

제주지방법원 2024. 11. 29 선고 2023가단62016 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 제주신용보증재단

소송대리인 변호사 고석상

피 고 1. A

2. B

소송대리인 법무법인 승민 담당변호사 부성혁

변 론 종 결 2024. 8. 23.

판 결 선 고 2024. 11. 29.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 10,627,068원 및 그중 10,110,547원에 대하여 2023. 5. 15.부터 2023. 8. 8.까지는 연 8%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 별지 부동산의 표시 기재 부동산에 관하여,
가. 피고 A과 피고 B 사이에 2022. 8. 18. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고 B은 피고 A에게 제주지방법원 2022. 8. 19. 접수 제64270호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 사실관계

가. 원고의 피고 A에 대한 신용보증 및 보증채무 이행

1) 원고는 2020. 7. 2. 피고 A과 사이에 피고 A이 C은행으로부터 받을 대출금에 대하여 보증원금 10,000,000원, 보증기간 2020. 7. 2.부터 2021. 7. 1.(2023. 6. 29.까지로 연장됨)로 정하여 신용보증약정을 체결하였다.

2) 위 신용보증약정에 따르면 원고가 보증채무를 이행한 경우 피고 A은 보증채무이행금액, 약정 지연손해금, 법적절차비용 등을 원고에게 지급해야 하고, 원고가 정한 손해금율은 2022. 1. 1.부터 연 8%이다.

3) 피고 A은 위 신용보증약정에 기해 2020. 7. 2. C은행으로부터 10,000,000원을 대출받았으나, 2022. 12.부터 이자를 지급하지 못하다가 2023. 1. 3. 이자 연체로 인한 신용보증사고를 발생시켰다.

4) 원고는 피고 A을 대신하여 2023. 5. 15. C은행에 대출원리금 합계 10,119,177원(= 원금 10,000,000원 + 이자 119,177원)을 지급하였고, 같은 날 피고 A에게 환급할 8,630원을 회수한 것으로 처리하였으며, 확정손해금 1원이 발생하였고, 구상금 채권 보전을 위한 법적절차비용 516,520원을 지출하였다.

나. 피고 A과 피고 B 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약

1) 피고 A은 2022. 8. 18. 피고 B에게 자신 소유의 유일한 부동산인 제주시 D건물 E호(별지

부동산의 표시 기재 부동산이다. 이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 제주지방법원 2022. 8. 19. 접수 제64270호로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

2) 피고 A은 이 사건 매매계약 당시 소극재산이 적극재산보다 많은 채무초과 상태였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증의 각 기재, 제주시의 과세정보 회신, F의 금융거래정보 회신, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 구상금청구에 관한 판단

위 사실관계에 의하면, 피고 A은 원고에게 대위변제로 인한 구상금 합계 10,627,068원(= 대위변제 잔금 10,110,547원(= 10,119,177원 - 8,630원) + 확정손해금 1원 + 법적절차비용 516,520원) 및 그 중 원고가 구하는 대위변제 잔금 10,110,547원에 대하여 대위변제일인 2023. 5. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 8. 8.까지는 약정 손해금율인 연 8%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 사해행위 취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장 요지

원고는, 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 피고 B은 원고에게 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고 B은, 피고 A이 이 사건 부동산을 처분할 당시 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있다고 보기 어려워 구상금채권은 피보전채권이 될 수 없고, 공인중개사 G을 통하여 이 사건 부동산을 매수할 당시 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다는 취지로 주장한다.

나. 사해행위 취소 청구 부분

1) 피보전채권의 존재

위 사실관계에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고의 구상금채권이 아직 발생하지 않았지만 이미

채권성립의 기초가 되는 신용보증약정이 체결되어 있었고, 피고 A은 채무초과 상태에서 이 사건 부동산을 처분하였으며, 이 사건 매매계약일인 2022. 8. 18.에서 4개월 여 뒤인 2022. 12.경부터 당시 10,000원 상당이던 월 이자를 지급하지 못하여 2023. 1. 신용보증사고를 일으켰으므로, 원고의 구상금채권이 성립될 것이라는 고도의 개연성이 있던 상태에서 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이므로, 원고의 피고 A에 대한 구상금채권은 이 사건 채권취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 피고 B의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 사해행위 및 사해의사

가) 피고 A은 채무초과 상태에서 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 B에게 처분했으므로, 이 사건 매매계약은 일반 채권자에 대한 공동담보를 감소시키는 행위로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다.

나) 피고 A은 이 사건 매매계약 당시 그와 같은 행위의 결과로 채권자인 원고를 해함을 알고 있었다고 보는 것이 타당하다.

