

수원지방법원 2024. 10. 23 선고 2023가단557269 판결 [사해행위취소]

전 문

원고경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 박영만, 윤화섭

피고1. A

2. B

소송대리인 법무법인 단원

담당변호사 염승식, 김형문

변론 종결2024. 10. 16.

판결 선고2024. 10. 23.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 40,031,630원 및 그 중 40,031,500원에 대하여 2023. 7. 18.부터 2023. 9. 3.까지는 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 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 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 별지 부동산의 목록 기재 빌라(이하 '이 사건 빌라'라 한다)에 관하여, 피고들 사이의 2022. 10. 25.자 매매계약을 취소하고, 피고 B는 피고 A에게 수원지방법원 안산지원 등기와 2022. 10. 25. 접수 제65309호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고재단은 2022. 8. 3. 피고 A과 사이에, 보증금액을 4,000만 원으로 하고, 보증기한을 2027. 7. 15.까지로 정한 신용보증(이하 '이 사건 신용보증') 약정을 체결하였다.

나. 이 사건 신용보증약정 제5조 제7호에서는 "① C기관의 '신용정보관리규약'에서 정한 연체정보의 등록사유가 발생할 경우, ② 신용보증과 관련된 채권자의 신용보증부실통지가 있을 때, ③ 기타 신용상태가 크게 악화된 것이 객관적으로 확인된 때 등의 경우에는 원고재단이 사전통지 없이 사전구상을 할 수 있다"는 취지로 규정하고 있다.

다. 피고 A은 이 사건 신용보증약정 당시 '원고재단이 보증채무를 이행한 경우 보증채무 이행금액 및 이에 대한 대위변제일부터 상환일까지 원고재단이 정한 요율에 의한 지연손해금과 원고재단이 보증채무를 이행하는데 지출한 비용을 원고재단에 지급한다'는 취지로 약정하였고, 원고재단이 정한 지연손해금율은 아래에서 보는 대위변제일 이후 현재까지 연 8%이다.

라. 피고 A은 이 사건 신용보증약정 체결일인 2022. 8. 3. 원고재단으로부터 발급받은 신용보증서를 첨부하여 D 주식회사(이하 'D은행'이라 한다)로부터 4,000만 원을, 여신기간만료일 2027. 7. 15.로 정하여 대출받았다.

마. 피고 A은 2022. 10. 25. 피고 B에게 이 사건 빌라를 매매대금 8,000만 원에 매도하고(위 매매를 이하 '이 사건 매매'라 한다), 같은 날 이 사건 빌라에 관하여 피고 B 명의의 소유권이전등기(수원지방법원 안산지원 등기와 2022. 10. 25. 접수 제65309호)가 마쳐졌다.

바. 피고 A은 자금사정이 좋지 않아 신용카드대금 등의 지급을 연체하였고, 2022. 11. 16.

개인신용조회회사(Credit Bureau, 약칭 CB)인 E의 CB 연체정보등록부에 그 연체내역이 등록되었다.

또한 피고 A은 이 사건 신용보증에 따른 대출이자를 연체하여, D은행은 2023. 5. 9. 원고재단에 대해

신용보증사고통지를 하였고, 원고재단은 2023. 7. 18. 피고 A을 대위하여 D은행에 대출원금

4,000만 원과 이자 또는 지연손해금 626,300원, 합계 40,626,300원을 변제하였다.

사. 다만 원고재단은 같은 날 피고 A으로부터 594,800원을 회수하였고 이는 대출원금에

충당되었으며, 위와 같이 충당된 대출원금 중 594,800원에 대한 하루치의 확정지연손해금은

130원이다.

[인정근거] 다툼 없거나 명백히 다투지 아니한 사실, 갑 제1호증의 1, 갑 제2 내지 9호증의 각 기재 및

변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

가. 위 기초사실에 의하면, 피고 A은 이 사건 신용보증약정에 따라 원고재단에 대위변제금

40,626,300원과 확정지연손해금 130원의 합계액 40,626,430원에서 기회수된 594,800원을

공제한 나머지 40,031,630원(= 40,626,430원 - 594,800원) 및 그 중 확정지연손해금 130원을

공제한 40,031,500원에 대하여 대위변제일인 2023. 7. 18.부터 피고 A에 대한 이 사건 소장 부분

송달일인 2023. 9. 3.까지는 이 사건 신용보증약정에서 정한 약정이율인 연 8%, 그 다음날부터 다

값는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할

의무가 있다.

나. 피고 A은 이에 대해 "피고 A은 F단체를 통해 원고재단에 대한 채무를 일부 감액받았다"는 취지로

항변한다.

