

전주지방법원 2021. 10. 14 선고 2019가합4907 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 세상

담당변호사 차종선, 우승원, 진현덕

피고A

소송대리인 변호사 김득수

변론 종결 2021. 8. 19.

판결 선고 2021. 10. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 1. 26. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 326,346,522원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 3.경 이 사건 부동산에서 C주유소를 운영하는 B와 아래 표 각 기재와 같이 신용보증계약(이하 '이 사건 각 신용보증계약'이라고 하고, 각 계약을 아래 표 순번에 따라 '제0신용보증계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 후 이 사건 각 신용보증계약의 갱신에 따라 최종 보증기한이 연장되었다.

1	2016. 3. 28.	D은행	200,000,000	160,000,000	2019. 3. 27.
2	2016. 3. 28.	E은행	150,000,000	120,000,000	2019. 3. 27.

나. B은 이 사건 각 신용보증계약에 기하여 발급된 신용보증서를 담보로 주식회사 D(이하 'D은행'이라 한다)으로부터 대출을 받았다.

다. B은 2019. 1. 26. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2019. 2. 7. 피고에게 그에 따른 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. B은 2019. 2. 12. C주유소를 폐업하였고, D은행은 2019. 2. 15. 원고에게 B의 주유소 폐업으로 신용보증사고가 발생하였다고 통지하면서 보증채무의 이행을 청구하였으며, 원고는 2019. 5. 2. D은행에게 대출원리금 282,841,580원(= 제1신용보증계약에 따른 대출원리금 161,605,698원 + 제2신용보증계약에 따른 대출원리금 121,235,882원)을 대위변제하였다.

마. 원고는 B을 상대로 하여 전주지방법원 2019차전7911호로 지급명령을 신청하였고, 전주지방법원은 2019. 8. 13. 'B은 원고에게 283,292,611원1) 및 그 중 282,841,580원에 대하여 2019. 5. 2.부터 2019. 8. 26.까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 지급명령을 하였으며, 위 지급명령은 2019. 9. 10. 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을

제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

B은 이 사건 매매계약 체결을 통하여 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반 채권자를 해하는 사해행위로서 취소되어야 하고, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있던 근저당권이 말소되었으므로 원상회복의 방법으로 피고는 원고에게 청구취지 기재 금원을 배상하여야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 피보전권리는 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것이어야 한다. 그런데 장래채권의 경우에도 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2002. 11. 26. 선고 2000다64038 판결 등 참조).

2) 살피건대, 위 인정사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 각 신용보증계약이 체결되어 위 매매계약 당시에는 이미 원고의 B에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었던 점, 이 사건 매매계약 체결일로부터 얼마 지나지 않아 이 사건 각 신용보증계약에서 정한 보증사고가 발생하였고, 이에 따라 원고가 D은행에게 B의 대출금채무를 대위변제하여 B에 대한 구상금채권을 취득한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 B에 대한 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 위 구상금채권이 성립하였다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 B에 대한 위 구상금채권은 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우 이를 취소하기 위한 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사의 추정

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 것이고, 그러한 경우 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 이 법원의 전주시 완산구청에 대한 과세정보 제출명령 및 D은행에 대한 금융거래정보 제출명령에 대한 각 회신 결과, 주식회사 F 전북지사에 대한 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산이 B의 사실상 유일한 재산이었고, 그 시가가 2,036,116,000원이었던 사실, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자를 D은행, 채무자를 B, 채권최고액을 900,000,000원으로 하는 근저당권이 설정되어 있었고, B은 D은행에 대하여 위 근저당권부 채무를 포함하여 합계 1,221,000,000원의 대출금 채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약은 B의 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하는 것을 내용으로 하는 것으로, 이는 원고를 비롯한 B의 일반채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 B의 사해의사는 추정된다고 할 것이다.

다. 수익자인 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고 주장의 요지 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산이 B의 유일한 재산이고 B이 이를 매도함으로써 채무초과상태가 된다는 점을 알지 못하였으므로 자신은 선의의 수익자라고 주장한다.

