

서울중앙지방법원 2022. 5. 12 선고 2020가합598183 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 변호사 조영하

피 고 1. A
2. B

피고들 소송대리인 법무법인 선정
담당변호사 채명성
변 론 종 결 2022. 4. 7.
판 결 선 고 2022. 5. 12.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들과 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 10. 체결된 매매계약을

최소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 200,000,000원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 구상금 채권의 발생 경위

1) 원고는 주식회사 D(이하 'D'라 한다)와 사이에, D가 중소기업은행으로부터 대출을 받음에 있어 그 대출원리금 상환채무의 지급담보를 위하여, 원고가 2015. 6. 9. 보증금액 135,000,000원, 보증기한 2015. 6. 9.부터 2016. 6. 8.까지의 기간 동안 위 대출원리금 상환채무를 보증하는 내용의 신용보증약정(이하 '제1보증약정'이라 한다)을, 2016. 5. 26. 보증금액 118,400,000원, 보증기한 2016. 5. 26.부터 2017. 4. 25.까지의 기간 동안 같은 채무를 보증하는 내용의 신용보증약정(이하 '제2보증약정'이라 한다)을 각 체결하고 D에 그에 따른 신용보증서를 각 교부하였고, C은 위 각 보증약정에 따라 D가 원고에 대해 부담하는 채무를 연대보증하였다. 그 후 원고, D, C은 제1보증약정의 보증금액을 94,500,000원으로, 보증기한을 2020. 4. 29.까지로 변경하고, 제2보증약정의 보증기한을 2020. 4. 24.까지로 연장하기로 합의하였다.

2) D는 위 신용보증서들을 담보로 중소기업은행으로부터 2015. 6. 9. 150,000,000원을, 2015. 6. 12. 148,000,000원을 각 대출받았다.

3) 이후 D가 2020. 2. 18. 기한의 이익을 상실함에 따라 제1, 2보증약정의 보증사고가 발생하였다. 원고는 2020. 8. 12. 중소기업은행에 제1, 2보증약정에 따라 217,292,416원(= 제1보증약정에 따라 지급한 96,481,499원 + 제2보증약정에 따라 지급한 120,810,917원)을 대위변제한 후, 서울서부지방법원에 D, C을 상대로 구상금을 청구하는 내용의 지급명령신청을 하였고, 2020. 9. 1. 위 법원으로부터 'D, C은 연대하여 원고에게 218,685,016원(= 대위변제금 217,292,416원 +

채권보전비용 757,750원 + 미수위약금 634,850원) 및 그 중 217,292,416원에 대하여 2020.

8.부터 지급명령정보 최종 송달일까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 지급명령결정을 받았다(2020차전39222)(이하 원고가 제1, 2보증약정에 기해 D, C에 대해 가지는 구상금채권을 '이 사건 구상금 채권'이라 한다).

나. 이 사건 매매계약 관련 경위

1) C은 2006. 1. 24. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마친 후, 중소기업은행에게 위 부동산에 관하여 ① 2006. 7. 5. 채권최고액 120,000,000원, 채무자 D로 하는 근저당권(이하 '제1근저당권'이라 한다) 및 ② 2009. 3. 12. 채권최고액 240,000,000원, 채무자 D로 하는 근저당권(이하 '제2근저당권'이라 한다)을 각각 설정해주었다.

2) 이후 C은 2019. 12. 10. 피고들과 사이에, C이 피고들에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분씩을 합계 560,000,000원에 매도한다는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고들에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 각 마쳐주었다. 그 다음날인 2019. 12. 11. 제1, 2근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함하며, 이하 같다), 을 제12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

원고는 C에 대해 이 사건 구상금 채권을 가지고 있는데, C은 사해행위인 이 사건 매매계약을 통해 피고들에게 이 사건 부동산을 매도하였고, 이후 이 사건 부동산에 설정되어 있던 제1, 2근저당권이 각 말소되었으므로, 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 피고들은 그 가액배상으로서 공동하여 원고에게 200,000,000원(= 이 사건 부동산 시가 560,000,000원 - 제1, 2근저당권의 피담보채권

