

의뢰경위 및 의뢰인의 설명

1. 사건수임

서울 서초구 서초중앙로24길 27 법조빌딩 301호에서 업무를 수행하고 있는 사연생 변호사(전화: 525-1233, 팩스: 525-1234, e-Mail: yssa@naver.com)는 평소에 '우방금융그룹'의 법률자문을 해주고 있다.

우방금융그룹 산하 우방캐피탈 주식회사(이하 '우방캐피탈'이라고만 함)의 지배인 최홍만과 우방신용보증 주식회사(이하 '우방신용'이라고만 함; 본점소재지: 서울 종로 종로7길 23-16, 대표이사: 배춘택)의 지배인 이태현은, 2018. 8. 21. 사연생 변호사를 찾아와 아래와 같이 설명하고 별첨 서류를 교부하면서 함께 소송을 위임하였다.

2. 우방캐피탈의 대출

가.

우방캐피탈은 2013. 10. 8. 식기, 조리기구 등 주방용품을 제조하는 주식회사 개성금속(이하 '개성금속'이라고만 함)에게 10억 원을 대출해주었다. 대출조건은 변제기 2015. 11. 30., 이자 월 0.5%, 지연손해금 월 1%로 하였다. 동 회사 대표이사 김수경은 개성금속의 위 채무를 연대보증하면서 동인 소유의 공장 건물과 공장 부지를 담보로 제공하였다.

나.

그 후 개성금속은 2015년 초경 공장을 재건축하겠다고 하여 우방캐피탈은 이를 승낙해주었다. 개성금속은 당시 공장 저당이 되어 있던 기존 공장 건물을 철거한 후 대동건설 주식회사에 공장 건물 신축공사를 도급주었는데, 사기를 당하고 자금 사정이 악화되어 건물을 신축하지 못하였다. 2015. 11. 30. 위 대출만기가 도래하자, 개성금속 대표이사 김수경은 우방캐피탈에 대하여 위 대출금에 대한 2015. 11. 1.부터 2015. 11. 30.까지의 이자를 변제하면서(이로써 연체이자 없음), 위 대출금의 상환기한을 연장해달라고 사정하였다. 그러나 우방캐피탈은 개성금속의 자금상황이 더 이상 거래를 유지할 수 없을 정도라고 판단하고 대출기한을 연장해주지 않았다.

3. 우방신용의 신용보증

우방신용은 2014. 12. 1. 개성금속이 주식회사 신한은행(이하 '신한은행'이라고만 함)으로부터 2억 원을 변제기 2016. 11. 30., 이자 월 0.5%, 지연손해금 월 1%로 약정하여 대출을 받을 때 개성금속이 주식회사 신한은행에 제출하는 신용보증서를 발급해주었다. 그 신용보증약정에 따르면, 추후 개성금속이 신한은행에 위 대출금을 변제하지 못하면 우방신용이 신한은행에게 이를 대위변제한다는 것이었으며, 개성금속의 대표이사 김수경은 우방신용의 대위변제로 인하여 개성금속이 우방신용에 부담할 구상채무를 연대보증하였다.

4. 개성금속의 도산 및 공장용지 매각

가.

개성금속은 신한은행에 대한 대출이자를 납부하지 못하여 이미 기한의 이익을 상실한 상태였는데, 결국 2015. 12. 1. 부도를 냈다. 이에 우방신용은 2015. 12. 1. 당시까지 개성금속이 신한은행에 부담하고 있던 대출원리금 전액 2억 2,000만 원을 대위변제하고, 2015. 12. 22. 공장용지(용인시 구성면 언남리 115-1)를 가압류하고, 가압류등기도 마쳤다.

나.

우방캐피탈은 2016. 4.경 위 공장용지에 관하여 임의경매를 신청한 결과, 시가 11억 원으로 감정되었으나, 1차 유찰된 후 낙찰(매각)되어 2018. 1. 31. 9억 6,000만 원을 배당받았다.

5. 의뢰인들의 채권회수 노력

위 공장용지의 시가는 위 대출 이후에도 계속 11억 원 정도였고 그 이하로는 떨어진 적이 없어서, 우방캐피탈은 위 경매에서 위 채권 대출원리금 중 일부를 배당받지 못하게 되었다. 그래서야 우방캐피탈은 배당받지 못한 나머지 대출금을 회수하기 위하여 우방신용과 함께 개성금속 및 그 대표이사 김수경의 재산을 찾아보았다. 그러나 개성금속은 이미 완전 폐업한 상태이고 집행할 만한 재산이 전혀 없고, 김수경에게도 현재는 재산이 전혀 없다.

6. 김수경의 재산처분행위

다만 김수경은 과거에 자신의 재산에 대하여 다음과 같이 처분행위를 한 사실이 있다.

① 서울 영등포구 여의도동 38-1 장미아파트 2동 206호

이 아파트에는 현재도 김수경이 살고 있는데, 김수경은 과거에 이 아파트를 소유하고 있다가 2016. 1. 31. 유재석에게 소유권을 넘겨주었고, 현재는 위 유재석으로부터 위 아파트를 보증금 없이 월 50만 원의 월세로 임차하여 거주하고 있다. 유재석은 김수경의 동생의 아들이다. 김수경은 유재석으로부터 무이자로 4억 원을 차용하여 개성금속의 사업자금으로 사용했는데, 2016. 1. 31. 당시 시가 4억 원이던 위 아파트를 위 차용금에 대한 대물변제로 유재석에게 양도해 주었다.

