

대구지방법원 2024. 11. 19 선고 2023가단152894 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 삼일

담당변호사 이경우, 박한결

피고 1. A

2. B

소송대리인 법무법인 우성

담당변호사 김대현

변론 종결 2024. 10. 15.

판결 선고 2024. 11. 19.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 19,503,589원 및 그 중 19,286,652원에 대하여 2023. 9. 25.부터 2024. 3. 1.까지 연 8%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항. 피고 A과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 11. 16. 체결된 매매계약을 19,503,589원의 범위 내에서 취소하고, 피고 B는 원고에게 19,503,589원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 3. 26. 피고 A과 사이에 피고 A이 C은행으로부터 받을 대출금에 대하여 보증원금 19,000,000원, 보증기간 2021. 3. 29.부터 2026. 3. 29.로 정하여 신용보증약정을 체결하였다.

위 신용보증약정에 따르면 원고가 보증채무를 이행한 경우 피고 A은 대위변제금액과 약정 지연손해금, 법적절차비용 등을 원고에게 지급해야 하고, 원고가 정한 손해금율은 2019. 4. 1.부터 연 8%이다.

피고 A은 위 신용보증약정에 기해 2021. 3. 29. C은행으로부터 20,000,000원을 대출받았으나, 2023. 2. 1. 이자 연체로 인한 신용보증사고를 발생시켰다. 원고는 피고 A을 대신하여 2023. 9. 25. C은행에 대출원리금 합계 19,716,252원(= 원금 19,000,000원 + 이자 716,252원)을 지급하였고, 2023. 9. 25. 피고 A으로부터 대위변제금 중 원금 429,600원을 지급받고 그 확정손해금 94원이 발생하였으며, 법적절차비용 216,843원을 지출하였다.

나. 피고 A은 2022. 11. 16. 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 220,000,000원에 매도하고(이하 '이 사건 매매'라 한다), 2022. 12. 9. 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 하였다.

이 사건 부동산에는 채무자를 피고 A으로 한 3건의 근저당권이 설정되어 있었는데, ① 이 사건 매매계약일인 2022. 11. 16. 채권최고액 18,000,000원, 근저당권자 D인 근저당권이 말소되었고, ② 소유권이전등기일인 2022. 12. 9. 채권최고액 142,800,000원, 근저당권자 E은행, ③ 같은 날

채권최고액 66,000,000원, 근저당권자 F인 근저당권이 각 말소되었다.

다. 이 사건 매매계약 당시 피고 A은 적극재산으로 시가 220,000,000원인 이 사건 부동산을 소유한 반면, 소극재산으로 다음과 같이 합계 229,683,499원의 채무가 있어 채무초과 상태였다.

1	G카드	1,150,000
2	H카드	4,681,000
3	I	8,606,000
4	한국주택금융공사	93,222,000
5	J 무명	5,148,000
6	K은행	7,429,000
7	L저축은행 본점	2,449,000
8	주식회사 F	55,388,164
9	D	11,535,886
10	C은행	20,000,000
11	M은행	20,074,449
합계	229,683,499	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제2호증의 각 기재, 이 법원의 N, F, D, M은행, 대구신용보증재단에 대한 각 금융거래정보 제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 구상금청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 원고에게 대위변제로 인한 구상금 합계 19,503,589원(= 대위변제 잔금 19,286,652원(= 19,716,252원 - 429,600원) + 확정손해금 94원 + 대지급금 216,843원) 및 그 중 대위변제 잔금 19,286,652원에 대하여 대위변제일인 2023. 9. 25.부터 소장 부분 송달일인 2024. 3. 1.까지는 약정 손해금률인 연 8%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 채권자취소청구에 관한 판단

가. 당사자 주장

1) 원고의 주장 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 원고의 피보전채권액인 19,503,589원의 범위

내에서 취소되어야 하고, 피고 B는 원고에게 원상회복으로 19,503,589원을 배상하여야 한다.

2) 피고 B의 주장 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다.

나. 피보전채권의 존재와 사해행위의 성립

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고의 구상금채권이 아직 발생하지 않았지만 이미 채권성립의 기초가 되는 신용보증약정이 체결되어 있었고, 피고 A은 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약일(2022. 11. 16.)로부터 3달도 되지 않은 2023. 2. 1. 신용보증사고를 일으켰으므로, 원고의 구상금채권이 성립될 것이라는 고도의 개연성이 있던 상태에서 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이므로, 원고의 피고 A에 대한 구상금채권은 이 사건 채권취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 피고 A은 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 B에게 처분했으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고, 피고 A의 사해의사는 추정된다.

