시에 의한 것이 아니다.

2) 피고는 C의 다른 채권자인 J, I 등과 협의하여 근저당권을 설정한 것이고, 채권자를 해할 의사가 없었으므로 사해행위가 아니며, 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

근저당권은 채권담보를 위한 것이므로 원칙적으로 채권자와 근저당권자는 동일인이 되어야 하지만, 제3자를 근저당권 명의인으로 하는 근저당권을 설정하는 경우 그 점에 대하여 채권자와 채무자 및 제3자 사이에 합의가 있고, 채권양도, 제3자를 위한 계약, 불가분적 채권관계 형성 등의 방법으로 채권이 그 제3자에게 실질적으로 귀속되었다고 볼 수 있는 특별한 사정이 있는 경우에는 제3자 명의의 근저당권설정등기도 유효하다(대법원 2001. 3. 15. 선고 99다48948 전원합의체 판결 등 참조).

나. 판단

1) C이 원고의 경매 신청이 기각되고 얼마 지나지 않아 피고에게 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 그러나 앞서 든 증거들과 을 제4 내지 8호증의 각 기재에 변론전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 2022. 3. 18. C에게 30,000,000원을 송금하였고, 피고의 조카인 H은 2022. 3. 21. C에게 30,000,000원을 송금하였던 점, ② 2021년경부터 2023년경까지 피고의 매형인 I과 그 지인인 J가 C의 대표이사인 K에게 다액의 돈을 이체한 금융거래내역이 존재하는데,

C의 경제적 상황이 좋지 않아 I, J가 C에 직접 송금하지 않고 대표이사인 K에게 돈을 이체하였을 가능성이 높은 점, ③ 피고 주장과 같이 피고와 H, I, J 그리고 C 사이에 위 차용금채권을 피고에게 귀속시키면서 피고 명의의 근저당권을 설정하기로 합의되었을 가능성이 있어보이는 점을 종합하면, 원고가 주장하는 사정만으로는 피고와 C이 통모하여 허위의 채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 이 사건 근저당권설정계약이 통정허위표시로써 무효라고 할 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 피보전채권의 존재 앞서 본 바와 같이 원고는 관련 민사소송에 따라 C에 대한 용역비 청구채권을 가지고, 위 청구채권의 성립의 기초가 되는 채권은 늦어도 관련 민사소송의 제1심인 대구지방법원 2021가합170호 약정금사건의 승소 판결이 선고된 2021. 10. 14.에는 발생하였다고 볼 것인바, 이는 피고의 이 사건 근저당권설정계약일인 2022. 3. 24.보다 먼저 발생하였음이 명백하므로 원고의 C에 대한 용역비 청구채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) C의 채무초과 상태 채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있는 것이다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결).

살피건대, 갑 제 10, 14, 15호증의 각 기재 및 중소기업은행의 금융거래정보회신 결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 C은 이 사건 부동산을 제외한 다른 적극재산은 없었던 것으로 보이는데, 이 사건 부동산의 시가는 2021. 11. 18.을 기준으로 2,419,622,300원인 반면, C의 소극 재산은 중소기업은행에 대한 대출금 채무 1,850,000,000원, L에 대한 채무 240,000,000원, 원고에 대한 채무 846,858,355원[=원금

790,000,000원 + 지연손해금 56,858,355원(790,000,000원 × 139일(2021. 5. 29.부터 2021. 10. 14.까지)/365일 × 연5% + 790,000,000원 × 161일(2021. 10. 15.부터 2022. 3. 24.까지)/365일 × 연12%의 비율로 계산한 돈, 원 미만 버림] 등이 있었으므로, 이 사건 근저당권설정계약 당시 C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태였던 사실을 인정할 수 있다(피고도 C의 무자력 여부에 대해서는 다투지 아니한다).

3) 사해행위 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지이다(대법원 2022. 1. 14. 선고 2018다295103 판결 참조). 위 인정사실에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약은 C이 채무초과상태에서 유일한 재산인 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공한 것으로서 사해행위에 해당한다.

4) 사해의사 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보가 부족하게 됨을 인식하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕함을 요하지 아니하며, 채무자의 사해의사가 인정되는 이상 수익자의 사해의사는 추정된다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결 등 참조). 채무자는 이 사건 근저당권설정계약 당시 기존 대출금 채무와 원고에 대한 채무로 인하여 채무초과상태에 있었고, 이 사건 근저당권설정계약으로 채권의 공동담보에 부족이 생겨 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 알았다 할 것이므로 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

5) 소결 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고와 C 사이에 2022. 3. 24. 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 부도 위기의 C으로부터 채권을 변제받기 위하여 근저당권을 설정 받았을 뿐 사해행위를 할 의도가 없었다고 주장하는 바, 이를 선의의 항변으로 선해한다.

그런데 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉

사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다12004 판결 참조).

따라서 피고가 주장하는 사정은 피고의 선의를 인정할 근거가 될 수 없다. 오히려 피고는 이 사건 근저당권설정계약을 할 당시 C의 경제적 상황이 어렵고, 이 사건 부동산만으로도 C의 채무를 모두 변제할 수 없으며, C이 원고의 압류로 인하여 추가 대출이 되지 않는다는 사정을 알았다고 스스로 인정하고 있다. 따라서 피고에게 사해의사가 있었다고 인정된다. 그렇다면 피고의 항변은 이유 없다.

다. 사해행위취소 및 원상회복

따라서 이 사건 근저당권설정계약은 원고와 같은 C의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조은경

판사김주형

판사안성규

별지