

대구지방법원 2024. 10. 18 선고 2024가단126663 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이중섭

피고A

소송대리인 변호사 전종득

변론 종결 2024. 9. 27.

판결 선고 2024. 10. 18.

주 문

1. B와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 6. 22. 체결된 매매계약은 33,600,861원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 33,600,861원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 B와 사이에 아래 보증내역표 기재와 같이 신용보증계약을 체결하였고, B는 위 신용보증계약에 기초하여 아래 대출내역표 기재와 같이 C은행으로부터 대출을 받았다.

〈표1. 보증내역〉

1	D	90,000,000	2014. 12. 12.	2023. 12. 1.	(기운)일반 자금대출	C 은행 창원지점
2	E	84,150,000	2015. 12. 10.	2023. 12. 1.	(기운)일반 자금대출	C 은행 창원지점

〈표2. 대출내역〉

1	D	90,000,000	C은행 창원지점	2014. 12. 18.	100,000,000
2	E	84,150,000	C은행 창원지점	2015. 12. 18.	99,000,000

나. B는 폐업을 한 뒤 위 대출금을 변제하지 아니하여 2023. 6. 26. 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 신용보증계약에 따라 아래 표 기재와 같이 B의 대출원리금을 C은행에 대위변제하였다.

〈표3. 대위변제내역〉

1	D	2023. 11. 7.	56,100,000	1,324,686	57,434,686
2	E	2023. 11. 7.	56,950,000	1,546,813	58,496,813
합계	113,050,000	2,871,499	115,931,499		

다. B는 2023. 6. 22. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 69,000,000원에 매도하고(이하 '이 사건 계약'이라 한다), 창원지방법원 2023. 6. 29. 접수 제25639호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 부동산에는 근저당권자 주식회사 F, 채무자 B, 채권최고액 42,000,000원의 근저당권(창원지방법원 2022. 10. 24. 접수 제42036호, 이하 '이 사건 근저당'이라 한다)이 설정되어 있었는데, 이 사건 계약 체결일 이후인 2023. 7. 14. 말소되었다.

마. B는 이 사건 계약 당시 아래 기재와 같이 적극재산 및 소극재산을 보유하고 있어 채무초과상태에 있었다.

○ 적극재산

1	창원시 성산구 G 텔H호 오피스	69,000,000	갑 제7호증 부동산등기부등본(갑구5번)
2	창녕군 I 대 499㎡	31,200,000(1) 갑 제9호증의 1 내지 2 참조	갑 제9호증의 1 내지 2
합계금	100,200,000		

○ 소극재산

1	J	2023. 3. 17. 대출	38,666,000	2024. 6. 7. K 회신 8/8면
2	L	2023. 1. 31. 대출	25,000,000	2024. 6. 7. K 회신 7/8면
3	F 은행	2022. 10. 24. 대출	35,000,000	2024. 6. 7. K 회신 7/8면
4	신용보증기금	이 사건 대위변제원금	113,050,000	갑 제3호증 대위변제증서
5	M 은행	2011. 12. 7. 채무보증	1,121,409,000	2024. 6. 7. K 회신 6/8면
6	C 은행	2017. 12. 26. 채무보증	35,000,000	2024. 6. 7. K 회신 6/8면
7	기업은행	2012. 5. 12. 채무보증	200,000,000	2024. 6. 7. K 회신 5/8면
합계금	1,568,125,000			

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제3호증, 제5호증 내지 제9호증, 을 제1호증, 제3호증 내지 제5호증의 각 기재, 이 법원의 창원특례시 의창구에 대한 과세정보 제공명령 결과, 이 법원의 K기관에 대한 금융거래정보 제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위성립 여부

(1) 피보전채권 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결 등 참조).

위 기초사실에 의하면 원고의 B에 대한 구상금 채권이 이 사건 계약일 이후인 2023. 11. 7. 발생하기는 하였으나, 그 기초가 되는 법률관계인 원고와 B 사이의 신용보증계약 및 B의 대출이 이 사건 계약 이전에 성립되어 있었고, 이 사건 계약 무렵 B가 폐업을 하고 연락을 두절하여 결국 2023. 6. 26. 기한의 이익을 상실한 점 등에 비추어 이 사건 계약 체결 당시 가까운 장래에 원고가 B에 대한 구상권을 취득하리라는 고도의 개연성이 있었다고 볼 것이며, 그 후 실제로 원고가 B의 대출채무를 대위변제하여 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 B에 대한 구상금채권은 이 사건 계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

(2) 채무초과 및 B의 사해의사 위 기초사실에 의하면, B는 이 사건 계약 체결 당시 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었고, 이러한 채무초과 상태에서 자신의 적극재산을 처분하여 소비하기 쉬운 금전으로 변경하였으므로 특별한 사정이 없는 한 B의 사해의사도 추정된다.

