

전주지방법원 2023. 1. 27 선고 2022가단16293 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 법여울담당변호사 이학운

소송복대리인 변호사 황승중

피 고 A

변 론 종 결 2022. 12. 16.

판 결 선 고 2023. 1. 27.

주 문

1. 피고가 2022. 3. 10. B와 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결한 매매계약을 2,000만 원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 2,000만 원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다(원고는 청구취지를 변경하였다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 유한회사 C(이하 '소외 회사'라 함)과, 소외 회사가 주식회사 D(이하 '소외 은행'이라 함)으로부터 받게 될 대출금채무와 관련하여, ① 2014. 9. 4.에는 보증금액을 9,000만 원으로 한 기업일반자금대출보증계약(보증기간 2022. 8. 26.)을, ② 2015. 4. 29.에는 보증금액을 1억 2,750만 원으로 한 기업일반자금대출보증계약(보증기간 2022. 4. 22.)을 각 체결하였고, 당시 소외 회사의 대표자인 B은 위 각 보증계약에 따른 소외 회사의 원고에 대한 구상금채무를 연대보증하였다.

나. 소외 회사는 소외 은행에 2022. 2. 3. 및 3. 15.경 위 각 대출금채무의 이자 등을 연체하기 시작하였고, 소외 은행은 그 무렵 원고에게 위 각 보증계약에 따른 신용보증사고 사실을 통보하였는데, 당시 연체된 보증잔액은 1억 1900만 원과 7,830만 원이었다.

다. B은 2022. 3. 10. 피고와, 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 함)을 매매대금을 7억 5,000만 원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 함)을 체결한 후 같은 달 3. 16. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 전주지방법원 등기와 접수 제23154호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 함)를 마쳐주었다.

라. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 관하여는 2017. 3. 28.자 근저당권(채권최고액 6억 2,500만 원, 채무자 B, 근저당권자 E조합) 및 2021. 1. 19.자 근저당권(채권최고액 2억 3,000만 원, 채무자 B, 근저당권자 피고)이 각 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 직후인 2022. 3. 16. 위 각 근저당권은 모두 말소되었고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 5억 8,200만 원, 채무자 피고, 근저당권자 F조합인 근저당권이 새로 마쳐졌다.

마. 원고는 2022. 8. 18. 소외 은행에 위 각 보증계약에 따라 소외 회사를 대위하여 대출원리금 합계 202,391,675원을 변제하였다.

바. 한편 이 사건 매매계약 당시 B이 소유하고 있던 부동산은 7억 5,000만 원 상당의 이 사건 부동산이 유일하였던 반면, B은 당시 ① 원고에 대한 위 각 보증계약에 따른 사전구상금채무 등을 비롯하여 다수의 금융기관에 546,695,000원의 채무를, ② 2017. 3. 18.자 근저당권의

피담보채무로 5억 원을, ③ 피고에 대한 1억 5,000만 원 이상의 대여금채무를 가지고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제4호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과 및 G기관에 대한 신용정보 조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고의 B에 대한 위 각 보증계약에 따른 사전구상금채권이 발생하지 않았지만 기초가 되는 법률관계인 위 각 보증계약이 체결되어 있는 상태였고, 이 사건 매매계약의 직전 또는 직후에 위 각 보증계약에 따른 신용보증사고가 발생하였으며, 실제로 원고가 소외 은행에 위 각 보증계약에 따라 소외 회사의 각 대출금채무를 대위변제함으로써 주채무자인 소외 회사와 연대보증인인 B에 대한 구상금채권이 실제로 성립하였으므로, 원고의 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위와 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조).

앞서 인정한 바와 같이 B이 이 사건 매매계약 당시 적극재산이 소극재산을 초과한 상태에서 사실상 유일한 재산가치가 있는 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 B의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 B의 사해의사는 추정되며, 이 사건 부동산을 매수한 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

피고는, 자신이 B에게 2017. 4. 18.경부터 1억 5,000만 원을 빌려주었으나, 이자를 받지 못해 2021. 1. 19.경 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정하게 되었고, 이후 또다시 이자를 받지 못해 채무의 변제를 독촉하자 B이 이 사건 부동산을 매수해 갈 것을 제안하여 기존의 이자 등을

감안하여 기존의 다른 대출금채무를 인수하면서까지 이 사건 부동산을 7억 5,000만 원에 매수하는 등 사해의사가 없었다는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들이나 피고가 주장하는 사정들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고가 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

다. 원상회복의 방법(가액배상)과 취소의 범위

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고, 가액배상을 명하여야 한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 2017. 3. 18.자 및 2021. 1. 19.자 각 근저당권이 설정되어 있었고, 그 각 실제 피담보채권액이 5억 원과 2억 3,000만 원이었으며, 이 사건 매매계약 이후 위 각 근저당권이 변제로 모두 말소된 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결 당시 이 사건 부동산의 시가는 7억 5,000만 원임을 추인할 수 있다.

따라서 위 인정사실에 의하면, 사해행위인 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 시가에서 그 당시 잔존하고 있던 위 각 피담보채권액을 공제한 2,000만 원(= 7억 5,000만 원 - 5억 원 - 2억 3,000만 원)의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 가액배상으로 피고는 원고에게 위 2,000만 원과 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 이 사건 청구는 이유 있으므로 받아들여기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최치봉