합계액 360,000,000원) 및 그에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고들

1) 피고들은 2011년경 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금을 200,000,000원으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 C에게 위 임대차보증금을 지급한 후 2011. 8.경부터 위 부동산에 전입신고를 마치고 거주하여 오다가, 2019. 10. 17.경 확정일자를 받았다. 이후 피고들은 2019. 12. 10. C과 이 사건 매매계약을 체결하면서 제1, 2근저당권의 피담보채무 합계액 360,000,000원을 대위변제하였고, 피고들이 C에 대하여 가지고 있던 임대차보증금 채권 200,000,000원을 매매대금 잔금에 갈음하는 방법으로 C에게 매매대금 560,000,000원 전액을 지급하였다. 결국 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액(560,000,000원) 중 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 존재하지 아니하였으므로(0원 = 560,000,000원 - 피고들의 임대차보증금 반환채권 200,000,000원 - 제1, 2근저당권 피담보채권 합계 360,000,000원), 이 사건 매매계약은 C의 일반채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하지 않는다.

2) 피고들은 선의의 수익자다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리

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 발생되어 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) 구체적 판단

원고, D, C은 2015. 6. 9. 제1보증약정을, 2016. 5. 26. 제2보증약정을 각각 체결하였고 D는 위 각 보증약정을 기초로 중소기업은행으로부터 대출을 받은 사실, C과 피고들은 2019. 12. 10. 이 사건 매매계약을 체결하였는데 그 후 2020. 2. 18. D가 기한의 이익을 상실함에 따라 보증사고가 발생하였으며 원고가 D의 채무를 대위변제하여 D, C을 상대로 이 사건 구상금 채권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 원고의 이 사건 구상금 채권의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 원고가 가까운 장래에 제1, 2보증약정에 따라 이 사건 구상금 채권을 취득하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 할 것이므로, 원고의 이 사건 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리

채무자가 사해행위로 양도한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것이고 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결). 또한, 임차인이 주택임대차보호법에서 정한 대항요건을 갖추어 임대차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 경우에, 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 등 참조).

한편, 민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유의 설시 없이 이를 배척할 수 없다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 이 사건 매매계약 체결 당시 제1, 2근저당권의 피담보채권액

을 제16, 21, 22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 제1, 2근저당권의 피담보채권의 합계는 360,000,000원임을 인정할 수 있다.

나) 피고들이 주장하는 임대차보증금 반환채권의 존부

기초사실 및 을 제1 내지 4, 6, 7, 8, 20, 21, 22호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정에 의하면, 피고들은 2011. 6.경 C과 이 사건 임대차계약을 체결하였고 그에 따라 C에게 그 임대차보증금 200,000,000원을 지급하였으며, 이후 피고 A이 이 사건 매매계약 체결 전에 위 부동산에 전입신고를 마치고 이 사건 임대차계약의 계약서에 확정일자를 받음으로써 위 임대차보증금 반환채권에 대한 이 사건 부동산에 관한 주택임대차보호법 제3조, 제3조의 2의 대항력 및 우선변제권을 취득하였음을 인정할 수 있다.

(1) 피고 B은 피고 A과 함께 피고 B 명의의 서울 노원구 E 아파트 F호(이하 'E 아파트'라 한다)에 거주하고 있던 중인 2011. 6. 8.경 G과 사이에서, 위 아파트에 관한 임대차보증금 210,000,000원, 임대차기간 2013. 7. 19.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고, G으로부터 2011. 6. 8.과 2011. 6. 9. 계약금 합계 21,000,000원을 지급받았다(을 제1, 2호증).

(2) 피고 B은 2011. 6. 10. 위 계약금으로 C에게 20,000,000원을 지급하였고(을 제2호증), C의 아내인 H은 그 다음날인 2011. 6. 11. I과 사이에 'H이 I으로부터 I 소유의 동두천시 J 아파트 K호(이하 'J 아파트'라 한다)를 250,000,000원에 매수한다'는 내용의 매매계약을 체결하였다(을 제6호증).

