

서울고등법원 2016. 10. 13 선고 2016나2007706 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2016. 10. 13 선고 2016나2007706 판결

서울중앙지방법원 2016. 1. 8 선고 2015가합535386 판결

전문

원고, 피항소인신용보증기금

피고, 항소인C

변론 종결2016. 9. 22.

판결 선고2016. 10. 13.

제1심판결서울중앙지방법원 2016. 1. 8. 선고 2015가합535386 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 제1심 공동피고 B(이하 'B'라 한다)와 피고 사이에 2015. 1. 21. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고는 B에게 춘천지방법원 원주지원 2015. 1. 22. 접수 제4178호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에서 설시할 이유는 아래와 같이 고치거나 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유 중
'1. 인정사실' 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

- 제2면 마지막 행의 「피고 A」 부분을 「제1심 공동피고 A(이하 'A'이라 한다)」로 고침
- 제3면 제3, 5, 8, 10, 14, 15, 16, 18, 21행, 제4면 제1, 2행의 「피고 A」 부분은 모두 「A」로
고치고, 제2면 마지막 행, 제3면 제5, 13행, 제4면 제7, 10, 15행의 「피고 B」 부분은 모두 「B」로
고치고, 제4면 제8, 16행의 「피고 C」 부분은 「피고」로, 제4면 제10행의 「피고 C이」 부분은
「피고가」로, 제4면 제15행의 「피고 C으로부터」 부분은 「피고로부터」로 각 고침
- 제5면 제1행의 각 「이 법원의」 부분을 「제1심 법원의」로 고침

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

채무초과 상태에서 B가 피고와 체결한 이 사건 매매계약은 일반채권자인 원고를 해하는
사해행위이므로 취소되어야 하고, 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

나. 피보전채권의 존재

1) 이 법원이 이 부분에서 실시할 이유는, 제5면 제4행의 「피고 A, B는 연대하여」 부분을 「A의 연대보증인인 B는」으로 고치는 외에는 제1심 판결의 이유 중 제5면 제4행부터 제17행까지 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2) 이 법원이 이 부분에서 실시할 이유는, 아래와 같이 고치는 외에는 제1심 판결의 이유 중 제5면 밑에서 제2행부터 제6면 밑에서 제7행까지 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제6면 제5, 14행의 각 「피고 B」부분을 「B」로 고침

○ 제6면 제8행의 「피고 A」부분을 「A」로 고침

나. 사해행위

1) B는 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없는 상황에서 이 사건 매매계약을 통해 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었는바, 이를 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

2) 피고의 주장과 같이, 이 사건 매매계약에 기하여 지급된 계약금 6,000만 원으로 이 사건 부동산을 가압류한 서울보증보험 주식회사에 대한 약 5,000만 원 채무가 변제되고 이 사건 부동산의 담보대출금 및 임차인들에 대한 임대차보증금 반환채무를 피고가 채무인수하였다고 하더라도, 이를 가리켜 이 사건 매매계약이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 이루어졌다고 볼 수 없고(원고에 대한 채무액은 2억 원이 넘는다), 달리 B의 유일한 재산 처분행위가 사해행위에 해당하지 않을 특별한 사정을 찾아볼 수 없으므로, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다.

다. 사해의사 및 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 사해행위의 주관적 요건인 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 않고, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되며, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 B는 이 사건 매매계약으로 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었으므로 B의 사해의사는 추정되고, 수익자인 피고는 자신에게 악의가 없었다는 것을 증명할 책임이 있다.

3) 갑 제7호증의 1, 2, 을다 제3호증의 1 내지 3, 을다 제4호증의 1, 2, 을다 제6호증의 1, 2, 을다 제7 내지 9호증, 을다 제15호증의 1, 2, 을다 제22호증의 1의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 2014. 4.경 및 2014. 12.경 이 사건 부동산을 급매한다는 광고가 광고지에 게재된 바 있는 사실, ② 피고가 B에게 매매대금으로 2015. 1. 19. 3,000만 원, 2015. 1. 21. 3,000만 원, 2015. 3. 16. 5,500만 원을 지급하였다는 피고의 주장에 부합하는 듯한 금융자료가 있는 사실, ③ 이 사건 부동산에 관하여 마쳐져 있던 근저당권(근저당권자 복원주새마을금고, 채무자 B, 채권최고액 2억 6,000만 원)의 피담보채무를 피고가 2015. 3. 31. 인수하여 같은 날 위 근저당권의 채무자를 피고로 변경하는 등기가 마쳐진 사실, ④ 2015. 4.경부터 피고 명의 금융계좌를 통하여 이 사건 부동산과 관련한 차임 수령 및 임대차보증금 반환 등이 이루어지고, 피고 명의로 임대차계약이 체결된 바 있으며 일부 차임에 대하여 피고 명의로 세금계산서가 발행된 사실은 인정된다.