2) 인정사실 갑 제2호증, 을 제1 내지 3, 6 내지 8, 14 내지 29호증의 각 기재, 주식회사 F 전북지사에 대한 감정촉탁 결과, 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 이 사건 매매계약서에는 H공인중개사를 운영하는 G이 이 사건 부동산의 매매를 중개하였다고 기재되어 있다. G은 2018. 12.경 공인중개사들의 모임에 참석하였는데, 당시 B의 배우자로서 공인중개사 자격을 보유한 I이 그 모임에 참석한 공인중개사들에게 '다른 지역으로 이사갈 예정이어서 이 사건 부동산을 1,300,000,000원에 매도하려고 한다'고 이야기하는 것을 듣게 되었다.

② B은 이 사건 부동산에 대한 거래가 이루어지지 않자 그 매도가격을 1,200,000,000원으로 낮추었고, G은 자신이 운영하는 공인중개사 사무실에 방문한 지인으로부터 피고의 남편인 J을

소개받아 이 사건 부동산의 매매를 중개하게 되었으며, 피고와 J은 B과 몇 차례 협의한 끝에 매매대금을 1,150,000,000원으로 정하여 B으로부터 이 사건 부동산을 매수하게 되었다.

③ B은 2019. 1. 26. 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 매매대금 중 계약금 30,000,000원은 계약 체결 시 지급하고, 나머지 잔금 1,120,000,000원은 2019. 2. 8.에 지급하기로 약정하였다. 이 사건 매매계약서에는 주유소 영업 이전을 전제로 하는 상세하고도 구체적인 내용의 특약사항이 기재되어 있고, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 등기부에는 근저당권자를 D은행, 채무자를 B, 채권최고액을 900,000,000원으로 하는 근저당권설정등기 외에는 압류, 가압류, 가처분 등 각종 강제집행이나 보전처분에 대한 기입등기가 전혀 없는 상태였다.

④ 이 사건 매매계약 체결 당일인 2019. 1. 26. 피고 명의의 계좌에서 B 명의의 계좌로 계약금 명목의 30,000,000원이 송금되었다. 한편 피고는 2019. 2. 7. 주식회사 K(이하 'K'이라 한다)과 사이에 위탁자를 피고로, 수탁자를 K으로, 수익자를 L조합(이하 'L'이라 한다)으로, 수익한도금액을 1,800,000,000원으로, 신탁원본가액을 1,960,712,000원으로 각 정하여 이 사건 부동산에 관한 담보신탁계약을 체결하였고, 같은 날 L으로부터 1,500,000,000원을 대출받아 B 명의의 계좌로 잔금 1,120,000,000원을 송금하였다. B은 D은행에게 대출금을 상환하고 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있던 위 은행 명의의 근저당권을 말소하였고, 이 사건 부동산에 관하여는 피고, K 명의의 각 소유권이전등기가 순차로 마쳐졌다.

⑤ 피고는 2019. 2. 12. 석유판매업(주유소) 대표자 변경등록을, 같은 달 13. 사업자등록을 각 마치고, 이 사건 부동산에서 주유소를 운영하기 시작하였는데, L으로부터 대출받은 1,500,000,000원 중 B에게 송금하고 남은 480,000,000원은 신탁 수수료, 취득세 등 세금, 법무사 비용, 중개수수료, 위 주유소의 수리 및 자동세차기 설치, 피고의 남편 J의 차용금 변제 등의 용도로 지출되었다. 그리고 피고는 2019. 2. 28. 이 사건 부동산으로 전입신고를 하였다.2) ⑥ 한편 이 사건 부동산의 2019. 1. 26. 기준 시가는 2,036,116,000원이고, 2020. 7. 6. 기준 시가는 2,128,432,000원이다.