피고 A이 2024. 4. 경, 원고재단도 참여한 F단체의 채무조정(세칭 '워크아웃) 과정에서

원고재단으로부터 일부 채무를 면제받은 것으로 보이기는 하나(2024. 4. 12.자 피고 A의 준비서면에

첨부된 자료), 당시 면제받은 것은 원고재단의 구상채권 자체에 관한 일부 이자액에 한정되고, 위와

같이 면제된 이자액은 이 사건 청구범위에 포함되어 있지 않은 것으로 보이므로, 피고 A의 위

면제항변은 이유 없다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 피고들 사이의 관계 및 이 사건 매매의 경위 가) 피고 B는 이 사건 매매일(2022. 10. 25.)로부터 약 6개월 전인 2022. 4. 18. 'G공인중개사무소'라는 상호로 부동산중개업을 하는 H의 중개를 통해 이 사건 빌라 인근에 위치한 다른 빌라를 매매대금 1억 2,500만 원에 매수한 적이 있다. 당시 피고 B는 위 빌라에 관한 임대차보증금채무 1억 1,000만 원을 승계하고, 나머지 1,500만 원을 출연하였다.

나) 피고 B와 피고 A 사이의 2022. 10. 25.자 이 사건 매매 역시 위 H이 중개하였다. 피고 B는 이 사건 빌라를 피고 I으로부터 매수하면서 동시에 피고 I에게, 차임은 없이 임대차보증금을 5,000만 원으로 정하여 이 사건 빌라를 임대하였는데, 이 사건 매매대금 8,000만 원 중 5,000만 원을 위 임대차보증금으로 갈음하기로 하였다.

다) 피고 B는 2022. 10. 25. 피고 A에게 H를 통하여 2,956만 원을 지급하였다. 위 2,956만 원은, 이 사건 매매대금 8,000만 원에서 위 임대차보증금으로 갈음된 5,000만 원과 H의 중개수수료 44만 원을 공제한 금액이다.

라) 피고들은 2022. 11. 10. 위 임대차보증금 5,000만 원 중 1,000만 원을 월세로 전환하기로 합의하여, 임대차보증금은 4,000만 원이 되었고, 월세는 월 20만 원으로 정해졌다.

2) 피고 A의 재정상태 가) 이 사건 매매 직전에 있었던 신용카드대출

피고 A은 이 사건 매매일인 2022. 10. 25. 직전에 아래 표에서 보는 바와 같은 신용카드 장기대출(카드론)과 신용카드 단기대출(현금서비스)을 받은 사실이 있다.

장기대출(카드론)	D은행	2022. 9. 2.	13,000,000
J카드	2022. 9. 6.	10,000,000	
K카드	2022. 9. 13.	29,275,000	
단기대출(현금서비스)	L카드	2022. 9. 13.	12,600,000
K카드	2022. 9. 15.	5,200,000	
J카드	2022. 9. 16.	660,000	
합계	70,735,000		

나) 피고 A의 소유 부동산

이 사건 매매일인 2022. 10. 25.을 기준으로 피고 A은 이 사건 빌라 이외에는 다른 부동산을 소유하고 있지 않았다.

다) 피고 A의 연체 내역

피고 A은 2023. 2.부터 2023. 4.까지 사이에 D은행, K카드, M카드, L카드, J카드 등에 대한 각종 채무를 연체하기 시작하였고, 연체액은 약 1억 9,600만 원에 이른다.

라) 이 사건 빌라와 같은 건물 내 위치한 비슷한 면적의 호실 거래 내역

이 사건 빌라는 N동 3층에 속해 있고, 그 전용면적은 35.43㎡이다. 이 사건 빌라와 같은 단지에 있는 비슷한 면적의 호실에 관하여, 이 사건 매매 전후로 이루어진 거래내역은 아래와 같다. 이 사건 매매에 기한 이 사건 빌라의 매매내역은 아래 표 순번 10에 기재되어 있다.

1	2021. 2. 23.	36.63	O	1	4,500
2	2021. 7. 26.	35.43	P 또는 Q	2	7,800
3	2021. 9. 24.	35.43	P 또는 Q	2	9,600
4	2021. 12. 7.	35.43	R 또는 S	3	8,000
5	2021. 12. 24.	36.63	R 또는 S	2	12,000
6	2022. 1. 10.	35.46	O	1	9,800
7	2022. 1. 19.	35.43	R 또는 S	2	12,500
8	2022. 1. 26.	35.43	T 또는 T	1	7,500
9	2022. 5. 14.	35.43	N	2	13,000
10	2022. 10. 25.	35.43	N	3	8,000
11	2022. 10. 26.	35.43	P 또는 Q	1	6,000

[인정근거] 다툼 없거나 명백히 다투지 아니한 사실, 을나 제5, 6, 9, 10, 18호증, 이 법원의 신용정보제출명령에 대한 C기관의 2024. 4. 2.자 회신, 이 법원의 사실조회에 대한 법원행정처의 2024. 4. 27.자 회신 및 변론 전체의 취지

나. 피보전채권의 성립 여부

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것이어야 하고, 다만 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에만 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2004다53173 판결, 대법원 2006. 9. 28. 선고 2005다8286 판결 등 참조).