4) 그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제7호증의 1, 2, 을다 제2호증, 을다 제4호증의 2, 을다 제7, 10호증, 을다 제18호증의 1 내지 3, 을다 제26호증의 1, 을다 제29호증의 기재, 제1심 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래의 사정들에 비추어 보면, 위 사실들과 피고가 제출한 증거들로는 피고가 이 사건 매매계약으로 B의 일반채권자들의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하지 못하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이에 관한 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

가) 피고는 약 20년 전부터 이 사건 부동산에 바로 접한 토지에서 자동차공업사를 운영해 왔고, B의 남편인 A은 1997년경부터 이 사건 부동산에 인접한 원주시 H에서 주유소를 운영해 왔다. A은 2002년경 이 사건 부동산을 취득하였고, 2008년경 증여를 원인으로 B에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나) 이 사건 매매계약 체결일 전인 2014. 12. 4. 서울보증보험 주식회사가 이 사건 부동산을 가압류하였다(청구금액 50,447,826원). 이 사건 매매계약 당시 작성되었다는 매매계약서(을다

제2호증)상 체결일자는 위 시점으로부터 약 1개월 후인 2015. 1. 19.인데, 중개인 없이 B와 피고 사이에 직접 계약이 체결되었고, 그로부터 3일 후인 2015. 1. 22. 그와 별도로 작성된 매매계약서(을다 제10호증)에 기하여 잔금 지급에 갈음하여 피고가 인수하기로 한 담보대출계약 및 임대차계약이 피고에게 인수되지 않고 현금으로 지급하기로 한 나머지 잔금 5,500만 원도 지급되지 않은 상태에서 피고에게 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그리고 위 소유권이전등기가 마쳐지고 5일 후인 2015. 1. 26. 신용보증사고가 발생하였다.

다) 피고는 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마친 후 이를 담보로 대출을 받는 등의 방법으로 잔금을 마련하기 위하여 B의 대리인인 A의 동의를 받아 먼저 소유권이전등기를 마친 것이라고 주장하나, 피고가 제출한 확인서 등에 의하더라도 피고는 이 사건 매매계약 체결 전 이미 금융기관으로부터 이를 담보로 대출을 받을 수 없다는 답변을 들었다는 것이다(제1심에서는 상당한 금액의 용역대금을 지급받을 예정이어서 이 사건 부동산을 매수할 계획을 세웠다고 주장하였다).

라) B는 미지급 잔금의 지급을 담보하기 위한 아무런 안전장치를 마련하지 않은 채 피고에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 잔금 중 현금으로 지급하기로 한 5,500만 원의 지급 및 담보대출계약의 인수가 모두 이루어진 2015. 3. 31. 이전에 소유권이전등기를 먼저 피고에게 이전해 주었어야 할 납득할 만한 사정을 찾아볼 수 없는바, 이는 B의 다른 채권자가 이 사건 부동산에 대하여 강제집행하는 것을 막기 위한 것이었다고 볼 수밖에 없다.

마) 피고는 이 사건 부동산을 매수한 동기에 대하여 자동차공업사를 운영하면서 사무실과 공장을 분리하여 운영하려는 목적도 있었다고 주장하고 있는데, 피고가 이 사건 부동산을 위 주장과 같은 용도로 사용하였다는 사정을 찾아볼 수 없다(피고가 기존에 영업을 하고 있던 부동산의 일부가 수용 대상임을 알리는 원주시장의 통보는 이 사건 매매계약 체결일로부터 1년 이상 경과한 2016. 5. 3. 시행되었다).

바) 피고는 제1심에서는 B 부부가 이 사건 부동산 매도 후 위 부동산 2층 방 한 칸에서 약 3개월간 기거하였다고 주장하다가 당심에서는 A이 2015. 11.경까지 203호를 사무실로 사용하였다고 주장한 것을 비롯하여, 전체적으로 주장이 일관되지 않다(B 부부는 2015. 3.경 이후 적어도 일정기간은 이 사건 부동산에서 거주한 것으로 보인다).

사) 피고는 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받거나 보유 주식을 매도하여 잔금을 마련하려고 하였다가 여의치 않아 지인으로부터 차용하여 2015. 3. 16. B에게 잔금 5,500만 원을 지급하였다고 주장하나, 2015. 3. 16.자 5,500만 원 송금 전의 금융거래 내역에 비추어 볼 때 지인으로부터 차용하여 이를 지급한 것으로 보이지 않는다.

라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 B에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 이유 있어 인용할 것인바, 제1심 판결 중 피고에 대한 부분은 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사성기문

판사유경진

판사이기리

별지