다. 피고의 선의 여부

1) 관련 법리 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 또한 사해행위 취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제 되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 묻지 않는다(대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 등 참조).

2) 인정사실 위 인용증거, 을 제1, 3 내지 10호증의 각 기재, 증인 O의 증언에 변론 전체의 차를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

① 피고 B는 신흥집을 마련하기 위해 이 사건 부동산을 매수하였고, 실제 2022. 11. 22. 배우자와 혼인신고를 하고 2022. 12. 13. 이 사건 부동산에 전입신고를 한 후 현재까지 처 및 두 자녀와 함께 거주하고 있다.

② 공인중개사 O은 피고 A으로부터 중개 의뢰를 받아 이 사건 부동산을 네이버 등 부동산 중개

사이트에 공개하였다. 부동산 중개 사이트를 보고 다른 두 팀도 이 사건 부동산을 둘러보기로 약속하였으나 피고 B가 가장 먼저 이 사건 부동산을 둘러보고 매수의를 밝혀 매매계약을 체결하게 되었다.

피고 B는 이 사건 부동산을 보기 전에 다른 아파트들도 둘러보았고, 층수, 매매대금과 직장과의 거리 등을 비교하여 이 사건 부동산을 매수하기로 결정하였다. 피고 B가 이 사건 매매계약 전에 피고 A를 알고 있었다고 볼 자료가 없다.

③ 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산과 같은 아파트 내 같은 면적의 부동산이 21,300,000원부터 22,300,000원 사이에 거래되었다. 공인중개사 O은 피고 A를 설득하여 피고 A가 원하는 매매대금에서 10,000,000원을 감액하여 중개하였다. 피고 B는 피고 A에게 시가에 부합하는 매매대금 22,000,000원을 모두 지급하였고, O에게 중개수수료 800,000원을 지급하였다.

④ 이 사건 부동산에는 근저당권자를 D, E은행, F으로 한 3건의 근저당권이 설정되어 있었다. O은 피고 A으로부터 '3건의 근저당권을 말소할 것이고 다른 채무가 없다'는 말을 듣고, 법적인 문제가 발생하지 않을 것이라는 법무사의 자문을 받아 이 사건 매매계약을 중개하였다. 이 사건 매매계약 체결 당시 법적 문제를 방지하기 위해 법무사가 배석하였고 피고 B는 법무사 수수료 2,310,000원을 지급하였다.

이 사건 매매계약 특약사항은 피고 A가 3건의 근저당권을 잔금일에 말소해야 하고, 그 중 D 근저당권을 계약금을 받는 즉시 말소해야 한다고 정하고 있다.

피고 B는 피고 A의 계좌 내지 근저당권 말소를 위해 피고 A가 지정한 계좌로 다음과 같이 매매대금을 지급하였다.

2022. 11. 15.	5,000,000	피고 A
2022. 11. 16.	11,676,786	D
2022. 11. 16.	1,323,214	피고 A
2022. 12. 9.	216,000	피고 A
2022. 12. 9.	93,461,251	E은행 지정 한국주택금융공사
2022. 12. 9.	55,469,784	F
2022. 12. 9.	53,068,965	피고 A
합계	220,216,000	

이에 따라 D의 근저당권은 매매계약일인 2022. 11. 16. 말소되었고, 나머지 E은행과 F의 근저당권은 소유권이전등기일인 2022. 12. 9. 말소되었다.

이 사건 부동산에는 말소된 3건의 근저당권 외에 다른 권리제한등기가 없었다.

3) 판단 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 사정, 즉 피고 B는 실제 거주를 목적으로 공인중개사를 통해 가격 조정을 거쳐 시가에 부합하는 이 사건 매매계약을 체결하였고 현재도 이 사건 부동산에 거주하고 있는 점, 피고 B가 이 사건 매매계약 전에 피고 A를 알고 있었다고 볼 자료가 없는 점, 이 사건 부동산에 3건의 근저당권이 설정되어 있었으나 그 말소를 조건으로 매매계약이 체결되었고 실제 이 사건 매매대금 중 일부로 근저당권이 모두 말소된 점, 이 사건 부동산에 말소된 3건의 근저당권 외에 다른 권리제한등기가 없었고 피고 B가 피고 A의 재정 상태를 알고 있었다고 볼 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고 B는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자라고 볼 수 있다. 따라서 이를 지적하는 피고 B의 주장은 이유 있고, 결국 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

판사권민오

별지