

서울중앙지방법원 2016. 3. 10 선고 2014가단5354274 판결 [구상금 등 청구의 소]

---

## 전 문

원고경기신용보증재단(소관 : 광주지점)

피고A

변론 종결2016. 2. 4.

판결 선고2016. 3. 10.

## 주 문

1. 광주시 B 전 1984m<sup>2</sup>에 관하여,  
가. C와 피고 사이의 2014. 11. 3.자 매매예약을 취소하고,  
나. 피고는 C에게 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2014. 11. 3. 접수 제77149호로 마친  
소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.  
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.

N

## 청 구 취 지

주문 기재와 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2012. 12. 28. 소외 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)와 신용보증약정을 체결하고 같은 날 보증원금 9,000만 원, 보증기간 2013. 12. 27.까지(이후 2014. 12. 26.까지로 변경)로 된 신용보증서를 발급하였다.

나. D은 위 신용보증서를 담보로 2012. 12. 31. 중소기업은행으로부터 1억 원의 중소기업자금대출을 받았다.

다. D의 대표이사인 E와 E의 처이자 D의 감사인 C, 보광스톤 주식회사는 D의 원고에 대한 신용보증약정에 기한 채무를 연대보증하였다.

라. D은 2014. 9. 30. 이자연체로 대출금의 기한이익을 상실하였고, 원고는 중소기업은행의 청구에 따라 2014. 12. 23. 원금 9,000만 원과 이자 합계 91,147,093원을 대위변제하여, 이 사건 변론종결일 현재 연대보증인 C는 원고에게 합계 91,640,333원과 그에 대한 지연이자 상당의 채무를 부담하고 있다.

마. C는 2012. 11. 3. 광주시 B 전1984㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고에게 2014. 11. 3.자 매매예약을 원인으로 수원지방법원 성남지원 광주등기소 접수 제77149호로 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑1 내지 15호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장

### 가. 원고의 주장

C는 신용보증사고가 발생한 직후에 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 매매예약하고 가등기까지 마쳐줌으로써 공동담보의 부족 내지 상실을 초래하였다.

이 사건 부동산에 관한 C와 피고 사이의 매매예약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고 피고는 가등기를 말소할 의무가 있다.

### 나. 피고의 주장

(1) C에게 1,000만 원 채권이 있는 상태에서, 자금대여를 요청하여 추가로 자금을 대여하는 대신 시가로 이 사건 부동산을 매수한 것이다. 채무 본지에 따른 변제이므로 사해행위가 아니다.

(2) 피고가 이 사건 부동산을 매수한 것이 부인되면 C는 피고에게 2,000만 원의 차용금채무와 월

40만 원의 이자채무를 부담하게 되는데, 매매예약시부터 이 사건 변론종결일까지 발생한 원리금 합계액은 2,560만 원에 달하여 오히려 이 사건 부동산 시가에서 근저당권부 피담보채무액을 공제한 금액보다 높다. 그런 사정에 비추어보면, 피고가 이 사건 부동산을 매수함으로써 오히려 이 사건 변론종결일 기준으로는 C의 책임재산이 증가되었다고 보아야 한다.

(3) C는 사해의사가 없었고, 피고는 선의이다.

### 3. 판단

#### 가. 피보전채권

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. 그리고 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성은 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산상태 및 그 변화내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식 정도 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 앞서 본 것처럼 매매예약 이전에 이미 채권 성립의 기초가 되는 신용보증약정과 신용보증사고가 이미 발생하였던 사정에 비추어 원고의 구상금채권이 발생하리라는 고도의 개연성이 인정된다. 그리고 원고가 2014. 12. 23. 대위변제함으로써 실제 성립되었는바, 원고의 구상금 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

#### 나. 사해행위의 인정여부

채무자 C가 채무초과상태에 있었음은 당사자 사이에 별다른 다툼이 없다. 그리고 시가감정인 F에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 부동산의 2014. 11. 3. 시가는 129,753,600원으로서 근저당권의 채권최고액 1억 400만 원을 초과하는 부분은 일반 채권자들의 공동담보에 제공된 것이라고 할 것이다.

그런데 피고의 주장 자체에 의하더라도 채무초과상태에 있던 C가 유일한 재산인 이 사건 부동산을 채권자 중 1인인 피고에게 대물변제와 매도를 겸하여 매매예약하였다는 것이다. 단순한 채무의 변제가 아닌 이와 같은 매매예약은 금전채무의 본지에 따른 변제라고 볼 수 없고 또한 피고에게 가등기를 마쳐줌으로써 일반 채권자들에 대한 공동담보가 감소되어 사해행위에 해당한다.

그리고 을2호증 토지매매계약서 특약사항 3.항도 C가 피고에 대한 차용금채무를 상환하지 않을 경우 2014. 11. 3. 기준 근저당권부 피담보채무액이 9,500만 원인 대출금 채무 중 8,000만 원을 승계한다고 정하고 있고, 피고가 C에게 이자 상당의 금원을 송금한 내역인 을6호증의1을 포함하여 피고가 제출한 모든 증거에 의하더라도 피고가 이 사건 부동산의 근저당권부 피담보채무를 승계하였다거나, 피고가 이 사건 부동산을 매수함으로써 C가 피고에 대한 차용금 2,000만 원과 월 40만 원의 이자 상당의 채무가 소멸하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 사건 변론종결일 기준으로 C의 책임재산이 증가되어 사해행위에 해당하지 않는다는 취지의 피고의 주장 역시 이유 없다.

#### **다. C의 사해의사 및 피고의 선의 항변에 대한 판단**

채무자 C가 주채무자인 D의 대표이사인 E의 처일 뿐 아니라 D의 감사 지위에 있는 사정이나 피고에게 추가로 금전대여를 요청하였던 사정에 비추어 채무자 C의 사해의사는 충분히 인정된다. 그리고 피고와 C의 관계, 이 사건 부동산의 매매예약가격, 매매가격을 정함에 있어서 중요한 요소로 판단되는 근저당권부 피담보채무에 대하여서도 알아보지 않은 것으로 보이는 사정 등에 비추어, 피고가 제출한 모든 증거에 의하더라도 피고의 선의를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없어 피고의 선의 항변은 받아들이지 않는다.

#### **라. 소결**

그렇다면 피고와 C 사이의 이 사건 부동산에 관한 2014. 11. 3.자 매매예약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 접수 제77149호로 마친 소유권이전등기청구권가등기를 말소할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

따라서 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

**판사이경희**