(3) 한편, G은 2011. 7. 20. 피고 B에게 수표로 E 아파트 임대차보증금의 잔금 189,000,000원을 지급하였다(을 제3, 4호증). 그런데, 같은 날 H이 I에게 J 아파트 매매대금 잔금 173,000,000원을 지급하고(을 제19, 20호증) I으로부터 위 아파트에 관한 소유권을 이전받은 것으로 미루어 보건대, H은 피고 B이 G으로부터 받은 위 돈으로 매매대금 잔금 173,000,000원을 지급한 것으로 보인다.

(4) 피고들은 2011. 8.경 이 사건 부동산에 전입신고를 마치고 그 무렵 위 부동산에 입주하였다. 또한 피고 A은 이 사건 매매계약 전인 2019. 10. 17.경 위 임대차계약의 계약서에 확정일자를 받았고,

현재까지 이 사건 부동산에 주민등록을 유지하고 있다(을 제8호증). 반면, 이 사건 부동산에 거주하고 있던 C와 아내 H은 J 아파트의 잔금을 지급하고 소유권이전등기를 마친 2011. 7. 20.경 동두천시에 있는 J 아파트로 주민등록을 이전하였다(을 제7호증).

(5) 이 사건에서 피고들은 2011. 6.경 C으로부터 'J 아파트를 구입하려는데 매수자금이 부족하고, 이 사건 부동산에 360,000,000원의 선순위 근저당권이 설정되어 있어 임차인을 구하기 어려우니, 임대차보증금 200,000,000원에 위 부동산을 임차해 주면 추후 임대차보증금을 반드시 반환하겠다'는 요청을 받고, 이 사건 아파트를 임차하여 위 아파트에서 거주하게 되었다'는 취지로 주장하고 있는바, 위 (1) 내지 (4)에서 본 사실 또는 사정들이 피고들의 위 주장에 부합한다.

(6) 한편, 한국무역보험공사는 2020. 6. 24. 피고들과 D, C을 상대로 서울중앙지방법원에 이 사건에서 원고의 주장과 같이 '이 사건 매매계약이 C의 채권자인 한국무역보험공사에 대한 사해행위에 해당하므로, 위 매매계약의 취소 및 가액배상 등을 구한다'는 사해행위취소 등의 소를 제기하였다는데, 위 법원은 2021. 7. 9. 위 (1) 내지 (5)에서 본 사실 및 사정들 등을 이유로, '피고들은 2011. 6.경 C과 이 사건 임대차계약을 체결하고 그에 따라 C에게 임대차보증금 200,000,000원을 지급하였으며, 이 사건 매매계약 체결 전인 2019. 10. 17.경 피고 A이 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받음으로써, 위 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 및 제3조의2에서 정한 대항력 및 우선변제권을 취득하였다고 봄이 타당하다'고 판단하여 사해행위취소 및 가액배상 청구 부분을 기각하는 판결(2020가합556196)을 선고하였고, 2021. 8. 13. 위 판결이 그대로 확정되었다.

경기신용보증재단 또한 2020. 8. 26. 피고들과 D, C을 상대로 서울중앙지방법원에 위와 같은 내용으로 사해행위취소의 소를 제기하였는데, 위 법원 또한 같은 이유로 2022. 1. 13. 사해행위취소 및 가액배상 청구 부분을 기각하는 판결(2020가합575715)을 선고하였고, 2022. 3. 11. 위 판결이 그대로 확정되었다.

다) 소결

이 사건 매매계약 체결 당시 위 부동산에 설정되어 있던 제1, 2근저당권의 피담보채권 360,000,000원 및 위 부동산에 관하여 대항력 및 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권 200,000,000원이 존재하고 있었음은 앞서 본 바와 같고, 당시 이 사건 부동산의 가액이

560,000,000원을 초과하지 않는 금액임은 당사자들 사이에 다툼이 없다(원고도 이 사건에서 위 부동산의 시가를 560,000,000원으로 보고 사해행위취소 및 가액배상을 구하고 있다). 그렇다면 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 최대 가액 560,000,000원 중 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 존재하지 아니하였으므로(0원 = 560,000,000원 - 위 임대차보증금 반환채권 200,000,000원 - 제1, 2근저당권 피담보채권 합계 360,000,000원), 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 보기 어렵다. 원고의 피고들에 대한 청구는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 전제에 있으므로 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한정석, 판사 강석규, 판사 김소연

별지