(3) 피고의 사해의사 (가) 피고의 주장

B의 사위인 N이 피고의 부친 O이 대표로 있는 P공인중개사무소를 찾아와 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였는데, 당시 피고의 화실이 필요한 상황이었어서 O이 피고를 대리하여 이 사건 계약을 체결하게 되었다. 따라서 이 사건 계약은 일반적인 매매계약 체결에 해당하고, 피고가 B의 채무 및 재산상태를 알 수도 없었으므로, 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

(나) 판단

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한

진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

위 기초사실 및 을 제3호증, 제6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고가 일반적인 거래 방식에 따라 부동산매매계약을 체결한 매수인으로서 선의의 수익자에 해당한다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

① 피고는 B의 사위인 N이 P공인중개사무소를 찾아와 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였고, 피고의 부친이자 위 공인중개사무소의 대표인 O이 피고를 대리하여 이 사건 계약을 체결하였다고 주장하는데, 공인중개사인 O을 통해 계약이 체결되었다면 공인중개사무소에서 사용하는 표준계약서에 따라 계약서를 작성하고 계약서에 중개인을 표시하는 것이 자연스러움에도 이 사건 계약서는 별도의 양식으로 작성되었고, 계약서에 중개인은 물론 대리인의 표시도 존재하지 아니하므로, 피고 주장의 계약 체결 경위를 믿기 어렵다. 그리고 을 제9호증, 제11호증, 제12호증은 O의 종업원과 B, N의 사실확인서로 그 내용의 객관성, 정확성을 확인할 수 있는 증거가 없는 이상, 그 기재 내용을 그대로 믿기 어렵다.

② 이 사건 부동산에는 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 근저당이 설정되어 있었는데, 이 사건 계약 내용에는 이 사건 근저당의 피담보채무 승계에 관한 내용이 존재하지 않고, 매수인이 이 사건 근저당의 피담보채무를 공제하지 않은 채 매매대금 전부를 매도인에게 지급하는 것으로 기재되어 있는바, 이와 같은 계약 내용은 매도인이 매매대금을 지급받고도 근저당권을 말소하지 않을 경우에 대한 위험을 매수인이 전부 부담하는 것이어서 일반적인 부동산거래관행과도 배치되므로, 이 사건 계약을 일반적인 부동산매매계약 체결 과정에 따라 체결된 것으로 단정하기 어렵다.

③ 피고는 이 사건 계약에 따른 매매대금을 전부 지급하지 않은 상태에서 소유권이전등기를 마쳤고, 소유권이전등기 이후 나머지 매매대금을 매도인에게 지급하였다. 이에 대하여 피고는 이 사건 근저당의 피담보채무를 피고가 승계하고 이를 제외한 금액을 매매대금으로 지급하기로 하였는데 근저당권자인 주식회사 F이 승계를 허가하지 않아 위와 같이 매매대금이 지급된 것이라고 주장한다. 그러나 피고 주장의 매매대금 지급 방법은 처분문서인 이 사건 계약서의 내용에 반하고, 이를 인정할

증거가 없으며, 피고가 이 사건 부동산의 근저당권 피담보채무를 승계할 수 없었던 사정을 인정할 증거도 없으므로, 피고가 매매대금을 전부 지급하기도 전에 소유권이전등기를 마친 점에 대해 상당한 이유가 있었다고 보기 어렵다.

나. 원상회복방법

위에서 본 바와 같이 이 사건 계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하는데, 위 기초사실에 의하면 이 사건 근저당이 이 사건 계약 후 말소되었으므로, 이 사건 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 이 사건 계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

그리고 위 기초사실에 의하면 이 사건 계약에서 정한 이 사건 부동산의 매매대금이 69,000,000원이고 위 매매대금이 시세를 현저히 벗어났다는 등의 사정이 보이지 아니하므로, 이 사건 부동산의 변론종결시 가액은 위 매매대금과 동일하다고 볼 것이고, 이 법원의 주식회사 F에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 근저당의 말소 당시 실제 피담보채무액이 35,399,139원인 사실이 인정되므로, 이 사건 계약은 33,600,861원(= 69,000,000원 - 35,399,139원)의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 33,600,861원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사안민영

별지

1) 갑 제9호증의 1 내지 2 참조