3) 피고 B의 선의 여부

가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 해당 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자가 채권자를 해함을 알았는지 아닌지는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

나) 위 사실관계, 앞서 든 증거, 갑 제13호증, 을나 제1호증의 기재, 증인 G의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 수익자인 피고 B이 이 사건 매매계약 체결 당시 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점이 증명되었다고 보기 어렵다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

① 피고 B은 알고 지내던 H의 소개로 알게 된 공인중개사 G을 통하여 피고 A과 이 사건 매매계약을 체결하게 되었는데, G은 피고 A과 골프 모임에서 만나 친분이 있는 사이이고, 피고 H, B과도 골프를 함께 하는 사이이다.

- ② 피고 B은 G을 통하여 대금을 7,400만 원으로 정해 이 사건 매매계약을 체결하였다고 주장한다. G은 이 사건 매매계약 체결을 알선한 공인중개사임에도 이 사건 매매계약에 관한 매매계약서를 작성하지 않았고, 피고 B은 G에게 중개수수료를 지급하지도 않았다. 이 사건 소유권이전등기 당시 법무사 측에서 작성한 매매계약서가 있을 것으로 보이는데, 이 사건에는 이 사건 부동산에 관한 피고들 사이의 어떠한 매매계약서도 제출되지 않았고, 이에 따라 이 사건 매매계약의 정확한 내용을 파악할 수 없다. 더구나 이 사건 부동산의 등기부에는 이 사건 매매계약상 거래가액이 피고 B이 주장하는 매매대금과 달리 8,000만 원으로 기재되어 있기도 하다.
- ③ 피고 B이 주장하는 매매대금 7,400만 원은 피고 A이 2020. 9. 2. 이 사건 부동산을 매수한 가격인 8,000만 원이나 이 사건 매매계약 당시 시세로 보이는 약 8,200만 원보다 낮은 가격이다. 피고 B의 주장과 같이 당시 이 사건 부동산에 임차인이 있었고, 그 임대차보증금이 6,000만 원이라 하더라도 이 사건 매매계약 조건에 따라서는 적어도 매매대금과 임대차보증금의 차액이라도 피고 A에게 매매대금으로 지급되었어야 할 것으로 보인다.1) 그런데 피고 B은 피고 A에게 위 매매대금 7,400만 원 또는 매매대금과 임대차보증금의 차액을 지급하였음을 확인할 수 있는 금융거래내역 등 객관적인 자료를 전혀 제출하지 않았다.
- ④ 통상적인 부동산 매매거래 형태와 달리 피고 B은 이 사건 매매계약을 2022. 8. 18. 체결하고 그 다음 날인 2022. 8. 19. 이 사건 소유권이전등기를 마친 것으로 이 사건 부동산의 등기부에 기재되어 있다. 또한 피고 B은 이 사건 소유권이전등기를 마치고 20일 이상이 지난 2022. 9. 13. G에게 ‘세입자 대출금이 마무리되어야 돈을 줄 수 있다’는 취지로 문자메시지를 보냈는데(을나 1), 이로부터 피고 B은 매매대금을 모두 지급하지 않은 상태에서 이 사건 소유권이전등기를 마쳤음을 알 수 있다. 이처럼 매매대금 지급 전에 소유권이전등기를 먼저 마치는 것 역시 일반적인 부동산 매매거래 관행과는 차이가 있는 것으로 보이고, 현재 그 매매대금이 모두 지급되었는지도 알 수 없다.
- ⑤ 피고 B이 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 이후 어떠한 과정을 거쳐 현재 어떻게 이용하고 있는지 등 이 사건 매매계약 이후 진정한 매수인으로서 이 사건 부동산에 관한 정상적인 거래를 이어가며 이 사건 부동산을 이용하고 있는지를 확인할 수 있는 자료가 없다.
- ⑥ 그 외에 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 마쳐진 근저당권이나 압류, 가압류 등

권리제한등기가 없었다는 점 등 사정만으로는 피고 B의 사해행위에 대한 악의 추정이 깨어졌다고 보기 어렵다.

4) 소결

따라서 피고 A과 피고 B 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

다. 원상회복 청구 부분

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이다. 피고 B은 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로서 피고 A에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고 A에 대한 구상금 청구, 피고 B에 대한 사해행위 취소 및 원상회복 청구는 이유 있어 모두 인용한다.

판사 고진홍

별지

1) 을나 제1호증의 기재에 의하면, 피고 B은 G에게 ‘세입자 대출금이 마무리되어야 돈을 줄 수 있다’는 취지로 문자메시지를 보냈음을 알 수 있고, 이에 비추어 피고들은 매매대금에서 임대차보증금을 공제하기로 한 것은 아닌 것으로 보이기도 한다.