2) 원고재단은, 2022. 11. 16. E의 CB 연체정보등록부에 피고 A의 연체정보가 등록되었다는 사정을 들어 그 때 이 사건 신용보증약정에서 정한 사전구상금채권이 발생하였다는 취지로 주장하고 있다. 그러나 연체정보와 관련하여 이 사건 신용보증약정에서 정한 사전구상금 발생요건은 'C기관의 신용정보관리규약에서 정한 연체정보의 등록사유가 발생할 경우'이다. 제출된 증거들만으로는 개인신용조회회사인 E의 연체정보가 위 C기관의 신용정보관리규약에 따른 연체정보라고 단정하기에 부족하고 달리 이와 같이 인정할 증거가 없다(실제로 이 법원의 신용정보제출명령에 대한 C기관의 2024. 4. 2.자 회신 내역 중에는 E의 위 연체내역이 등록되어 있지 않다).

다만 이 사건 신용보증약정에서는 사전구상금 발생사유로서 '신용상태가 크게 악화된 것이 객관적으로 확인된 때'를 규정하고 있다. 2022. 11. 16. 위와 같이 E의 연체등록부에 위와 같은 연체내역이 등록되었다면, 이는 이 사건 신용보증약정에서 정한 '신용상태가 크게 악화된 것이 객관적으로 확인된 때'에 해당한다고 봄이 상당하다. 한편 이 사건 매매계약일이 2022. 10.

25.이기는 하나 그 전인 2022. 8. 3. 이 사건 신용보증약정이 체결된 사실, 이 사건 매매계약일 체결 이전인 2022. 9.에만 피고 A은 합계 70,735,000원의 신용카드대출(카드론 및 현금서비스)을 받은 사실은 위에서 본 바와 같다. 이러한 사정을 종합하면, 이 사건 매매일 이전인 2022. 8. 3. 이 사건 신용보증약정이 체결되어 사전구상금채권 발생의 기초가 되는 법률관계가 이미 발생하였고, 그로부터 불과 한 달 뒤인 피고 A의 신용카드대출이 급증하였음을 감안할 때 이 사건 매매일 당시 위 사전구상금채권 발생의 고도의 개연성이 있었으며, 이 사건 매매 후 약 한 달 뒤인 2022. 11. 16. 실제로 위 사전구상금채권이 발생한 것이어서, 원고재단의 피고 A에 대한 이 사건 신용보증약정에 따른 사전구상금채권은 이 사건 매매를 사해행위로 한 피보전채권에 해당한다고 볼 수밖에 없다.

다. 사해행위의 성립 여부 및 피고 A의 사해의사 유무

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 참조).

2) 위에서 본 바와 같이 이 사건 빌라는 이 사건 매매 당시 피고 A이 소유하고 있던 유일한 부동산이었고, 이 사건 매매 직전인 2022. 9. 실행된 피고 A의 신용카드대출 내역을 감안하면, 2022. 10. 25. 이 사건 빌라에 대한 매매계약이 체결되던 당시 이 사건 빌라는 피고 A의 유일한 재산이었던 것으로 보인다.

3) 따라서 이 사건 매매는 원고재단을 비롯한 피고 A의 일반채권자들에 대한 사해행위에 해당하고, 피고 A의 사해의사는 추정되며, 달리 위 추정을 뒤집을 만한 증거가 없다.

라. 피고 B의 악의 여부

1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제 되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 묻지 않는다(대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 참조).

2) 앞서 거시한 증거들을 비롯하여 이 사건에서 제출된 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 이 사건 매매 당시 피고 B는, 비록 과실이 있다고 볼 여지가 있다 하더라도, 이 사건 매매로 인하여 채권자인 원고재단을 해하게 됨을 알지 못하였다고 봄이 상당하다.

가) 피고 B는 이 사건 매매일로부터 약 6개월 전인 2022. 4. 18. 공인중개사 H의 중개로 이 사건 빌라 인근에 위치한 다른 빌라를 매매대금 1억 2,500만 원에 매수한 적이 있는데, 당시 피고 B는 해당 빌라에 대한 임대차보증금을 인수하고, 나머지 차액만큼 실질적인 출연을 함으로써 세칭 갭투자

방식으로 이를 매수하였다. 피고 B는 이 사건 빌라 역시 위 H의 중개를 통해 매수하였고, 매매대금의 정산 역시 이른바 갭투자 방식으로 정산하였다.

