

서울중앙지방법원 2016. 10. 25 선고 2015가단5159278 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고경기신용보증재단

피고1. 주식회사 A

2. B

3. C

변론 종결2016. 7. 19.

판결 선고2016. 10. 25.

주 문

1. 피고 주식회사 A, B은 D과 연대하여 원고에게 26,684,042원 및 그 중 24,607,952원에 대하여 2015. 5. 15.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1.부터 2015. 11. 10.까지는 연 12%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 별지 목록 기재 1, 2 부동산에 관하여,

가. 피고 주식회사 A와 피고 C 사이의 2014. 8. 4.자 매매계약을 「26,684,042원과 그 중 24,607,952원에 대하여 2015. 5. 15.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1.부터 2016. 7. 19.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈」의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고 C은 원고에게 「26,684,042원과 그 중 24,607,952원에 대하여 2015. 5. 15.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1.부터 2016. 7. 19.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈」 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 주식회사 A(이하 '피고 회사'라고만 한다)와 사이에 피고 회사가 은행으로부터 대출을 받음에 있어 그 대출 원리금 상환채무의 지급을 담보하기 위하여 ① 2011. 12. 28. 보증원금 100,000,000원, 보증기한 2014. 12. 29.까지로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 제1보증약정'이라고 한다), ② 2012. 4. 20. 보증원금 90,000,000원, 보증기한 2016. 4. 20.까지로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 제2보증약정'이라고 한다)을 체결하였다.

피고 회사는 이 사건 제1보증약정서를 담보로 2012. 1. 26. 농협은행으로부터 1억 원의, 이 사건 제2보증약정서를 담보로 2012. 4. 20. 중소기업은행으로부터 1억 원의 자금을 각 대출받았다.

피고 B, 소외 D(이 사건 화해권고결정 확정)은 위 각 신용보증약정에 따른 피고 회사의 원고에 대한 모든 구상금채무를 연대보증하였다.

나. 이후 피고 회사는 자금사정 악화로 2014. 7. 1. 1차 대출사고 처리되고, 다시 2014. 9. 30. 2차 대출사고 처리되었다가 2014. 12. 30. 최종 대출사고 처리되었다. 피고 회사가 위 각 대출금을 변제하지 못하자 원고가 이 사건 제1보증약정에 기하여 2015. 4. 14. 11,656,366원, 이 사건 제2보증약정에 기하여 2015. 5. 15. 44,168,435원을 각 대위변제하였다.

원고는 2016. 3. 29. 피고 회사 소유의 서울 영등포구 E건물 제10층 제1006호에 관한

서울남부지방법원 F 부동산임의경매 사건에서 34,584,849원을 배당받아, 그 중 ①

11,656,366원을 이 사건 제1보증약정의 원금에, 1,375,769원1) 을 이 사건 제1보증약정의

대위변제일(2015. 4. 14.)부터 배당일(2016. 3. 29.)까지의 지연손해금에, 71,240원을

추가보증료에, 390원을 연체보증료에 각 총당하고, ② 19,560,483원을 이 사건 제2보증약정의

원금에, 46,890원을 추가보증료에 각 충당하였으며, ③ 1,873,711원을 각 신용보증약정 관련 법적절차비용에 충당함으로써, 이 사건 제2보증약정 관련 잔존대위변제금은 24,607,952원(44,168,435원 - 19,560,483원)이 되었고, 이 사건 제2보증약정 관련 일부대위변제에 따른 확정지연손해금은 2,076,090원²⁾이다. 대위변제 당시 지연손해금 이율은 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 그 다음부터는 연 12%이다.

다. 피고 회사는 2014. 9. 22. 자신이 소유한 부동산인 별지 목록 기재 1, 2 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 2014. 8. 4. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)를 원인으로 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2014. 9. 18. 접수 제136193호로 피고 C 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 이 사건 각 부동산에 관하여 설정되어 있던 중소기업은행 명의의 2013. 6. 12.자 근저당권설정등기(채권최고액 2,760,000,000원)가 2014. 9. 18. 말소되었다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12, 14 내지 17호증, 을라 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 피고 회사, 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 회사는 이 사건 신용보증약정에 따른 구상금채무의 채무자로서, 피고 B은 이 사건 각 신용보증약정의 연대보증인으로서, 연대하여 원고에게 26,684,042원(이 사건 제2보증약정 잔존대위변제금 24,607,952원+확정지연손해금 2,076,090원) 및 그 중 원금 24,607,952원에 대하여 최종 대위변제일인 2015. 5. 15.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2016. 6. 1.부터 이 사건 소장부분 최종송달일인 2015. 11. 10.(제1차 변론기일)까지는 연 12%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 사해행위의 성립-피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한

