

대전지방법원 홍성지원 2024. 10. 29 선고 2023가합31072 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 박용겸

피고B

소송대리인 변호사 박재현

변론 종결 2024. 9. 24.

판결 선고 2024. 10. 29.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C(이하 'C'이라 한다) 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 1. 18. 체결된 근저당권 설정계약을 취소한다. 대전지방법원 홍성지원 D 부동산강제경매[E(중복)] 사건에 관하여 같은 법원이 2024. 2. 21. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 450,000,000원을 삭제하고, 원고에게 450,000,000원을 교부하는 것으로 배당표를 경정한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C 사이에 아래 표 기재와 같이 대여금 400,000,000원 등에 관한 차용금 증서 등이 작성되었다.

2022. 7. 26.	차용금증서	○ C이 원고로부터 400,000,000원을 차용함 ○ 변제기일: 2022. 10. 31. ○ 위약벌: 150,000,000원(원금과 합산하여 550,000,000원 지급)
2022. 11. 1.	지불각서	○ C이 원고에게 2022. 12. 31.까지 550,000,000원을 지급하기로 함 ○ 이자 및 지연손해율: 연 20%
2023. 2. 13.	채무변제(준소비대차)계약 공정증서	○ C이 원고에 대하여 위 지불각서에 기재된 550,000,000원의 채무를 부담하고 있음을 승인하고, 변제기한은 2022. 12. 31., 이자율은 20%로 정하여 이를 변제하기로 함

나. C은 2022. 4. 11. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤고, 2023. 1. 18. 위 부동산에 관하여 피고에게 같은 날 근저당권 설정계약을 원인으로 하는 채권최고액 450,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

다. 이 사건 부동산에 관하여 2023. 2. 6. 채권자 F의 신청으로 강제경매가 개시되었는데[대전지방법원 홍성지원 D, E(중복) 사건], 위 사건에서 2024. 2. 21. 실제 배당할 금액 2,231,069,448원 중 피고에게 이 사건 근저당권에 기하여 450,000,000원을 배당하는 내용의 배당표가 작성되었고, 원고는 위 사건의 배당기일에 출석하여 피고의 배당액 전액에 대하여 이의하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

원고의 C에 대한 대여금 및 위약벌채권은 존재하지 않는바, 위 채권을 피보전채권으로 하여 제기한 이

사건 소는 소송사기에 해당하여 부적법하다.

나. 구체적 판단

- 1) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결 등 참조).
- 2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 기초사실 및 갑 제5, 8호증의 각 기재에 이 법원의 주식회사 G에 대한 금융거래정보 제출명령 회신결과와 증인 H의 일부 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 원고가 주장하는 C과 원고 사이의 금전소비대차 및 위약벌 약정에 관하여 위 기초사실 가항 기재와 같이 그에 부합하는 여러 건의 처분문서가 작성된 점, ② 원고는 C에게 위 대여금채권의 액수(400,000,000원)에 상응하는 금원을 지급하였고, C의 대표이사로 재직하였던 H도 이 법원에 증인으로 출석하여 위 금원의 차용사실을 인정한 점, ③ 피고는 원고와 C 사이에 작성된 차용금증서의 작성일이 위 금원 송금일과 차이가 있다거나 위약벌이 과다하다는 점 등을 이유로 위 차용금증서 등이 허위로 작성되었다는 취지로 주장하나, 그와 같은 사정만으로는 처분문서에 해당하는 위 차용금증서 등의 기재내용을 뒤집고 이를 허위로 보기에 부족한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 주장하는 C에 대한 대여금 및 위약벌채권이 존재하지 않는다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.
- 3) 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 본안전항변은 나머지 점에 대하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

- 1) 원고 C은 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 근저당권을 설정하여 주었는바, 이는 사해행위에 해당하고, 그에 관한 C과 피고의 사해의사는 추정된다. 따라서 이 사건 근저당권 설정계약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 청구취지 기재와 같이 이 사건 부동산에 관한 강제경매 사건에서 작성된 배당표의 경정을 구한다.
- 2) 피고 이 사건 근저당권 설정계약은 C의 책임재산을 감소시키는 행위가 아니라 이를 취득하기 위한

행위이므로 사해행위에 해당하지 않는다. 또한 이 사건 부동산이 C의 유일한 재산이라거나 이 사건 근저당권 설정으로 인하여 C이 채무초과 상태에 빠졌다는 점에 관한 원고의 증명이 부족하고, 피고는 C에 대한 채권 담보를 위하여 이 사건 근저당권을 설정받은 것이므로 피고의 사해의사도 인정되지 않는다. 따라서 원고의 청구는 기각되어야 한다.

나. 사해행위 해당 여부에 관한 판단

1) 관련 법리 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다. 그러나 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 하여서도 아니 된다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2017다237186 판결 등 참조).

2) 인정사실 갑 제1, 4, 8호증, 을 제1, 3, 4, 7, 9 내지 11호증의 각 기재에 이 법원의 I은행 대천지점에 대한 금융거래정보 제출명령 회신결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

① J과 주식회사 K, L 주식회사(이하 위 각 상호 중 '주식회사' 부분은 생략한다)는 2021. 10. 24. 위 회사들이 J으로부터 별지 목록 순번 1 내지 5 기재 부동산(이하 '이 사건 매매부동산'이라 한다)을 1,850,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 선행계약'이라 한다). 이후 L은 위 매매대금 중 700,000,000원(= 계약금 200,000,000원 + 중도금 500,000,000원)을 J에게 지급하였다.