나) 피고 B는 이 사건 매매 당일인 2022. 10. 25. H를 통하여 피고 A에게 위와 같은 갭투자 방식으로 정산한 매매대금 전액(다만 중개수수료를 공제한 2,956만 원)을 실제로 지급하였다.

다) 피고들 사이에 이루어진 2022. 10. 25.자 이 사건 빌라에 관한 임대차계약이 2022. 11. 10. 변경되는 과정에서 임대차보증금 중 1,000만 원이 월세로 전환됨에 따라 피고 U는 피고 A에게 위 1,000만 원을 반환하여야 할 상황이었다. 을나 제11호증의 기재에 의하면, 피고 B는 실제로 위 변경일인 2022. 11. 10. 당일 H를 통하여 피고 A에게 1,000만 원을 반환한 사실이 인정된다.

라) 을나 제12호증의 기재에 의하면, 피고 B는 위와 같이 월세로 전환된 1,000만 원에 상응하는 월차임 20만 원을 2022. 12. 8.부터 2024. 3.까지 매월 8일을 전후하여 지급해 온 사실이 인정된다.

마) 비록 이 사건 매매일로부터 약 5개월 전인 2022. 5. 14. 이 사건 빌라와 같은 단지 내 유사 호실이 1억 3,000만 원에 거래되기는 하였으나, 이 사건 매매일 다음 날인 2022. 10. 26.에는 이 사건 매매에 따른 매매대금 8,000만 원보다 소액인 6,000만 원의 거래내역도 존재하고, 앞서 표로 정리된 2021년 이후의 거래내역에 따르면, 애초 이 사건 빌라의 시가는 이 사건 매매대금 8,000만 원과 비슷하였으나 2022년 들어 급등한 다음 2022년 여름경부터 다시 급락하여 이 사건 매매 즈음에는 가격상승폭을 모두 반납하고 이전의 시가로 복귀했던 것으로 보인다.

바) 피고들은 이 사건 매매 과정에서 비로소 알게 되었을 뿐이고 이들 사이에 친인척 등의 인적 관계나 다른 거래관계 등은 전혀 없었던 것으로 보인다. 이 사건 매매를 중개한 H와 관련하여, 그녀가 피고 A의 재산상태나 신용상태 또는 이 사건 신용보증약정에 대하여 알고 있었다고 추단할 만한 자료도 전혀 없다.

사) 갑 제9호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매(2022. 10. 25.) 당시 이 사건 빌라에 관한 등기부등본에는 가압류나 압류 또는 근저당권설정등기가 전혀 경료되어 있지 아니하여 피고 A의 신용상태를 의심할 만한 다른 사정은 보이지 않는 반면, 오히려 이 사건 매매 직전인 2022. 10. 19. 채권최고액 6,000만 원의 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐짐으로써 피고 B로서는 이 사건 매매 당시 피고 A의 신용상태가 양호하다고 믿었을 개연성이 크다.

아) 원고재단은 "이 사건 매매대금의 정산이 갭투자 방식으로 이루어졌고, 특히 매도인인 피고 A이 임차인이 되었다는 점(이른바 주인전세방식), 피고 B는 적어도 이 사건 매매계약서를 작성하는 과정에서 피고 A을 대면하였음에도 이 사건에서는 만난 적이 없다는 취지로 거짓말을 하고 있는 점, 피고 B는 공인중개사 H의 조카인 점, 이 사건 빌라에 대한 매매대금의 지급에 있어 피고 A이 부담해야 하는 중개수수료를 공제한 금액만이 피고 A에게 전달되었다는 것은, 당시 피고 A이 중개수수료조차 부담할 능력이 없었음을 반증하는 점 등을 고려할 때 피고 B의 악의는 충분히 인정된다"는 취지로 주장한다. 그러나 을나 제23호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 이른바 주인전세방식의 거래는 매도인의 무자력 여부와 상관없이 실제 거래상 종종 이루어지고 있고, 부동산거래과정에서 매매대금 중 중개수수료를 공제하면서 정산이 이루어지는 것 역시 흔히 있을 수 있는 거래관행이며, 피고들이 이 사건 이전에 대면한 적이 있는지에 관해 피고 B가 사실과 다른 주장을 하고 있다거나 피고 B가 H의 조카라는 위 주장사실에 부합하는 아무런 증거가 없고, 설령 그와 같은 주장사실이 인정되더라도, 그러한 사정만으로는 피고 B의 선의를 인정함에 방해가 되지 아니한다.

마. 소결론

위와 같이 피고 B가 이 사건 매매 당시 이 사건 빌라를 매수함으로써 피고 A의 채권자인 원고재단을 해함을 알지 못하였다고 인정되므로, 결국 원고재단의 손해행위취소청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고재단의 피고 A에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사안재천

별지