

울산지방법원 2024. 6. 28 선고 2022가단119205 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A주식회사

피 고 B

소송대리인 변호사 송규선

변 론 종 결 2024. 5. 31.

판 결 선 고 2024. 6. 28.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 5. 27. 체결한 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 제1항 부동산에 관하여 울산지방법원 2022. 5. 27. 접수 제57964호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 피보전채권의 존재

1) 원고는 2013. 11. 8. C과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 공급가액 360,000,000원으로 하는 공급계약을 체결하면서 계약금 50,000,000원은 계약일에 지급하고 잔금 310,000,000원은 2013. 12. 5.까지 지급하기로 하였다.

2) C은 2013. 12. 6. 이 사건 계약에 기한 잔금 중 190,000,000원을 지급하고 나머지 잔금 120,000,000원은 대금지불각서에 따라 지급하기로 한 후 원고는 같은 날 C에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 이후 C은 2014. 2. 6. 3,000,000원, 2014. 12. 31. 7,000,000원을 지급하였으나 나머지 114,000,000원 및 이에 대한 이자를 지급하지 않았다.

4) 이에 원고는 C을 상대로 울산지방법원 2019가단121239 매매대금 청구 소송을 제기하였고, 위 법원은 ‘C은 원고에게 114,000,000원과 이에 대하여 2015. 1. 1.부터 2019. 10. 11.까지 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였으며, C의 항소(울산지방법원 2020나16624)가 취하간주되어 위 판결이 그대로 확정되었다.

나. C의 처분행위

C은 2022. 5. 27. 피고와 사이에 채권최고액을 100,000,000원으로 하는 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고 피고에게 울산지방법원 2022. 5. 27. 접수 제57964호로 이 사건 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 소의 적법여부에 대한 판단

피고는, 원고가 C를 상대로 매매대금 청구를 하면서 C의 재산에 가압류 등 권리제한 조치를 취하지 않다가 2년 10개월이 지나서야 이 사건 소를 제기한 것은 채권자 취소권의 제척기간 1년을 도과한 것으로서 부적법하다고 주장한다.

그러나 원고는 C와 피고 사이에 '2022. 5. 27. 체결한 이 사건 근저당권설정계약'에 대한 취소를 구하고 있는 것으로, 위 근저당권설정계약체결 이후 1년이 경과하지 않은 2022. 8. 16. 이 사건 소가 제기되었음이 기록상 명백한 이상, 이 사건 소가 제척기간도과 후 제기된 것으로 부적법하다는 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 본안에 대한 판단

가. 관련 법리

채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의 일부에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 나아가 사해행위의 수익자 및 전득자의 악의도 추정되며, 그 선의에 대한 입증책임은 수익자 및 전득자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결, 대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

나. 사해행위의 성립

이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C의 적극재산은 이 사건 부동산이 사실상 유일한데(예금 잔액이 일부 있으나 그 금액이 미미하다), 당시 가액은 4억 6,000여 만 원¹⁾ 이다.

반면 위 인정근거 및 D 주식회사에 대한 금융거래정보제출명령결과를 종합하면, C의 소극재산은 원고에 대한 채무 204,337,971원²⁾, E 주식회사에 대한 대출 잔액 225,675,165원, 울산신용보증재단에 대한 채무 30,000,000원 외에 C의 F에 대한 채무 120,000,000원(F이 원고에 대해 가지는 채권은 피고가 양수하였다)이 존재하였는바, 그 합계액이 5억 8000여만 원 이상이다(이는 이 사건 근저당권설정계약의 원인이 된다고 주장하는 C의 피고에 대한 채무는 제외한 금액이다). 따라서 C은 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다. 그렇다면

특별한 사정이 없는 이상 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 여부에 대한 판단

피고는, 이 사건 근저당권은 C에게 실제로 돈을 대여하고 그 담보로 받은 것이고, 당시 C이 건축사사무소를 운영하여 채무초과 상태에 있다는 사실을 알지 못하였는바, 선의의 수익자라고 주장한다.

그러나 이미 이 사건 부동산에 상당한 금액의 근저당권이 설정되어 있었던 점, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 C과 오랜 기간 금전거래를 해왔다는 것으로 C의 채무 상태를 알거나 알 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 근저당권설정 당시 위 설정행위가 C의 일반채권자에 대한 관계에서 사해행위가 될 수 있다는 사실을 알 수 있었다고 봄이 상당하므로, 이에 반하는 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하고 피고의 악의가 인정되는 이상 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 근저당권설정계약을 취소하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 우정민

별지

1) 원고는 이보다 적은 금액을 시가라고 주장하고 있으나 이 금액은 피고가 인정하는 금액으로 피고에게 유리하게 적용하여 위금액을 시가로 인정한다.

2) 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시까지 원금 및 지연손해금의 합계액이다.