② 이 사건 선행계약의 당사자들과 C은 이 사건 선행계약의 매수인을 C로 변경하기로 합의하였고, L과 C은 2021. 12. 20. 그에 따른 매수인 지위의 양도 및 앞서 L이 J에게 지급한 매매대금 700,000,000원의 처리 등과 관련하여 다음과 같은 내용의 협약을 체결하였다(이하 '이 사건 협약'이라 한다).

이 사건 매매부동산에 관하여 L에서 계약금 200,000,000원, 중도금 500,000,000원을 지불한 상태에서 C에게 (매수인 지위를) 양도한다.

1. 양도 조건

① 계약금 300,000,000원은 금일 지주(J)를 말하는 것으로 보이며, 이하 같다) 통장에 입금하기로 하고, 500,000,000원은 지주와 C의 계약과 동시에 (L의 사내이사이자 실질적 운영자인) 피고 통장에 지불한다.

② 450,000,000원은 C이 1차 인허가 완료 후 20일 내에 지불한다.

③ 동 채권 확보를 위하여 동 소유권 이전 시 2순위로 근저당권을 설정하기로 한다.

③ J과 C은 2022. 3. 20. C이 J으로부터 위 부동산을 1,850,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

④ C은 J에게 (가) 2021. 12. 20. 300,000,000원, (나) 2022. 4. 11. 1,375,000,000원을 각 지급하였고, J은 2022. 4. 11. L에게 위 (나)항의 금원 중 500,000,000원을 지급하였다.

⑤ C과 피고는 2022. 4. 11. C이 이 사건 협약에 따라 피고에게 지급하여야 할 950,000,000원(= 양도조건 제1항의 500,000,000원 + 제2항의 450,000,000원)에서 위 ④항의 500,000,000원을 공제한 나머지 450,000,000원과 관련하여, C이 위 금원을 이자율 연 24%(다만, 변제기일까지는 이자 미발생), 변제기일 2022. 5. 10.로 정하여 변제하기로 합의하였다.

⑥ C은 2022. 7. 29. L에게 200,000,000원을 지급하였고, 2023. 1. 18. 위 ⑤항의 450,000,000원 중 위 200,000,000원 변제로 인하여 소멸하고 남은 원리금 362,000,000원을 피담보채권으로 하여 피고에게 이 사건 부동산에 관한 채권최고액 450,000,000원의 근저당권(= 이 사건 근저당권)을 설정하여 주었다.

3) 구체적 판단 가) 앞서 본 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 앞서 본 기초사실 및 인정사실과 앞서

든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 이 사건 근저당권은 이 사건 협약 양도조건 제2항에서 정한 C의 피고에 대한 채무(450,000,000원) 중 위 근저당권 설정 당시 잔여 원리금을 담보하기 위하여 설정되었는데, 위 채무는 C이 이 사건 매매계약에 따라 J에게 지급하여야 매매대금 중 일부(200,000,000원, J이 L에게 반환하여야 할 금원을 C이 대신 지급함으로써 이 사건 매매계약의 매매대금 지급에 일부 같음하는 취지)와 이 사건 선행계약상 매수인 지위 이전의 대가 등(250,000,000원)으로 구성되어 있는 것으로 보이는 점, ② 이에 의하면, 이 사건 근저당권의 피담보채무는 C의 이 사건 매매부동산 취득을 위하여 필수적이거나 불가피한 매매대금 등의 채무를 담보하기 위한 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 협약은 C의 위 부동산 매수인 지위 획득 및 그와 관련하여 부담하는 채무의 담보를 위한 근저당권 설정에 관한 사항을 일괄하여 정하고 있고, 이 사건 근저당권 설정계약은 위 협약에 따라 체결된 것으로 보이는 점, ④ C은 이 사건 근저당권을 설정하는 한편으로 위 부동산의 소유권을 취득하였고, 위에서 본 바와 같이 이 사건 근저당권의 피담보채무가 위 부동산의 소유권 취득 과정에서 필수적이거나 불가피한 채무를 담보하는 것인 이상, 위 근저당권 설정계약을 그와 결부되어 이루어진 위 부동산 취득과 분리하여 사해행위에 해당한다고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 원고가 주장하는 사정 및 제출한 증거만으로는 이 사건 근저당권 설정계약이 C의 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하는 것으로 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 이에 대하여 원고는 이 사건 협약 양도조건 제2항에서 정한 C의 피고에 대한 450,000,000원 지급의무는 이 사건 부동산에 관한 '1차 인허가'가 완료될 것을 정지조건으로 정하고 있는데, 위 부동산에 관하여 경매가 진행되어 이미 제3자에게 낙찰된 이상, 위 정지조건의 성취는 불가능하게 되어 C의 피고에 대한 위 금원 지급의무는 존재하지 않는다는 취지로 주장한다.

살피건대, 부관이 붙은 법률행위에 있어서 부관에 표시된 사실이 발생하지 아니하면 채무를 이행하지 아니하여도 된다고 보는 것이 상당한 경우에는 조건으로 보아야 하고, 표시된 사실이 발생한 때에는 물론이고 반대로 발생하지 아니하는 것이 확정된 때에도 그 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이 상당한 경우에는 표시된 사실의 발생 여부가 확정되는 것을 불확정기한으로 정한 것으로 보아야 하는바(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215 판결 등 참조), 위 양도조건 제2항의 '1차 인허가

완료 후 20일 내'는 이 사건 협약의 취지 및 체결 경위, 위 조항의 문언 등에 비추어 볼 때, 불확정기한으로 봄이 타당하므로, 이와 전제를 달리하는 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다) 따라서 이 사건 근저당권 설정계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 청구는 나머지 점에 대하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사나상훈

판사김수한

판사신예슬

별지