

전주지방법원 2024. 9. 4 선고 2023가단13253 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A중양회

소송대리인 법무법인 다미

담당변호사 김진모

피고B

소송대리인 법무법인 연

담당변호사 김태훈, 우석환

변론 종결2024. 6. 19.

판결 선고2024. 9. 4.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 10. 19. 체결된 매매계약을 49,860,719원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 49,860,719원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 신용보증약정체결 및 대출 실행

원고는 '농림수산업자 신용보증법'에 의하여 'D의 관리기관'으로 지정되어 있다. 원고는 C과 아래와 같이 신용보증약정을 체결하였고, C은 위 신용보증서를 담보로 E은행으로부터 대출을 받았다.

F	2019.02.15.	150,000,000	80%	120,000,000	2019.02.20.	2020.02.10. (2023.02.20.)	E 은행
---	-------------	-------------	-----	-------------	-------------	---------------------------	------

나. C의 부동산 처분

1) C은 2022. 10. 19. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 피고 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 한편 이 사건 부동산에는 채무자 C, 근저당권자 G조합, 채권최고액 65,000,000원의 2005. 7. 28.자 근저당권설정등기(이하 '제1근저당권'이라 한다), 채무자 C, 근저당권자 H은행, 채권최고액 60,000,000원의 2015. 11. 11.자 근저당권설정등기(이하 '제2근저당권'이라 한다)가 각 마쳐져 있었다. 그 후 이 사건 매매계약 체결 무렵인 2022. 10. 19. 제1, 2근저당권은 모두 말소되었고, 피고를 채무자로 하여 근저당권자 G조합, 채권최고액 86,400,000원의 2022. 10. 19.자 근저당권설정등기(이하 '제3근저당권'이라 한다)가 마쳐졌다.

3) C은 E은행에 대한 대출금의 이자를 연체하여 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 2023. 1. 20. E은행에게 121,937,291원을 대위변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

- 1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 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 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).
- 2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 이전에 원고의 C에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 신용보증약정이 체결되어 있었고, 이 사건 매매계약이 체결된 후 얼마 지나지 않아 C이 대출금에 대한 이자를 연체하여 신용보증사고가 발생하였다. 위와 같은 사정에 비추어 보면, 이미 가까운 장래에 원고의 C에 대한 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었고, 실제 원고가 2023. 1. 20. E은행에 121,937,291원을 대위변제함으로써 그 개연성이 현실화되어 C에 대한 구상금채권이 성립되었다. 따라서 원고의 C에 대한 구상금채권은 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 채무자의 무자력, 사해행위 및 사해의사

- 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 것이므로, 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).
 - 2) 앞서 든 증거들, 갑 제7, 8호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 채무자 C은 적극재산으로 시가 130,000,000원 상당이 이 사건 부동산이 유일한 재산이었고, 소극재산으로 E은행에 대한 채무, 신용보증기금이 보증한 채무 150,000,000원 상당, 전북신용보증재단이 보증한 채무 57,000,000원 상당, 제1, 2근저당권 피담보채권액 80,000,000원 상당 등 그 합계가 400,000,000원을 상회하고 있었는바, 채무초과 상태였다.
- C은 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매각한 이상, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서

사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의항변에 관하여

1) 주장 C으로부터 이 사건 부동산을 정상적인 거래로 매수하였으므로, 자신은 선의이다.

2) 구체적 판단 가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로, 수익자가 그 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2011다37001 판결 등 참조). 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 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하고(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 추측에 불과한 사정 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다.

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제1 내지 17호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산의 시가는 130,000,000원 사실, 피고는 매매대금 명목으로 2022. 10. 19. C의 기존 대출금 약 80,000,000원을 대환 방식으로 상환하고, 2022. 10. 21.경 C의 배우자 I 명의 계좌로 나머지 매매대금 지급으로 50,000,000원을 송금한 사실, 이 사건 매매계약 체결 과정이나 대금 지급 과정에 공인중개사 J이나 피고의 지인이면서 J과 사무실을 같이 사용하는 K가 일부 관여한 사실이 인정된다.

그러나 위 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 앞서 본 사실 내지 피고가 제출한 증거들만으로 피고가 선의의 수익자임이 증명되었다고 보기 부족하고, 달리 악의 추정을 복멸시킬 만한 증거가 없다. 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

① 피고는 C로부터 이 사건 부동산을 매수하였으나, 그 매매계약은 공인중개사 J의 중개로 체결된 것이 아니라 당사자간의 직거래 방식으로 이루어졌고, 피고는 당시 이 사건 부동산 외에도 이 사건 부동산 내에 있던 가구, 집기 등 유체동산 일체를 6,000,000원에 매수하였다. 피고와 C은 별다른

친분이 없었음에도 공인중개사의 중개 없이 매매계약을 체결하였을 뿐만 아니라 그 아파트 내부의 가구나 집기까지 일괄 매수하는 것은 일반적인 아파트 매매 방식이나 관행 등과 상당한 차이가 있다. 게다가 이 사건 매매계약서에는 계약금이 15,000,000원으로 기재되어 있으나, 실제 그 계약금이 지급된 것도 아니다.