고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 피고 회사에 대한 구상금 채권이 아직 발생하지는 않았으나, 위 구상금 채권의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 각 신용보증약정이 이미 체결되어 있었고, 이 사건 매매계약이 체결된 후 피고 회사가 얼마 지나지 않아 신용보증사고를 내는 등 제반 사정을 종합하면, 피고 회사가 피고 C와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결할 당시 이미 가까운 장래에 원고의 구상금 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었다고 봄이 상당하고, 실제로 그 개연성이 현실화되어 원고가 2015. 5. 15. 피고 회사의 대출금채무를 대위변제하였으므로 결국 원고의 피고 회사에 대한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립-이 사건 매매계약의 사해행위성 여부

(1) 이 사건 매매계약에 즈음할 당시 피고 회사의 재산 갑 제10 내지 14호증, 을라 제2호증의 3의 각 기재, 감정인 G의 감정결과, 국토교통부장관에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면 다음과 같은 점이 인정된다.

피고 회사가 이 사건 매매계약에 즈음할 당시 보유하고 있던 적극재산은 ①

2,697,925,160원(감정평가금액임, 대지: 2,033,120,000원, 건물: 664,805,160원) 상당인 이 사건 각 부동산, ② 327,890,000원 상당인 서울 영등포구 E건물 제10층 제1006호가 있다.

반면 소극재산으로는 ① 원고에 대한 56,434,612원의 구상금채무, ② 불상자에 대한

32,854,000원의 채무(갑 제10호증), ③ BS캐피탈에 대한 41,855,000원의 채무(갑 제10호증), ④

IBK캐피탈에 대한 202,025,000원의 채무(갑 제10호증), ⑤ 신용보증기금에 대한

192,145,000원의 채무(갑 제10호증에는 연체금액이 91,392,000원으로 기재되어 있으나 이는 이 사건 매매계약 후 신용보증기금에 가압류해제를 위하여 1억 원을 변제한 다음의 일이므로 원래

연체금액인 192,145,000원을 채무액으로 인정), ⑥ 중소기업은행에 대한 약 21억 원의

채무(시설자금대출 1,700,000,000원, 운전자금대출 300,000,000원, 운전자금 마이너스통장

99,998,753원), ⑦ 임대차보증금반환 채무 95,000,000원이 있다.

즉, 이 사건 매매계약에 즈음할 당시 피고 회사는 적극재산으로 3,025,815,160원을 보유하고 있었고, 소극재산으로 2,720,313,612원을 보유하고 있어, 적극재산이 더 많은 상태였다(만일 이 사건 각 부동산의 가액을 매매가격인 2,352,089,000원이라고 한다면 피고 회사의 적극재산은 2,679,979,000원으로, 이미 소극재산이 더 많은 상태였다)

(2) 이 사건 매매계약 이후 피고 회사의 재산 이 사건 매매계약 이후 피고 회사의 적극재산은 327,890,000원 상당인 서울 영등포구 E건물 제10층 제1006호가 남아 있고, 소극재산으로는 ① 원고에 대한 56,434,612원의 구상금채무, ② 불상자에 대한 32,854,000원의 채무(갑 제10호증), ③ BS캐피탈에 대한 41,855,000원의 채무(갑 제10호증), ④ IBK캐피탈에 대한 202,025,000원의 채무(갑 제10호증), ⑤ 신용보증기금에 대한 91,392,000원의 채무(갑 제10호증)가 남아 있게 되어(소극재산 합계 424,560,612원) 채무초과 상태가 되었다.

(3) 소결론 앞서 본 바와 같이, 이 사건 매매계약으로 인하여 피고 회사의 소극재산 감소분보다 적극재산 감소분이 더 크게 되어 피고 회사의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 발생하였으므로 이는 사해행위로 평가된다.

다. 피고 회사, 피고 C의 악의

(1) 피고 회사의 악의 채무자의 악의에 대한 증명책임은 채권자가 진다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 참조).

