

서울남부지방법원 2024. 9. 10 선고 2023가단293761 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 청와

담당변호사 최단비

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 (유한) 주원

담당변호사 권방문

변 론 종 결 2024. 8. 13.

판 결 선 고 2024. 9. 10.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 C 사이에 2022. 5. 26. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.나. 피고는 C에게

서울남부지방법원 등기국 2022. 5. 27. 접수 제113294호로 마친 근저당권설정등기의
말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D 주식회사, C, E를 상대로 지급명령을 신청하여 2014. 1. 17. ‘채무자들은 연대하여
채권자에게 283,167,859원 및 이에 대한 지연손해금의 지급’을 명하는 지급명령을
받았다(서울중앙지방법원 2014차757).

나. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 F 주식회사1)는 2002. 9. 16.,
G은 2011. 12. 28. 각 소유권이전등기를 마쳤다.

다. C은 2022. 5. 27. 이 사건 부동산에 관하여 2022. 5. 20. 매매를 원인으로 하여
소유권이전등기를 마쳤다. C은 2022. 5. 27. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2022. 5. 26.
설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 원인으로 하여 채권최고액
288,000,000원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 제1, 2호증의 각 기재

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

1) C과 G, 피고, H 주식회사 등은 특수관계가 있어서, 이 사건 근저당권설정계약은 통정허위표시에
해당한다.

2) C은 2022. 5. 20. 이 사건 부동산에 대한 매매계약을 체결하고, 2022. 5. 26. 피고와 사이에 이
사건 부동산에 관하여 채권최고액 288,000,000원인 근저당권설정계약을 체결하였으며, 2022. 5.
27. 본인 명의로 소유권이전등기를 마친 뒤 피고에게 근저당권설정등기를 마쳐주는 방법으로

책임재산을 처분하였다. 이는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 채권자들을 해하는 사해행위이므로, 이 사건 근저당권설정계약의 취소와 피고 명의의 근저당권설정등기 말소를 구한다. 예비적으로는 피고 주장에 의하더라도 피고는 C에게 240,000,000원을 대여하였는데, 그 중 211,000,000원 만을 부동산 매수자금으로 사용하였으므로, 29,000,000원 부분은 사해행위에 해당한다.

나. 인정사실

- 1) G은 2022. 5. 20. C과 사이에 이 사건 부동산을 211,000,000원에 매도하되, 계약금 100,000,000원은 계약시 지불하고, 중도금 15,000,000원은 기존 월세 보증금으로 갈음하며, 96,000,000원은 2022. 5. 24. 지불하기로 하는 부동산 매매계약을 체결하였다.
- 2) 피고는 2022. 5. 18. C과 사이에 240,000,000원을 이자 연 4.6%, 차용기간 2022. 5. 24. ~ 2023. 5. 24.로 정하여 대여하는 내용의 금전차용계약을 작성하였다.
- 3) 피고는 C에게 2022. 5. 17. 20,000,000원, 2022. 5. 20. 80,000,000원, 2022. 5. 24. 140,000,000원을 지급하였다.
- 4) C은 G에게 2022. 5. 17. 20,000,000원, 2022. 5. 20. 80,000,000원, 2022. 5. 24. 96,000,000원을 지급하였다.

[인정근거] 을 제1, 2, 3호증의 각 기재

다. 판단

- 1) 이 사건 근저당권설정계약이 통정허위표시로서 무효인지 여부
갑 제3, 4, 7, 8, 9, 11호증의 각 기재, 주식회사 I의 금융거래정보회신(2024. 6. 27.자)에 의하면, 이 사건 부동산의 전 소유자였던 G이나 C은 법인등기부 상 같은 회사의 임원으로 등재되어 있는 점, C의 경우 D 주식회사의 지배주주였던 E와 배우자 관계인 점, 이 사건 근저당권설정계약을 전후한 은행 입출금 내역 등에 비추어 위 거래가 피고와 관계 있는 회사나 그 주주들 사이에 돈을 돌리기 위한 거래라는 의심은 든다. 그러나 C이 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 점, 피고에서 C, C에서

G으로의 은행거래내역이 이에 대응하는 점 등에 비추어 이 사건 근저당권설정계약이
통정허위표시로서 무효라고 단정하기 어렵다.

2) 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하는지 여부

가) 채무초과 상태인 채무자가 제3자로부터 돈을 빌려 주택을 매수하고 그 주택을 그 차용금채무의
담보로 제공한 경우 단기간에 이루어진 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보가
감소되었다고 할 수 없고 이러한 담보제공행위만을 분리하여 그것이 사해행위에 해당한다고
보아서는 안 된다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2008다95663 판결).

나) C이 피고로부터 돈을 빌려 이 사건 부동산을 매수하고 차용금 채무의 담보로 이 사건 부동산을
제공하였는데, 허위의 거래라고 단정하기 어려운 점, 이 사건 부동산은 당초부터 원고 등 채권자들의
공동담보라고 볼 수 없는 점 등에 비추어 이를 사해행위라고 할 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신수빈

별지

1) 2018. 7. 4. H 주식회사로 상호를 변경하였다.