

대전지방법원 2023. 6. 21 선고 2022가단110381 판결 [구상금등 청구의 소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 나은
담당변호사 석윤수

피 고 1. A
2. B

피고들 소송대리인 변호사 김진욱, 정연두
변 론 종 결 2023. 5. 17.
판 결 선 고 2023. 6. 21.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 87,101,362원 및 그중 86,835,534원에 대하여 2022. 3. 10.부터 2022. 6. 10.까지는 연 8%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 A과 피고 B 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2021. 11. 8. 체결된 매매계약을 95,357,855원의 한도 내에서 취소한다.
3. 피고 B은 원고에게 95,357,855원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 8. 11. 피고 A과 사이에 보증금액 85,000,000원, 보증기간 2022. 8. 10.까지로 정하여 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, 피고 A은 위 신용보증약정에 따른 신용보증서를 제공하고 C은행에서 2021. 8. 20. 1억 원을 대출받았다.

나. 피고 A이 2021. 11. 26. 사업장을 폐업 신고함에 따라 C은행은 2021. 12. 9. 원고에게 신용보증사고통지를 하였고, 이에 원고는 2022. 3. 10. C은행에 86,835,534원(=원금 85,000,000원 및 이에 대한 2021. 10. 21.부터 2022. 3. 9.까지 연 5.63%의 비율로 계산한 이자 1,835,534원)을 지급하였다.

다. 피고 A은 2014. 7. 4. 피고 B으로부터 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 200만 원(매월 30일 지급), 임대차기간 2014. 9. 30.부터 2024. 10. 30.까지로 정하여 임차하였고, 그 지상에 타이어 도소매 및 자동차정비업에 필요한 건물을 직접 건축하기로 하였다. 피고 A은 2014. 9. 6. 위 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 사용승인을 받았고, 2015. 8. 27. 위 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 피고 B은 2021. 11. 8. 피고 A과 이 사건 건물에 관하여 매매대금 2,000만 원으로 정하여 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2021. 11. 10. 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고 B은 2021. 11. 8. D에게 이 사건 건물을 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 300만 원, 임대차기간 2021. 11. 15.부터 2031. 11. 30.까지로 정하여 임대하였고, D은 2022. 11. 12. E이란 상호로 사업자등록을 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제7호증, 을 제7호증의 각 기재, 이 법원의 공주세무서장에 대한 과세정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 이 사건 신용보증약정에 따라 원고에게 2022. 3. 21.까지의 구상금 등 채무 합계 87,101,362원(=대위변제금 86,835,534원+대지급금 265,828원) 및 그중 대위변제금인 86,835,534원에 대하여 위 대위변제일인 2022. 3. 10.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일인 2022. 6. 10.까지는 약정지연손해금률인 연 8%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련법리

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 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 참조).

2) 판단

앞서 본 바와 같이 원고가 피고 A에 대하여 가지는 구상금 채권은 이 사건 매매계약일인 2021. 11. 8. 당시 현실적으로 발생하지 않았으나, 그 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 그 이전인 2021. 8. 11. 체결되어 있었다. 피고 A은 2021. 10. 21.부터 C은행에 대하여 이자를 연체하는 등 장래 원고의 구상금 채권이 발생하게 되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 이후 원고가

2022. 3. 10. 보증채무를 이행함에 따라 실제로 그 개연성이 현실화되어 구상금 채권이 발생하였다. 따라서 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 갑 제15호증의 기재, 감정인 F의 감정결과, 이 법원의 공주시장에 대한 과세정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 피고 A의 적극재산으로는 가액

153,546,400원의 이 사건 건물이 유일한 재산이었던 사실, 소극재산으로는 2022. 2.까지 발생한 대출 등 채무가 276,507,000원이 있었던 사실이 인정되는바, 유일한 재산인 이 사건 건물을 염가에 매각하는 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 감소를 가져오는 사해행위에 해당한다. 그리고 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 A의 재정상태에 비추어 볼 때 피고 A은 이 사건 매매계약으로 공동담보가 한 층 더 부족하게 되는 것을 인식하고 있었다고 보이므로, 피고 A의 사해의사를 인정할 수 있고, 수익자인 피고 B의 사해의사는 추정된다.

2) 피고 B은, 피고 A의 차임연체를 이유로 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지하였고, 이 사건 건물은 원상회복 대상으로 철거비용이 3,790만 원에 달하는 등 건물철거나 토지인도 절차를 고려하여 피고 B이 위 건물을 2,000만 원에 매수한 것에 불과하므로, 이 사건 건물은 철거대상으로 채권자들의 공동담보에 해당하지 않는다고 주장한다.

을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지의 임대차계약서에 ‘건물준공 완료시부터 임대료를 지불하며 3개월 이상 임대료가 입금되지 않을 경우 임대인은 계약을 해지할 수 있다’, ‘임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다’, ‘임대기간 완료시 건축물 및 부대시설은 원상복구하고 임대료는 만기시까지 인상할 수 없다’, ‘월 임대료는 (계좌번호 1 생략)(G조합 피고 B)으로 입금한다’라고 기재되어 있는 사실, 피고 A이 2021. 1. 1.부터 2021. 10. 31.까지 피고 B의 위 계좌로 차임 1,200만 원을 송금한 사실이 인정된다.