이 사건에서 피고 회사에게 사해 의사가 존재하였는지 보건대, 위 인정사실과 변론 전체의 취지를 종합하여 보면 ① 이 사건 매매계약으로 인하여 피고 회사 적극재산 감소분이 소극재산 감소분보다 더 많아 채권의 공동담보에 부족이 발생하게 되었고, ② 이 사건 매매가격은 감정평가액보다 345,836,160원보다 적고, 피고 C이 이 사건 각 부동산을 담보로 대출받은 24억 원보다도 적어 시세보다 낮은 가격으로 처분이 이루어진 것으로 보이며, ③ 피고 회사와 피고 C은 거래처 관계에 있던 사이로 공인중개사무소를 통하지 않고 직접 매매계약을 체결하였고, ④ 피고 C의 주장 자체에 의하더라도 이 사건 각 부동산의 가치를 고려하여 매매가격을 산정한 것이 아니고, 국민은행으로부터 대출받은 24억 원 중 피고 C이 등기이전에 필요한 비용 142,911,000원을 공제하고, 인수할

임대차보증금반환채무액 95,000,000원을 더하여 이 사건 각 부동산의 매매가격을 2,352,089,000원으로 정하였다고 인정되는데, 이러한 매매가격 산정방식은 통상의 예에서 벗어난 방식인 사정 등이 인정된다.

이와 같이, 이 사건 매매계약 전·후의 피고 회사 재산 상태의 변화, 이 사건 매매계약의 경위, 피고 회사와 피고 C과의 관계, 이 사건 매매가격의 산정 방식·적정성 등에 비추어 보면, 피고 회사는 이 사건 매매계약에 의하여 채권자를 해함을 알고 있었다고 판단된다.

(2) 피고 C의 악의 수익자의 선의에 대한 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조).

피고 C은 이 사건 매매계약은 정상적인 부동산 거래였고, 이 사건 매매대금은 피고 회사의 대출금을 갚는데 전액 사용되었으며, 피고 C으로서도 피고 회사의 재무상태 악화를 알 수 없었다는 취지로 주장한다. 그러므로 보건대, 올라 제9호증의 1, 2, 3의 각 기재에 의하면 이 사건 매매대금이 피고 회사의 중소기업은행에 대한 대출금 약 21억 원을 변제하는데 사용되었다는 점은 인정이 되나 그러한 점만으로는 피고 C에 대한 사해의사 악의의 추정이 반복되기에 부족하다. 오히려 앞서 살펴본 이 사건 매매가격의 산정 방식이 통상적인 부동산 거래와는 다르고, 자신이 이 사건 각 부동산을 담보로 대출받을 수 있는 가격보다도 적은 금액을 매매가격으로 정한 사정 등에 비추어 보면, 피고 C이 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알았다고 보는 것이 합당하다.

라. 원상회복의 방법

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산의 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심변론

종결시를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결).

이 사건에 관하여 보건대, 올라 제2호증의 1, 2, 제9호증의 1, 2, 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 이 사건 매매계약 이전에 이 사건 각 부동산에는 별지 목록 제1항 기재 부동산에는 2013. 6. 12.자 중소기업은행 명의의 채권최고액 2,760,000,000원의 근저당권설정등기가 경료되어 있다가 2014. 9. 18. 말소되었고, 말소 당시의 피담보채권액은 2,101,211,646원인 사실이 인정된다.

따라서 이 사건 각 부동산에는 시가 2,697,925,160원에서 중소기업은행의 근저당권 피담보채권액 2,101,211,646원을 뺀, 596,713,514원의 범위 내에서 공동담보로서의 기능이 있으므로 원고는 위 금액의 한도 내에서 손해행위취소 및 가액배상을 구할 수 있다.

이 사건 변론종결일인 2016. 7. 19.까지 발생한 원고의 피고 회사에 대한 구상금 채권은 「26,684,042원과 그 중 24,607,952원에 대하여 2015. 5. 15.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1.부터 2016. 7. 19.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈」이다.