② 서울 강남구 개포동 715 주공아파트 2차 203동 202호

이 아파트도 김수경의 소유였는데, 이는 김수경이 동인의 사위인 박수용에게 2017. 8. 31. 매매를 원인으로 2017. 9. 17. 소유권이전등기를 해주었다. 박수용은 자신이 정당하게 매수하였다고 주장하고 있다. 2016. 1. 1. 박수용에게 위와 같이 매도할 때까지, 위 아파트의 시가는 5억 원 정도였다.

③ 김포시 운양동 347 잡종지 500㎡

이 토지는 김수경이 2012. 11. 15.부터 소유하다가 2017. 9. 25. 김수철의 명의로 이전등기하였다. 이 토지의 2015. 1. 1. 이래 2018년 현재까지의 가격은 3억 3,000만 원 정도인데, 김수철은 이를 3억 원에 매수하였다. 김수철은 김수경의 오빠인데 2017. 9. 16. 김수경에게 3억 원을 빌려주어 김수경이 그 돈으로 위 토지에 설정되어 있던 주식회사 우리은행의 근저당권의 실제 피담보채무 3억 원(2016. 1. 1. 이래 그 실제 피담보채무는 계속 3억 원이었음)을 변제하고 근저당권을 말소한 적이 있는데, 그 후 김수경이 위 토지를 매수하라고 하여 이를 매수하면서 대여금채권을 매매대금으로 갈음하기로 하였다. 그 후 김수철은 최종찬에게 채권최고액 3억 원의 근저당권을 설정해 주었다. 최종찬은 김수철의 처남으로, 김수경이 부도를 내고, 그 후 김수철이 김수경의 위 토지에 대한 소유권이전등기를 넘겨줄 때부터 그 사정을 잘 알고 있다.

7. 주공아파트의 처분 경위

가.

김수경이 강남구 개포동 715 주공아파트 2차 203동 202호를 박수용에게 넘긴 경위를 좀 더 상세히 알아보니 다음과 같았다.

나.

위 아파트상의 근저당권자인 하나은행이 경매를 신청하였는데, 처음에는 위 아파트의 시가가 5억 원으로 감정되어(2016. 1. 이후부터 현재까지도 시가는 5억 원이다) 2017. 8. 23. 민영우가 5억 원에 최고가 매수신고인이 되었다.

다.

그러자 박수용은 위와 같이 공장 부도로 자력이 전혀 없는 위 김수경을 대신하여 위 아파트가 다른 사람 손에 넘어가는 것을 막고, 또 박수용 자신이 2015. 12. 10. 김수경에게 빌려준 돈 3,000만 원도 돌려받기 위하여, 민영우가 매각대금을 납부하기 전인 2017. 8. 31. 위 김수경과 사이에 위 아파트의 임대보증금 채무 등을 떠안는 조건으로 4억 3,000만 원에 위 아파트를 매수하고, 그 소유권을 넘겨받았다.

라.

위 약정에 따라 박수용은 위 민영우가 매각대금을 납부하기 전인 2017. 9. 15. 민영우의 동의를 얻어 하나은행에 하나은행 근저당권의 피담보채무 5,000만 원을 변제하였는데, 위 아파트를 임차해 거주하고 있는 연홍보에 대한 임대보증금(1억 원) 채무는 추후에 박수용 자신이 직접 물어주려고 하고 있고, 위 아파트를 인수한 후 국민은행에 대하여 부담하고 있던 근저당권 피담보채무 원리금(2018. 7. 31. 당시에는 1억 3,000만 원이 남아있음) 중 3,000만 원도 박수용이 위 아파트 소유권을 넘겨온 이후 변제하여 현재 1억 원만이 남아있으며, 국민은행에 대한 나머지 1억 원의 근저당권 피담보채무(변론종결일까지 발생하는 이자는 무시함)도 조만간 박수용 자신이 모두 변제할 것이라고 하고 있다.

마.

또한 박수용은 위 아파트 등기부에 경료된 신용보증기금의 가압류채무 2,000만 원도 2017. 11. 11. 자신이 모두 변제하였고, 최상수의 근저당권 피담보채무 1억 원도 2017. 9. 25. 모두 변제하여 동인의 근저당권을 말소하였으므로, 자기는 줄 돈을 모두 주고 정당하게 집을 샀다고 하면서 국민은행, 최상수, 신용보증기금에 채무를 갚고 받아둔 영수증 등을 사본으로 제시하였다.

8. 의뢰인들의 희망사항

우방캐피탈과 우방신용은 어떻게든 회수하지 못한 대출금, 구상금을 최대한 지급받을 수 있는 소를 제기해달라고 한다. 개성금속은 현재 재산이 없을 뿐만 아니라 향후에도 재기를 하거나 그 명의로 재산을 취득할 가능성이 전혀 없으나, 김수경은 추후 친정 부모로부터 재산을 상속받을 가능성이 있다고 한다.