

전주지방법원 2021. 11. 24 선고 2019가단30862 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 전북신용보증재단

소송대리인 변호사 유대희

피 고 A

변 론 종 결 2021. 10. 27.

판 결 선 고 2021. 11. 24.

주 문

1. 피고와 B이 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 7. 16. 체결한 매매계약을 2,585,960원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 2,585,960원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. B은 2016. 11. 3. 원고와 신용보증계약을 체결한 후 신용보증서를 발급받아 C은행에 제출하고 C은행으로부터 35,000,000원을 대출받았다.

나. B이 위 C은행에 대한 대출원리금 채무를 제대로 이행하지 아니하여 2019. 7. 22.경 보증사고가 발생하자, 원고는 2019. 10. 30. C은행에게 26,613,989원을 대위변제하였다.

다. B은 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 7. 16. 피고와 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 7. 17. 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

라. 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 부동산에는 채권최고액을 65,000,000원으로 한 근저당권자 D조합의 근저당권설정등기와 채권최고액을 36,000,000원으로 한 근저당권자 피고의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었고, E이 임대차보증금 20,000,000원을 지급한 후 이 사건 부동산을 임차하여 사용하고 있었는데, 피고는 2019. 7. 17. 자신 명의의 위 근저당권설정등기를 말소하고, 2019. 7. 19. D조합에 근저당권의 피담보채무 50,314,040원을 변제한 후 그 명의의 근저당권설정등기도 말소하였으며, 임차인 E과의 임대차관계가 종료함에 따라 E에게 임대차보증금 20,000,000원을 반환하였다.

마. 이 사건 매매계약 체결 당시 B에게는 104,400,000원 상당의 이 사건 부동산이 유일한 재산이었던 반면, 위 C은행에 대한 대출원리금 채무 외에도 위 각 근저당권의 피담보채무와 E에 대한 임대차보증금반환채무 및 F 등에 대한 채무를 부담하고 있는 등 합계 178,673,267원 상당의 채무를 부담하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을 제1 내지 6, 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, 각 사실조회, 과세정보제공명령 및 금융거래정보제공명령 회신결과, 감정인 G의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 B이 원고와 체결한 신용보증계약에 따라

C은행으로부터 대출을 받았으므로 구상금 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 그로부터 얼마 지나지 않아 보증사고가 발생하여 원고가 C은행에게 26,613,989원을 대위변제함으로써 B에 대하여 구상금 채권을 취득하였으므로, 원고의 위 구상금채권은 이 사건 사해행위 최소를 구할 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

위 인정사실에 의하면, B은 채무초과 상태에서 유일한 재산이 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였는바, 이는 일반 채권자의 공동담보에 부족을 초래하거나 심화시키는 행위로서 특별한 사정이 없는 한 원고 등 다른 채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당하고(뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 부동산의 가액이 근저당권의 피담보채무액과 임대차보증금의 합계액 보다 많으므로, 이 사건 매매계약으로 인하여 채권의 공동담보에 부족이 초래되거나 심화되지 않았다는 피고의 주장은 이유 없다), B의 사해의사는 추정된다.

피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 사해행위에 해당함을 알지 못했다는 취지로 다투나, 채무자의 행위가 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다고 할 것인데, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 피고는 B에 대한 채권자로서 이 사건 부동산에 근저당권을 설정해 두었으나 B이 사업실패로 돈을 변제할 수 없는 상황임을 알고 이 사건 매매계약을 체결한 점, 이 사건 매매계약은 B의 신용보증사고가 발생하기 5일 전에 체결된 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거만으로는 위와 같은 추정을 뒤집고 피고가 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하므로 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 취소의 범위 및 가액배상

저당권이나 대항력 있는 임차권이 설정된 부동산이 사해행위로 이전되는 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무나 임대차보증금반환채무를 공제한 잔액의 한도에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소되거나

임대차보증금이 반환된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액이나 임대차보증금 상당액을 공제한 잔액의 한도에서만 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하며, 위와 같이 공제한 잔액과 취소채권자의 채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 사해행위의 취소와 가액배상을 명할 수 있다.

감정인 G의 감정결과에 의하면 이 사건 부동산의 가액은 이 사건 매매계약 체결 당시인 2019. 7. 17. 기준 104,400,000원, 이 사건 변론종결 시점에 가까운 2020. 12. 7. 기준 102,900,000원이고, 피고가 이 사건 부동산을 매수 후 말소된 각 근저당권의 피담보채무액은 피고의 근저당권 피담보채무액 30,000,000원과 D조합의 근저당권 피담보채무액 50,314,040원이었고, 피고가 반환한 E에 대한 임대차보증금은 20,000,000원이었음을 앞서 본 바와 같다.

따라서, 이 사건 매매계약은 2,585,960원(= 102,900,000원 - 100,314,040원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 2,585,960원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 곽경평

부동산목록

1. 전라북도 익산시 아파트 동

[도로명주소]

전라북도 익산시

전유부분의 건물의 표시

제1층 호

철근콘크리트조 23.76㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 전라북도 익산시 대 23864.7㎡

대지권의 비율 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 23864.7분의 25.55

2. 전라북도 익산시 아파트 동

[도로명주소]

전라북도 익산시

전유부분의 건물의 표시

제1층 호

철근콘크리트조 23.76㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 전라북도 익산시 대 23864.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 23864.7분의 25.55

