

대전지방법원 천안지원 2021. 7. 14 선고 2020가단113095 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전지방법원 2022. 7. 21 선고 2021나117782 판결

대전지방법원 천안지원 2021. 7. 14 선고 2020가단113095 판결

전 문

원고신용보증기금

소송대리인 법무법인 나은

담당변호사 석윤수, 윤현진

피고A

변론 종결 2021. 6. 9.

판결 선고 2021. 7. 14.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2019. 11. 12. 체결된 매매계약을 35,253,877원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 35,253,877원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 B와 사이에 아래와 같이 각 신용보증약정(이하 '이 사건 각 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.

제1신용보증약정	2011. 6. 24.	2012. 6. 22.	85,000,000원
제2신용보증약정	2011. 9. 30.	2012. 6. 22.	170,000,000원

나. 원고는 이 사건 각 신용보증약정에 기하여 아래와 같이 신용보증서를 발행하였다.

제1신용보증약정	2011. 6. 24.	2012. 6. 22.	중소기업은행	85,000,000원
제2신용보증약정	2011. 9. 30.	2012. 6. 22.	중소기업은행	170,000,000원
합계	255,000,000원			

다. B은 중소기업은행으로부터 이 사건 제1신용보증약정에 기하여 100,000,000원을, 이 사건 제2신용보증약정에 기하여 200,000,000원을 각 대출받았다.

라. B은 2019. 11. 21. 대출원금을 연체하여 신용보증사고를 발생시켰고, 원고는 2020. 3. 26. 중소기업은행에 제1신용보증약정에 기하여 69,811,782원을, 제2신용보증약정에 기하여 164,024,863원의 합계 233,836,645원을 대위변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 5, 6호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 각 신용보증약정에 따라 B은 원고에게 대위변제금 233,836,645원을 지급할 의무가 있다.

원고가 주장하는 사해행위 시인 2019. 11. 12.경에는 아직 원고의 B에 대한 구상금채권이 현실적으로 발생하지 아니하였지만, 이미 구상금채권의 기초가 되는 법률관계인 원고와 B 사이에 이 사건 각 신용보증약정이 성립되어 있었고, 원고가 주장하는 사해행위시 직후인 2019. 11. 21. B은 대출원금을 연체하여 신용보증사고를 일으켰으며, 이후 원고가 2020. 3. 26. 중소기업은행에 보증책임을 이행하여 원고의 B에 대한 구상금채권이 성립되었다. 이에 비추어 보면 사해행위 시인 2019. 11. 12.경에는 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었다고 판단된다. 따라서 원고의 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 특히 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되어 채무자의 사해의 의사가 추정되는 것이므로, 이와 같이 채무자가 유일한 재산인 부동산을 처분하였다는 사실을 채권자가 알았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 사해의사도 채권자가 알았다고 봄이 상당하다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결 등 참조).

2) 갑 제7, 10호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2019. 11. 12.경 C와 함께 B으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 각 1/2 지분을 80,000,000원에 매수하면서 특약사항으로 '매수인은 매매대금의 지급과 관련하여 매도인 B이 매수인 A과 C에게 각 부담하고 있던 대여금 채무를 상계(변제)하는 것으로써 그 지급에 갈음한다'고 정한 사실(이하 피고와 B 사이의 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고는 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 위 매매를 원인으로 하여 2019. 11. 13. 소유권이전등기를 마친 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 부동산의 1/2 지분을 B에 대한 대여금 채무의 대물변제로 소유권이전 받았다고 봄이 상당하다.

3) 앞서 거시한 증거들에다가 갑 제5, 12, 13, 15, 16호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 D에 대한 시가감정축탁결과, 이 법원의 천안시 서북구청장, 세종특별자치시청장에 대한 각 과세정보회신결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 아래와 같이 이 사건 매매계약 당시 B은 소극재산이 적극재산보다 많은 채무초과 상태에 있었음을 인정할 수 있다.

가) 적극재산

- ① 이 사건 부동산 : 83,945,000원
- ② 세종특별자치시 E 토지 및 지상 건물(이하 'E 토지 및 건물'이라 한다) : 2,200,000,000원
- ③ 합계 : 2,283,945,000원

나) 소극재산

- ① 중소기업은행에 대한 대출금 채무 : 406,778,183원
- ② F조합에 대한 채무 : 1,051,342,840원
- ③ G 주식회사에 대한 채무 : 202,500,000원
- ④ H에 대한 근저당 채무 : 345,000,000원
- ⑤ C에 대한 채무 : 336,000,000원(= 296,000,000원 + 40,000,000원)
- ⑥ 주식회사 I에 대한 채무 : 34,773,189원
- ⑦ 주식회사 J에 대한 채무 : 8,000,000원
- ⑧ 피고에 대한 채무 : 160,000,000원
- ⑨ 합계 : 2,544,394,212원

4) 또한 이 사건 매매계약은 B의 신용보증사고 직전에 체결되고 그 다음 날 즉시 소유권이전등기가 마쳐진 점, 이 사건 매매계약서는 공인중개사 없이 작성된 것인 점, B은 이 사건 매매계약 이전인 2019. 10. 28.경 E 토지 및 건물을 K에게 매도하였으므로 이 사건 부동산이 B의 사실상 유일한 재산인 점 등을 종합하여 보면, B이 채무초과 상태에서 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 피고에게 대물변제한 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고, B의 사해의사도 인정되며, 피고도 이를 알고 있었던 것으로 추정된다.