② 이 사건 매매계약의 매매대금 중 C의 기존 대출금 80,000,000원 상당을 피고의 신규 대출금으로 지급에 갈음하는 외에 피고가 실제 지급해야 할 나머지 매매대금은 50,000,000원이고, 그 외 유체동산 대금이 6,000,000원이다. 그런데 피고는 매매대금을 전혀 마련하지 않았고, 지인에 불과한 K가 L 계좌를 이용하여 C의 배우자 I 계좌로 전액 지급하였다. 공인중개사의 중개 없이 직거래 형태로 매매계약을 체결하면서 매수인이 별다른 이의 없이 매도인 명의 계좌가 아닌 매도인의 배우자 명의 계좌로 매매대금을 전부 이체한 것은 선뜻 납득하기 어렵다.

③ 이 사건 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되어 계약당사자들로서는 그에 따른 위험부담이 있다. 그럼에도 불구하고 이 사건 매매계약에는 명의자가 아닌 대리인 내지 제3자가 개입되고, 그 매매대금도 제대로 마련되지 않아 피고가 이를 사후에 변제하였다는 점도 일반적이라고 보기 어렵다. 피고가 위와 같이 무리하면서까지 이 사건 부동산을 매수하여야 했는지에 대하여 선뜻 납득하기 어렵다.

④ 특히 C은 피고로부터 매매대금 50,000,000원을 지급받지도 않은 상태에서 이 사건 매매계약 체결 당일 바로 피고에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다. C이 위 매매대금을 지급받은 것은 그로부터 이틀 후인 2022. 10. 21.이고, 그것도 피고가 직접 지급한 것이 아니라 K가 지급하였다. C이 50,000,000원에 이르는 매매대금을 지급받지 않고 별다른 담보를 제공받지도 않은 상태에서 피고에게 바로 소유권이전등기를 마쳐 준 것도 이례적이다.

⑤ 공인중개사 J은 당초 이 사건 매매계약 체결에 관여하다가 중간에 더 이상 개입하지 않게 된 것으로 보인다. 공인중개사가 아파트 매매에 따른 중개수수료를 얻을 수 있는 매매계약 중개를 중도에 포기하였다는 점 또한 이 사건 매매계약에 일반적인 거래와는 다른 사정이 존재한다는 점을 뒷받침한다고도 볼 수 있다.

⑥ 이 사건 매매계약 체결이나 매매대금 지급 과정에 깊이 관여한 K는 공인중개사나 그 중개보조인이

아니고, 행정사무소 직원에 불과하다. K가 당시 피고와 어느 정도 친분이 있었다고 하더라도 50,000,000원에 이르는 매매대금을 대신 지급하는 것은 경험칙 등에 비추어 보더라도 일반적이지 않다. 그럼에도 K가 피고를 대신하여 이 사건 매매대금을 지급을 위하여 대출을 알아봐 주고, 나머지 매매대금을 전부 대신 지급하였다. K는 피고로부터 위 50,000,000원을 2022. 12. 15.에서야 모두 변제받았다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복 방법 및 범위

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 한다. 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산의 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, 그 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조).

2) 이 사건 부동산에는 이 사건 매매계약이 체결되기 이전에 제1, 2근저당권이 설정되어 있다가 이 사건 매매계약 체결에 따른 매매대금 지급 과정에서 피담보채무가 변제되어 위 각 근저당권설정등기가 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 이와 같이 제1, 2근저당권이 사해행위인 이 사건 매매계약 이후에 말소된 이상, 원고는 이 사건 부동산 가액에서 그 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 이 사건 매매계약을 취소하고, 그 가액의 배상을 구할 수 있다.

을 제7호증의 기재에 의하면, 제1, 2근저당권의 실제 피담보채무액은 이 사건 매매계약 체결일 기준으로 합계 80,139,281원(= 제1근저당권 50,083,698원 + 제2근저당권 30,055,583원)인 사실이 인정되므로, 이 사건 부동산의 시가가 130,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 49,860,719원(= 이 사건 부동산의 시가 130,000,000원 - 말소된 근저당권의 피담보채무액 합계 80,139,281원)의 한도 내에서 취소되어야

하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 49,860,719원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사노미정

별지