

부산지방법원 동부지원 2023. 12. 19 선고 2023가단110871 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 변호사 노정석

피 고 1. A

2. B

소송대리인 법무법인 로앤케이

담당변호사 강창옥

변 론 종 결 2023. 11. 21.

판 결 선 고 2023. 12. 19.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 18,267,610원과 그중 18,026,000원에 대하여 2023. 4. 3.부터 2023. 5. 17.까지는 연 8%, 그 다음 날부터 다 지급하는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고들 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 10. 24. 체결된 매매계약을 18,267,610원의 범위 내에서 취소하고, 피고 B는 원고에게 18,267,610원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 지급하는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

아래 2. 가. 2)의 대위변제에 따른 구상금 청구

나. 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항)

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초 사실

1) 신용보증약정 등

가) 원고는 아래 표 기재와 같이 피고 A과 사이에, 피고 A이 금융기관으로부터 대출을 받음에 있어 그 대출원리금의 지급을 담보하는 내용의 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하였다.

보증일자	보증번호	보증금액	보증기한	채권은행
2020. 6. 2.	C	9,500,000	2025. 6. 2.	E 은행
2020. 12. 17.	D	9,500,000	2025. 12. 17.	E 은행

나) 피고 A은 원고로부터 위 신용보증약정에 기한 보증서를 발급받아 E은행으로부터 대출을 받았다.

2) 신용보증사고 및 구상금 채권의 발생

가) 2022. 11. 8.경 이자 연체 등 이 사건 신용보증약정에서 정한 신용보증사고가 발생하였고,

원고는 2023. 4. 3. E은행에 원금 및 이자 합계 18,448,860원을 대위변제하였다.

나) 이 사건 신용보증약정 및 위 대위변제에 따른 원고의 피고 A에 대한 구상금 채권액은 합계 18,267,610원(미회수 대위변제금 18,026,000원 + 일부 회수에 따른 확정지연손해금 92원 + 미회수 법적절차비용 241,518원)이다.

3) 매매계약 및 소유권이전 등

가) 피고들은 2022. 9. 1. 피고 B가 피고 A 소유인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 4억 원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

나) 피고 B는 2022. 10. 28. 이 사건 부동산에 관하여 2022. 10. 24. 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다) 이 사건 매매계약 체결 무렵 피고 A은 이 사건 부동산 이외에 별다른 재산이 없고, E은행에 대한 대출금 채무를 부담하고 있어 채무초과 상태였다.

라) 이 사건 매매계약 체결 무렵 이 사건 부동산에는 채무자가 피고 A인 근저당권설정등기가 5건 마쳐져 있었는데, 모두 위 소유권이전등기일에 해지를 원인으로 말소되었다.

[인정 근거] 갑 제1~6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 피고 A의 채권자들의 공동담보를 부족하게 하거나 더 부족하게 하는 사해행위이므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 원고의 피고 A에 대한 채권액에 해당하는 청구취지 기재 금액을 지급하여야 한다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

1) 피보전채권

원고는 앞서 본대로 피고 A의 E은행에 대한 대출금 채무를 대위변제하였다. 원고는 변제자대위의 법리에 따라 구상할 수 있는 범위 내에서 E은행의 대출금 채권을 행사할 수 있고, 이는 이 사건 매매계약 이전에 발생한 채권이므로 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 및 사해의사

피고 A이 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 부동산을 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 특별한 사정이 없는 한 일반 채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 피고 A의 사해의사도 인정된다. 이 경우 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

3) 피고의 선의항변에 관한 판단

가) 관련 법리

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위와 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 12. 선고 2017다288948 판결, 대법원 2020. 9. 3. 선고 2019다247996 판결 등 참조). 그리고 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고, 수익자의 선의에 과실이 있는지는 문제되지 않는다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

나) 인정 사실

(1) 피고 B는 건축공사업, 주택신축판매업, 부동산중개업 등을 목적으로 하는 주식회사 F의 대표이사인 G의 배우자이다.

(2) 피고 B는 2018. 12. 10. H로부터 부산 동구 I 대 61.5㎡와 그 지상 건물을 매수하여 2019. 1. 10. 소유권이전등기를 마쳤다.

(3) 피고 B는 2021. 12.경 J로부터 위 I 토지에 인접한 K 토지 및 그 지상건물에 관한 매매동의서, 피고 A으로부터 이 사건 부동산에 관한 매매동의서를 각 받고, 위 I 외 3필지 지상 근린생활시설에

대한 설계도면을 작성한 다음, 2022. 2. 8. 부산광역시 동구청장으로부터 위 I 일원 지상의 제1, 2층 근린생활시설에 대한 건축허가를 받았다.

(4) 피고 B는 2022. 9. 1. J와 위 K 토지 및 그 지상 건물에 대한 매매계약, 피고 A과 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 각 체결하였다. 피고 B는 2022. 10. 28. 위 K 토지와 이 사건 부동산에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤는데, 그 등기원인은 모두 2022. 10. 24. 매매로 되어 있다.

(5) 피고 B는 피고 A에게 매매계약일인 2022. 9. 1. 4,000만 원, 소유권이전등기일인 2022. 10. 28. 3억 5,975만 원¹⁾을 각 송금하였다.

(6) 한편 피고 B는 대한민국 소유인 위 L 도로 중 위 I 외 3필지에 접한 50.8㎡에 관한 매수신청을 하여 승인을 받았다.

[인정 근거] 을 제1~14호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지
다) 판단

앞서 인정한 사실들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 B가 피고 A과 어떠한 특수한 인적관계에 있다고 볼 만한 사정이 없는 점, ② 피고 B는 건물신축부지로 활용할 목적으로 이 사건 부동산을 매수한 것으로 보이고, 그 매수과정에서 특별히 피고 A의 전반적인 재산관계를 파악할 수 있었다고는 보이지 않는 점, ③ 이 사건 매매계약의 매매대금 4억 원은 토지면적 기준으로 볼 때 피고 B가 매수한 인근 부동산 거래가격²⁾에 비하여 저렴하게 정해진 것으로 보이기는 하나, 입지조건, 전체 매매대금의 규모, 권리관계의 복잡성 등이 반영된 금액으로 볼 때 통모를 의심할 만큼 현저히 저가라고 단정하기 어려운 점, ④ 피고 B가 매매대금을 실제 지급한 것이 은행 거래내역 등을 통해 확인되는 점, ⑤ 피고 B가 이 사건 부동산을 건물신축부지로 활용하기 위한 절차를 계속 밟아나가고 있는 점 등을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 보는 것이 타당하다. 피고의 선의항변은 이유 있다.

라. 소결

사해행위에 대한 피고의 선의가 인정되는 이상, 원고의 사해행위 취소 및 원상회복 청구는 받아들일

수 없다.

3. 결론

가. 피고 A에 대한 청구: 인용

나. 피고 B에 대한 청구: 기각

판사 정왕현

별지

1) 피고 B는 잔금 3억 6,000만 원 중 나머지 25만 원은 등기비용으로 법무사가 받아갔다고 주장한다.

2) 부산 동구 I 토지 및 지상건물의 매수가격은 7억 2,000만 원, 부산 동구 K 토지 및 지상건물의 매수가격은 1억 5,000만 원으로, 토지면적 기준으로 1㎡당 매매대금이 각 1,100만 원 정도이다. 반면 이 사건 부동산은 토지면적 기준으로 1㎡당 매매대금이 318만 원 정도이다.