5) 따라서 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위로 취소되어야 한다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 B으로부터 지급받지 못한 퇴직금 및 대여금의 지급을 위하여 이 사건 부동산의 1/2 지분을 이전받은 것일 뿐이고 B의 사해행위를 알지 못하였다는 취지로 주장한다.

살피건대, 을 제10호증의 기재에 의하면 피고가 L주유소에서 근로한 사실이 인정되기는 하나, 앞서 거시한 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 매매계약서에는 명시적으로 B의 피고에 대한 차용금 채무의 변제로 이 사건 매매계약에 따른 대금지급에 같음한다고 기재되어 있을 뿐이고 피고의 B에 대한 퇴직금 채권의 지급에 같음한다는 내용은 기재되어 있지 아니한 점, 이 사건 매매계약에 공인중개사의 중개를 한 바 없고 매매계약 체결 다음 날 곧바로 소유권이전등기까지 마친 점, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 B이 운영하는 주유소에서 오랫동안 근로하여 왔으므로 B의 자력에 대하여 알 수 있었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을 추인하기에 부족하고, 달리 피고가 선의의 수익자라는 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 항변은 받아들이지 아니한다.

라. 사해행위 취소 및 가액배상

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조).

공동저당권이 설정되어 있는 수개의 부동산 중 일부가 양도된 경우 양도된 부동산에서 공제하여야 할 피담보채권 금액은 민법 제368조의 취지에 비추어 공동저당의 목적이 된 각 부동산의 가액에 비례하여 안분하는 방법으로 산정되어야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조).

2) 갑 제7호증의 기재, 이 법원의 감정인 D에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 G 주식회사(이하 'G'이라 한다) 명의의 채권최고액 294,000,000원의 공동근저당권, C 명의의 채권최고액 100,000,000원의 근저당권이 각 설정되어 있던 사실, 위 G 명의의 공동근저당권의 피담보채무액은 2019. 11. 12. 기준으로 202,500,000원인 사실, 위 G 명의의 공동근저당권은 이 사건 부동산과 E 토지 및 건물에 설정되어 있는 사실, 이 사건 매매계약 이후인 2019. 11. 13. 위 C 명의의 근저당권이, 2019. 11. 25. 위 G 명의의 근저당권이 각 말소된 사실이 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일에 가까운 2020. 11. 12.경 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 가액은 44,290,000원(= 88,580,000원 × 1/2)인 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일에도 같은 금액일 것으로 추인된다.

한편, 앞서 거시한 증거들에 의하면, C는 이 사건 매매계약 당시 B으로부터 대여금에 대한 대물변제로 이 사건 부동산의 1/2 지분을 이전받기로 하고 그에 따라 이 사건 부동산에 설정된 C 명의의 위 근저당권을 말소하고 그 직후에 C 명의로 이 사건 부동산의 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약 당시 C는 이 사건 부동산의 1/2 지분에 관하여 대물변제를 받음으로써 근저당권의 피담보채무를 소멸시키기로 합의하였다고 봄이 상당하므로 사해행위 당시의 일반채권자들의 공동담보에 해당하는 재산을 산정함에 있어 C 명의의 근저당권의 채권최고액을 고려할 필요는 없다고 판단된다.

G 명의의 공동근저당권의 경우, 2019. 11. 12. 기준으로 이 사건 부동산과 E 토지 및 건물의 가액에 비례하여 그 피담보채무액을 안분하여야 하는바, 이 사건 부동산의 가액은 83,945,000원이고 E 토지 및 건물의 가액은 합계 2,200,000,000원인 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 결국 이 사건 부동산에서 공제하여야 하는 피담보채무액은 7,442,763원[= 202,500,000원 × 83,945,000원/(83,945,000원 + 2,200,000,000원), 원 미만 버림]이다.

이 법원의 감정인 D에 대한 시가감정축탁결과에 의하면 변론종결일에 가까운 2020. 11. 12. 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 시가는 44,290,000원(= 88,580,000원 × 1/2)이므로, 피고의 가액배상액은 위 44,290,000원에서 공동근저당권의 피담보채무액 중 이 사건 부동산의 가액에 비례한 금액인 7,442,763원을 공제한 36,847,237원이 된다.

마. 소결론

따라서 이 사건 매매계약을 위 가액배상금의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 35,253,877원의 한도 내에서 사해행위로 취소한다. 피고는 원고에게 가액배상으로 35,253,877원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사김재남

별지