한편 토지임대인과 토지임차인 사이에 임대차기간 만료시에 임차인이 지상건물을 양도하거나 이를 철거하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 민법 제643조 소정의 임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 민법 제652조의 규정에 의하여

무효이다(대법원 1993. 7. 27. 선고 93다6386 판결 등 참조). 또한 원고의 주장처럼 피고 A의 차임연체로 임대차계약이 해지되어 임차인인 피고 A에게 이 사건 건물에 관한 매수청구권이 발생하지 않더라도 이 사건 매매계약은 피고 A의 건물매수청구로 인한 것이 아니라 피고 B이 임의로 이 사건 건물을 매수한 것인바, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물은 여전히 피고 A의 채권자들을 위한 공동담보에 해당한다.

다. 피고 B의 선의 주장

앞서 본 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고 A은 2021. 10. 31. 피고 B의 계좌로 차임 200만 원을 송금한 점, 피고 B이 피고 A에게 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였다거나 피고들 사이에 연체차임과 임대차보증금에 대한 정산내역에 대한 아무런 증거가 없는 점, 피고 B은 이 사건 매매계약 체결일인 2021. 11. 8. 바로 D과 이 사건 건물에 대한 임대차계약을 체결하였고, 피고 A으로부터 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 넘겨받기 전인 2021. 11. 9. 피고 A에게 2,000만 원을 송금한 점, D도 피고 A이 운영한 'H'라는 상호와 유사한 'E'로 상호를 정하여 사업을 운영하는 점 등을 감안하면, 피고 B이 주장하는 사정만으로 사해의사 추정이 반복된다고 할 수 없다.

라. 원상회복의 방법 및 범위에 관한 판단

이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하여 취소되어야 함은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B은 그에 따른 원상회복으로 사해행위 목적물을 채무자에게 반환하거나, 그러한 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상할 의무가 있다.

피고 B이 2021. 11. 8. D에게 이 사건 건물을 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 300만 원, 임대차기간 2021. 11. 15.부터 2031. 11. 30.까지로 정하여 임대하였고, D은 2022. 11. 12. E이란 상호로 사업자등록을 마친 사실을 앞서 본 바와 같고, 이 사건 매매계약이 취소될 경우 피고 A이 임대인의 지위를 승계하는 등 위 매매계약의 취소에도 불구하고 그에 따른 원상회복으로 원물을

반환하는 불가능하거나 현저히 곤란한 것으로 보이므로, 피고 B은 위 건물의 가액 상당을 배상할 의무가 있다.

한편 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로, 그 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조). 이때 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 그 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다.

그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이고, 물상보증인 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액에서 위와 같은 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액을 제외한 나머지라고 봄이 상당하다(대법원 2016. 8. 18. 선고 2013다90402 판결 참고).

갑 제7, 9, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 I조합로부터 이 사건 토지를 담보로 대출을 받아 2009. 12. 18. I조합 앞으로 위 토지에 관하여 채권최고액 413,400,000원¹⁾의 근저당권설정등기를 마친 사실, 피고 A이 2016. 9. 21. 피고 B의 위 대출채무를 담보할 목적으로 이 사건 건물을 공동담보로 하여 I조합 앞으로 채권최고액 478,400,000원의 근저당권설정등기를 마친 사실, 이 사건 토지의 2022년 개별공시지가 961,200원/㎡를 기준으로 산정한 토지의 가액이 526,929,840원(=961,200원/㎡×548.2㎡)이고, 현재 피고 B의 I조합에 대한 피담보채무액이 398,000,000원인 사실이 인정된다. 그렇다면 피고 A이 피고 B에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 있다는 점에 관한 아무런 주장·증명이 없는 이 사건에서, 위 근저당권의

피담보채무액이 398,000,000원으로서 피고 B 소유의 이 사건 토지의 가액 526,929,840원을 초과하지 아니하므로 위 근저당권의 피담보채권액 중 물상보증인인 피고 A 소유의 이 사건 건물이 부담하는 부분은 존재하지 아니한다.

또한 가액배상의 방법으로 원상회복을 하는 경우 그 배상액은 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되는데(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 원고의 피보전채권액이 87,101,362원과 그중 86,835,534원에 대하여 2022. 3.

10.부터 변론종결일인 2023. 5. 17.까지 연 8%의 비율로 계산한 지연손해금

8,256,493원(=86,835,534×0.08×(1+69/366))을 합한

95,357,855원(=87,101,362+8,256,493)이므로, 이 사건 매매계약은 95,357,855원의 한도

내에서 취소함이 타당하고, 그 원상회복으로서 피고 B은 원고에게 95,357,855원과 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 백효민

목 록

1. 공주시 J 대 548.2㎡
2. 공주시 J 지상 주건축물K동
 - 일반철골구조
 - 이피에스지붕판넬지붕 2층
 - 제2종 근린생활시설
 - 1층 224.25㎡
 - 2층 49.94㎡ 끝.

1) 2012. 11. 5. 채권최고액이 478,400,000원으로 변경되었다.