

서울중앙지방법원 2021. 8. 11 선고 2020나90010 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 진명

담당변호사 성기창, 성승용

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 박예준

소송복대리인 변호사 강한결

변 론 종 결 2021. 6. 30.

판 결 선 고 2021. 8. 11.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 11. 24. 선고 2018가단5209877 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 제1심 공동피고 A와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 4. 17. 체결된 매매계약을 취소한다.
3. 피고는 제1심 공동피고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 2018. 4. 18. 접수 제17335호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
4. 원고와 피고 사이에 생긴 소송 총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에서 적을 이유는 아래와 같이 고치는 것 이외에는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.○ 제1심판결 제3쪽 제2행의 “피고 A”을 “제1심 공동피고 A(이하 ‘A’이라 한다)”으로, 나머지 “피고 A” 부분을 “A”으로, “피고 B” 부분을 “피고”로 각 고친다.

○ 제1심판결 제3쪽 제7행의 “위 각 신용보증서에 기하여”를 “이 사건 각 신용보증약정에 기하여 발급된 각 신용보증서에 기하여”로 고친다.

○ 제1심판결 제3쪽 제11행의 “이 사건 각 부동산을”을 “별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을”로 고친다.

○ 제1심판결 제4쪽 제7행의 “이 법원의”를 “제1심 법원의”로 고친다.

2. 사해행위취소 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 이전에 발생한 것이어야 하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

그런데 앞서 본 사실관계에 의하면, A과 피고 사이의 이 사건 매매계약이 체결된 2018. 4. 17.에는

원고의 피고에 대한 구상금 채권은 아직 발생하지 아니하였으나, 구상금 채권 성립의 기초가 되는 원고와 소외 회사 사이의 신용보증계약과 A의 연대보증계약이 이미 성립하여 있었고, 소외 회사가 이 사건 매매계약 체결 후 2개월도 지나지 않은 2018. 5. 19.과 2018. 6. 11. 대출금에 대한 이자를 납입하지 못하는 신용보증사고를 낸 점 등에 비추어 보아 가까운 장래에 원고의 구상금 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 그 후 D이 2018. 5. 28., 중소기업은행이 2018. 6. 11. 원고에게 각 신용보증사고 발생 사실을 통지함으로써 원고는 A에 대하여 사전구상권을 취득하였고, 그 후 원고가 이 사건 각 신용보증약정에 기하여 2018. 6. 27. D에 81,591,055원, 중소기업은행에 201,206,082원 합계 282,797,137원을 대위변제함으로써 원고의 구상금 채권이 현실화되었으므로, 원고의 A에 대한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위의 성립

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조).

앞서 본 사실관계를 비롯하여 을나 제2호증의 기재, 제1심 법원의 F조합에 대한

금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 아래와 같은 사실 내지 사정을 인정할 수 있다.

① 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 350,000,000원의 근저당권을 설정하고 대출한 F조합은 이 사건 매매계약 당시인 2018. 4. 17. 이 사건 각 부동산의 시세가 495,294,700원이라고 제1심법원의 금융거래정보제출명령에 대하여 회신하였다. 이는 채무자 A의 전체 책임재산의 절반을 상회하는 금액이다.

② A은 이 사건 매매계약 후 약 1년이 지난 2019. 5. 20. 개인회생절차개시신청을 할 정도로 무자력의 정도가 심화된 상태였다.

③ 이 사건 각 부동산의 매매대금은 260,000,000원이다. 이는 F조합이 파악하고 있는 시세인 495,294,700원보다 현저히 낮은 가격이다. 피고도 이 사건 매매계약 당시 주변 부동산 중개업소의 이야기로는 개발행위를 전제한 감정가격이 400,000,000원 정도이고 개발행위를 전제하지 않은 감정가격이 320,000,000원이라고 주장하고 있으므로, 이러한 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 매매대금은 상당히 낮다.

④ A은 2018. 4. 17. 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고, 같은 날 피고로부터 이 사건 각 부동산을 임대차보증금 20,000,000원, 임대차 기간 10년, 월 차임 2,000,000원으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다. 그리고 다음 날 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약은 A이 그 무자력이 심화된 상태에서 전체 책임재산 중 상당한 부분을 차지하는 이 사건 각 부동산을 시세보다 훨씬 낮은 가격에 매도한 것으로서 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시키는 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하고, 그 사해의사도 추정된다.

다. 피고의 항변에 대한 판단

1) 피고의 주장

가) 피고는 2017. 11.경 지인의 소개로 애견 사업을 하는 A을 알게 되었다. 피고는 종종 A을 만나 사업 설명을 듣고 이 사건 각 부동산도 구경하는 등 A의 사업에 관심을 가졌다. 그런데 A은 피고에게 이 사건 각 부동산을 시세보다 훨씬 싸게 매도할 테니 자신에게 10년의 임대를 보장해 주고 월차임을 시세보다 적게 임대해 달라고 하였다. A은 사업 확장을 위하여 목돈을 구하고 있기에 급매 시세로 이 사건 각 부동산을 파는 것이라고 하였다.

나) 그래서 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결하였다. 주변 부동산 중개업소의 이야기로는 개발행위를 전제한 감정가격은 400,000,000원 정도이고 개발행위를 전제하지 않은 가격은

320,000,000원 정도라고 하였다.

다) 피고는 이 사건 각 부동산에 설정된 F조합의 근저당권의 피담보채무 211,040,000원을 인수하고 피고의 배우자인 G 명의로 28,960,000원을 입금하였으며, 잔금 20,000,000원(= 260,000,000원 - 211,040,000원 - 28,960,000원)을 임대보증금으로 하여 피고를 임대인 A을 임차인으로 하는 10년의 임대차계약을 체결하였다.

라) 피고는 A의 채무초과 상태에 대하여 알지 못하였으므로, 선의의 수익자이다.

2) 판단

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

갑 제7호증, 을나 제1호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 각 부동산을 260,000,000원에 매수하면서 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무 211,040,000원을 인수하고 G 명의로 28,960,000원을 입금한 사실을 인정할 수 있다. 그리고 잔금 20,000,000원을 임대보증금으로 하여 피고를 임대인, A을 임차인으로 하는 10년 기간의 임대차계약을 체결한 사실은 위에서 인정한 바와 같다.

그러나 앞서 본 법리를 비롯하여 이 사건 매매대금 260,000,000원이 시세에 훨씬 미치지 못하여 정상적인 가격이라고 보기 어려운 점, 이 사건 각 부동산을 매도한 A이 이를 다시 10년간 임차하는 것은 이례적으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 위 인정사실만으로는 수익자의 악의 추정을 뒤집고 피고 주장의 선의를 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해행위취소와 원상회복

따라서 이 사건 각 부동산에 관하여 A과 피고 사이에 2018. 4. 17. 체결한 매매계약은 사해행위에 해당하여 이를 취소하여야 하고, 그 원상회복으로 피고는 A에게 이 사건 각 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 2018. 4. 18. 접수 제17335호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 한다. 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, A과 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고에게 위 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 명하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 심재남, 판사 최규연, 판사 최태영

부동산 목록

가. 경기도 양평군 대 2165㎡나. 경기도 양평군 호[도로명주소] 경기도 양평군

조적조 스테트지붕 단층주택

76.95㎡

다. 경기도 양평군 호[도로명주소] 경기도 양평군

경량철골조 판넬지붕 단층주택

75.97㎡

경량철골조 판넬지붕 단층주택

71.63㎡

경량철골조 판넬지붕 단층근린생활시설

186.45㎡