3) 구체적 판단 가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 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 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

나) 살피건대, 위 인정사실을 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 이 사건 매매계약이 B의 다른 채권자들을 해하는 사해행위가 된다는 점을 알지 못한 채 이 사건 부동산을 B으로부터 매수하였다고 봄이 타당하므로, 수익자인 피고의 악의 추정은 번복되었다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

① 피고는 이 사건 매매계약 체결로 인하여 B를 알게 되었고 그 이전에는 자신뿐만 아니라 배우자인 J 역시 B를 알지 못하였다고 주장하고 있는바, 피고의 주장과는 달리 이들 사이에 친인척관계나 거래관계 등이 있어서 피고와 J이 B의 재산 또는 신용상태나 금융기관과의 거래상황 등을 어느 정도나마 파악할 수 있었다고 볼 만한 정황이 전혀 확인되지 아니한다.

② 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 등기부에는 압류, 가압류, 가처분 등 이 사건 매매계약의 이행에 지장을 받는다거나 B의 재정 상황이 좋지 않음을 추단할 수 있는 어떠한 내용도 기입되어 있지 않았는바, 피고와 J이 이 사건 부동산등기부 등을 통하여 B의 재산 상태나 재정 상황을 어느 정도 파악한 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기는 어렵다.

③ 피고는 이 사건 부동산을 담보로 1,500,000,000원을 대출받았는데, 그 중 잔금을 제외한 나머지 480,000,000원이 B의 이익으로 귀속되었다거나 B의 관여 하에 사용되었다고 볼 만한 근거 역시 찾아볼 수 없다.

④ 피고와 J은 공인중개사인 G의 소개를 받아 B으로부터 이 사건 부동산을 매수한 다음 이 사건 부동산에 전입신고를 하고 주유소를 운영하고 있는바, 위와 같은 주유소 운영에 B이 관여하고 있다고 볼 만한 정황 역시 확인되지 아니한다.

다) 한편, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 감정평가금액과 피고가 B에게 지급하기로 한 매매대금의 액수 사이에 상당한 차이가 있고, 피고가 이 사건 부동산의 매매대금보다 많은 액수의

대출을 받기는 하였으나, 그러한 사정을 고려한다고 하더라도 피고의 선의에 과실이 있다고 볼 수는 있을지언정 거기에서 더 나아가 피고가 악의의 수익자라고 평가하기는 어렵다고 할 것이다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 등 참조). 그 이유는 다음과 같다.

① 이 사건 부동산과 같은 주유소는 아파트 등과는 달리 그 거래가 빈번하지 않을 뿐만 아니라 위치, 건물의 상태 등에 따라 그 수익성이 천차만별이어서 일반적·객관적인 시장가격이 형성되어 있지 않고, 부동산경매 과정에서 감정평가금액을 훨씬 하회하는 금액으로 매각되는 경우도 적지 않다. 따라서 이 사건 부동산의 감정평가금액과 매매대금 사이에 어느 정도 차이가 있다고 하여 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 그것이 사해행위에 해당할 수 있다는 사정을 인식할 수 있었다고 보는 것은 타당하지 않다.

② 이 사건 부동산의 매도가격으로 B이 제시한 금액은 1,300,000,000원이었는데, 여러 차례에 걸친 협의 끝에 매매대금이 1,150,000,000원으로 최종 결정되었음은 앞서 본 바와 같다. 이는 증인 G의 증언을 토대로 한 것으로, 그러한 증언이 의심스럽다거나 허위라고 볼 만한 정황은 확인되지 아니한다. 피고와 J은 L으로부터 대출을 받을 무렵에 이르러서야 이 사건 부동산의 감정평가금액이 시가를 상회한다는 사정을 비로소 인식하였던 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 피고의 악의를 전제로 이 사건 매매계약의 취소 및 그에 따른 원상회복을 구하는 원고의 이 사건 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이의석

판사김진아

판사정주현

별지

1) = 대위변제금 282,841,580원 + 대지급금 205,561원 + 위약금 245,470원

2) 2019. 11. 19.자 주소보정서 참조