

서울중앙지방법원 2018. 11. 7 선고 2018나22960 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 기술보증기금

피고, 항소인 E

변론 종결 2018. 9. 19.

판결 선고 2018. 11. 7.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2017. 3. 30. 선고 2016가단5116186 판결

환송전판결 서울중앙지방법원 2017. 12. 6. 선고 2017나27425 판결

환송 판결 대법원 2018. 4. 12. 선고 2018다202651 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 제1심공동피고 A 주식회사 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 12. 24. 체결한

매매계약을 124,028,542원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 124,028,542원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 A 주식회사에 대한 채권

원고는 2006. 5. 29. 제1심공동피고 A 주식회사(이하 '(주)A'라고만 한다)와 보증원금 1억 6,000만원, 보증기간 같은 날부터 2007. 5. 29.까지로 하는 신용보증약정을 체결하였고, 같은 날 제1심공동피고 B(이하 'B'이라고만 한다)은 (주)A가 위 신용보증약정에 기하여 원고에게 부담하게 될 구상금채무를 연대보증하였다. 이후 원고와 (주)A는 위신용보증약정의 보증기간 등을 여러 차례 변경하여 최종적으로 보증원금 1억 2,000만원, 보증기간 2016. 5. 23.까지로 변경하였다.

원고와 (주)A는 위 신용보증약정에서 만일 원고가 위 보증채무를 이행할 경우 (주)A는 원고가 지급한 대위변제금액 및 이에 대한 지급일부터 원고가 정한 비율에 의한 지연손해금, 원고가 구상금채권을 실행 또는 보전하기 위하여 지출한 법적절차비용 등도함께 지급하기로 약정하였는데, 원고가 위와 같은 약정에 따라 정한 지연손해금의 비율은 2016. 2. 1. 이후 연 10%이다.

(주)A는 위 신용보증약정을 담보로 2006. 5. 29. 중소기업은행에서 2억 원을 변제기2007. 5. 29.로 정하여 대출받고 여러 차례 변제기를 연장하던 중, 자금사정의 악화로 2015. 11. 22.부터 위 대출금에 대한 이자를 연체하다가 2015. 12. 23. 기한의 이익을 상실하였고, 이에 따라 원고는 2016. 5. 16. 중소기업은행에 대출원리금 122,783,454원을 대위변제하였다. 한편 원고는 위 구상금채권을 보전하기 위한 법적절차비용으로 338,147원을 지출하였다.

나. 피고와 (주)A 사이의 매매계약

(주)A는 2015. 12. 24. 피고에게 (주)A 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 매도하는 계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 그에 따라 2015. 12. 28. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

한편 이 사건 매매계약 당시 별지 목록 1항 기재 부동산에 관하여는 청구금액 18,140,707원의 가압류기입등기, 채권최고액 72,800,000원의 근저당권설정등기, 별지목록 2, 3항 기재 각 부동산에 관하여는 채권최고액 153,400,000원의 근저당권설정등기가 각 경료되어 있었는데, 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후인 2016. 1. 20. 위 가압류기입등기가, 2016. 2. 12. 위 각 근저당권설정등기가 각 말소되었다.

다. (주)A의 무자력

이 사건 매매계약 당시 (주)A 소유의 부동산으로는 이 사건 각 부동산밖에 없었고, 당시 (주)A는 중소기업은행에 대한 1,338,640,000원의 대출금채무를 비롯하여 여러 건의 채무를 부담하고 있어서 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

(주)A는 원고에게, 원고가 위 신용보증약정에 따라 대위변제한 원금 및 법적절차비용을 합한 123,121,601원(= 122,783,454원 + 338,147원)과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이 사건 매매계약 당시 원고의 (주)A에 대한 위 구상금채권이 현실적으로 발생하지는 않았지만, 이미 채권성립의 기초가 되는 신용보증약정이 성립되어 있었고, 당시 이미 (주)A는 자금사정 악화로 2014. 11. 22.부터 이자를 연체하다가 이 사건 매매계약 전날인 2015. 12. 23. 기한의 이익을 상실하는 등 가까운 장래에 구상금채권이 성립할 고도의 개연성이 있었으며, 그로부터 5개월도

지나지 않아 원고가 위 신용보증약정에 따른 대출원리금을 대위변제 함으로써 구상금채권을 취득하였으므로, 원고의 위 구상금채권은 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립

(주)A가 이미 채무초과의 상태에서 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 것은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시켜 채권만족을 해하는 행위임이 분명하고, (주)A의 재산상황 및 이 사건 매매계약 당시의 사정에 비추어 (주)A의 대표이사는 위와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 충분히 인정할 수 있으며, 한편 수익자인 피고의 악의는 추정되므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위로서 취소를 면할 수 없다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는 (주)A나 그 대표이사인 B를 전혀 모르고 임대 등 수익을 얻기 위하여 부동산중개업소를 통하여 이 사건 각 부동산을 2억 4,200만 원에 매수하였으므로, 선의의 수익자라고 항변한다.