마. 피고 C의 주장에 대한 판단

(1) 피고 C의 주장 이 사건 매매계약 당시 피고 회사는 중소기업은행에 약 21억 원의 대출을 받고 있었는데 그 만기가 2015. 6. 10.까지였다. 그런데 중소기업은행에서 만기연장이 안되고 대출금 전액을 변제하라고 통지하여 피고 회사는 일단 대출기간을 2015. 9. 10.까지로 연장받고 이 사건 각 부동산을 처분하려고 하였으나 매수자가 나타나지 않아, 평소 거래처 관계에 있던 피고 C이 광명시에 있던 공장을 옮기려는 목적으로 시가대로 주고 매수한 것이다. 피고 C은 이 사건 각 부동산을 담보로 국민은행으로부터 24억 원을 대출받아 142,911,000원은 소유권이전비용(취득세 등)으로 사용하고, 나머지 2,257,089,000원은 매매대금으로 지급하고, 이 사건 각 부동산에 입주해 있는 세입자에 대한 임대차보증금반환채무 95,000,000원을 인수하는 것으로 하여 매매대금 2,352,089,000원으로 정한 것이다.

이 사건 각 부동산의 가액을 2,697,925,160원으로 산출한 감정평가 결과는 준공된 지 19년이 경과되어 재산적 가치가 없는 이 사건 각 부동산 중 건물의 가치를 664,805,160원으로 반영하였는데, 이는 오래된 건물을 매매할 때 보통 건물 값을 고려하지 않고 땅값으로만 매매대금을

정하는 일반적인 거래관행에서 벗어난 것으로 인정할 수 없다.

(2) 판단 우선 피고 C의 주장 자체에 의하더라도 국민은행에서 24억 원을 대출받을 수 있는 이 사건 각 부동산의 매매가격을 2,352,089,000원으로 정한 것 자체가 염가로 매수한 것이라고 판단된다. 그리고 이 사건 각 부동산의 가치를 고려하여 매매가액을 산정한 것이 아니고, 국민은행으로부터 대출받은 24억 원 중 피고 C이 등기이전에 필요한 비용 142,911,000원을 공제하고, 인수할 임대차보증금반환채무액 95,000,000원을 더하여 이 사건 각 부동산의 매매가격을 2,352,089,000원으로 정하였다는 것으로 일반적인 부동산 거래에서의 가격산정 방식과는 궤를 달리한다.

그리고 이 사건 각 부동산 중 건물은 철근콘크리트 구조로 되어 있어 준공한 지 19년 정도가 경과하였어도 아직 20여 년 이상 잔존할 수 있고, 감정평가보고서는 이러한 점을 고려하여 적정하게 감가수정을 하여 이 사건 각 부동산 중 건물의 가액을 산출하였다고 보이고, 달리 부당하게 이 사건 각 부동산 중 건물의 가치를 높게 산정하였다고 인정할 만한 근거는 없다. 또한 이 사건 각 부동산과 같은 공장용지의 매매가격을 정할 때 토지의 가치만 고려한다는 피고 C의 주장은 이를 인정할 만한 근거가 없어 받아들이기 어렵다.

피고 C의 주장은 이유 없다.

바. 소결(사해행위취소 및 가액배상)

결국, 이 사건 각 부동산에 관한 사해행위취소 및 가액배상의 한도는 위 각 부동산의 공동담보가액 596,713,514원의 범위 내에서 원고의 피보전채권액 「26,684,042원과 그 중 24,607,952원에 대하여 2015. 5. 15.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1.부터 2016. 7. 19.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈」을 한도로 한다.

따라서 피고 회사와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 「26,684,042원과 그 중 24,607,952원에 대하여 2015. 5. 15.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1.부터 2016. 7. 19.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈」의 한도 내에서 취소하고, 피고 C은 원고에게 가액배상으로 「26,684,042원과 그 중 24,607,952원에 대하여 2015. 5. 15.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1.부터 2016. 7. 19.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈」 및 이에

대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사류재훈

별지

1) $(11,656,366\text{원} \times 48\text{일}/365\text{일}(2015. 4. 14. \sim 2015. 5. 31.) \times 0.14) + (11,656,366\text{원} \times 303\text{일}/365\text{일}(2015. 6. 1. \sim 2016. 3. 29.) \times 0.12)$, 원 미만 버림, 이하 같음.

2) $(19,560,483\text{원} \times 17\text{일}/365\text{일}(2015. 5. 15. \sim 2015. 5. 31.) \times 0.14) + (19,560,483\text{원} \times 303\text{일}/365\text{일}(2015. 6. 1. \sim 2016. 3. 29.) \times 0.12)$