2) 판단

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 합리적으로 판단하여야 한다. 이러한 법리에 비추어 보건대, 갑 제12호증, 을마 제1 내지 14호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 제1심증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약 당시 채권자인 원고를 해한다는 점을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 상당하다.

피고는 부동산중개업자인 H를 통해 이 사건 각 부동산을 매수하였는데, 당시 중개 업무를 담당하

중개보조원 F은 제1심법원에서 '2014년 9월경 I 건물의 505호를 피고에게 소개하여 매매를 중개하였다. 피고는 직접 PC방을 운영하거나 임대수익을 얻고싶어 수원 일대에 적당한 상가를 찾고 있어서, 2015. 12. 이 사건 각 부동산이 매물로 나오자 전에 거래한 적이 있는 피고에게 연락하여 매수를 권유하였다. 2015년 11월경이 사건 각 부동산을 2억 5,000만 원에 내놓았는데 살 사람이 없어서 피고에게 전화하였다.'는 취지로 증언하였다. 그렇다면 피고는 (주)A의 임직원들과 친인척관계나 거래관계에 있지 않아 그의 채권·채무관계나 신용상태를 알기 어려운 상태에서, 부동산중개업자의 중개로 이 사건 각 부동산을 매수한 것으로 보인다. (주)A가 이 사건 각 부동산을 사무실로 사용하고 있었고, 피고가 위와 같이 이 사건 각 부동산이 있는 I 건물 505호를 매수한 다음 제3자에게 임대한 적이 있는 사실은 인정되나, 그런 사정만으로 피고가 (주)A의 임직원과 친분이 있다고 보기 부족하고, 가사 그렇다 하더라도 그 재산상태까지 알았다고 보기는 어렵다.

피고는 계약금 3,000만 원을 부동산중개업자 계좌로 송금하여 보관하게 했다가 (주)A에 지급하고 나머지 잔금도 근저당권의 피담보채무를 변제하거나 (주)A에 직접 지급하여, 매매대금 2억 4,200만 원을 모두 지급하였는바, 위 매매대금이 당시의 시세보다현저히 낮다고 보이지 않는다.

피고가 계약 당일 G공인중개사 명의 계좌에 1,000만 원, 2015. 12. 28. 같은 계좌에 2,000만 원만을 각 송금한 상태에서 2015. 12. 28. 이 사건 각 부동산상의 근저당권설정등기와 가압류등기를 그대로 둔 채 소유권이전등기를 마친 사실은 인정된다. 그런데 근저당권과 가압류가 해결되지 않은 상태였으므로 피고가 매매대금의 일부만 지급한 상태에서 소유권이전등기를 넘겨받은 것이 거래 관행에 비추어 이례적이라고 볼수 없다.

피고는 이 사건 매매계약 후 2017. 4. 15. 임대차계약을 체결할 때까지 이 사건 각 부동산을 임대하지 못하였으나, 피고가 이 사건 각 부동산을 인도받은 후 곧바로 부동산중개업자에게 건물 임대를 의뢰한 사실이 인정되고, 원고가 2016. 3. 15., 경기신용보증재단이 2016. 4. 28. 이 사건 각 부동산을 가압류한 뒤 위 가압류로 인하여 임대에 어려움을 겪은 것으로 보인다.

그 외에 달리 피고가 (주)A의 사해행위를 알고서도 굳이 이 사건 각 부동산을 매수할 동기나 이유를 찾아보기 어렵고, 원고가 주장하는 이 사건 매매계약 당시 이행각서에 기재한 가압류와 근저당권의 해지에 관한 사항을 계약서에 포함시키지 않은 사실이나 가압류 청구금액보다 적은 1,000만 원을

담보로 보관한 사실만으로는 위와 같은 피고의 선의 인정을 뒤집기에 부족하다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 하는데, 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

재판장 판사 송인권, 판사 유아람, 판사 이지영

부동산 목록

1. (1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 영통구 K, L에 있는 I건물

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 M

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층 제1종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설

1층 내지 5층 각 745.08㎡, 6층 318.36㎡

지1층 879.18㎡, 지2층 60.96㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : 제4층 제402호

건물내역 : 철근콘크리트조 85.68㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 K 대 965㎡

2. 경기도 수원시 영통구 L 대 283㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권의 비율 : 1248 분의 35.0678

2. (1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 영통구 K, L에 있는 I건물

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 M

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층 제1종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설

1층 내지 5층 각 745.08㎡, 6층 318.36㎡

지1층 879.18㎡, 지2층 60.96㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : 제4층 제403호

건물내역 : 철근콘크리트조 85.68㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 K 대 965㎡

2. 경기도 수원시 영통구 L 대 283㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권의 비율 : 1248 분의 35.0678

3. (1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 영통구 K, L에 있는 I건물

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 M

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층 제1종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설

1층 내지 5층 각 745.08㎡, 6층 318.36㎡

지1층 879.18㎡, 지2층 60.96㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : 제4층 제404호

건물내역 : 철근콘크리트조 68.88㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 K 대 965㎡

2. 경기도 수원시 영통구 L 대 283㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권의 비율 : 1248 분의 28.1918 끝.

