

서울중앙지방법원 2017. 4. 14 선고 2016가단5099137 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

대법원 2018. 4. 12 선고 2017다288948 판결

서울중앙지방법원 2017. 11. 10 선고 2017나31004 판결

서울중앙지방법원 2017. 4. 14 선고 2016가단5099137 판결

전 문

원고경기신용보증재단

피고1. A 주식회사

2. B

3. C

변론 종결2017. 3. 17.

판결 선고2017. 4. 14.

주 문

1. 피고 A 주식회사와 피고 B은 연대하여 원고에게 87,117,256원과 그 중 86,076,455원에 대하여 2016. 3. 17.부터 2016. 5. 13.까지 연 12%, 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 A 주식회사와 피고 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 12. 24. 체결한 매매계약을 97,474,729원의 범위에서 취소하고,

나. 피고 C은 원고에게 97,474,729원과 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 2014. 7. 7. 피고 A 주식회사(이하 '피고 회사'라고 한다)와 보증원금 85,000,000원, 보증기한 2015. 7. 7.까지(이후 2016. 7. 6.까지 연장)로 하는 신용보증서를 발급해주었고, 피고 회사는 2014. 7. 10. 위 보증서를 제출하고 하나은행으로부터 1억 원의 대출을 받았는데 원고는 피고 회사의 하나은행에 대한 원리금 상환채무를 보증하였고, 피고 B은 피고 회사의 원고에 대한 위 신용보증약정 상의 구상금 채무를 연대보증하였다.

나. 원고와 피고 회사는 위 신용보증약정을 체결하면서, 원고가 위 보증채무를 이행할 경우, 피고 회사는 원고에게 ① 원고가 그 이행을 위하여 지급한 대위변제금액 및 이에 대한 지급일부터 완제일까지 원고 소정의 손해금율(2010. 12. 1.까지는 연 17%, 2010. 12. 2.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1. 이후는 연 12%)에 의한 지연손해금, ② 해지되지 아니한 보증원금액에 대한 보증료 납입일 익일부터 보증소멸일 전일까지 보증료율에 연율 1000 분의 5를 가산한 요율에 의한 추가보증료, ③ 원고가 보증채무를 이행함으로써 그 권리를 실행 또는 보전하기

위하여 지출한 법적절차비용(가지급금) 등 모든 부채채무도 지급하기로 하였다.

다. 피고 회사는 2015. 12. 21. 하나은행으로부터의 대출금에 대한 이자를 연체하여 기한의 이익을 상실하고도 원리금을 변제하지 못하자 원고가 보증인으로 2016. 3. 17. 하나은행에

86,076,455원(원금 85,000,000원 + 이자 1,076,455원)을 대위변제하였고, 원고가 구상금 채권의 보전 등을 위하여 지출한 법적 절차 비용 중 미수금은 1,040,801원이다.

[인정근거] 피고 회사, 피고 B: 각 자백간주

피고 C: 갑 1 내지 11의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 피고 회사, 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 회사는 위 신용보증약정의 주채무자로서, 피고 B은 연대보증인으로서 연대하여 원고에게 87,117,256원(대위변제금 86,076,455원 + 법적절차비용 1,040,801원) 및 그 중 86,076,455원에 대하여는 대위변제일인 2016. 3. 17.부터 소장부분 최종 송달일인 2016. 5. 13.까지는 약정이율인 연 12%, 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 피고 회사는 2015. 12. 24. 피고 C과 피고 회사 소유의 별지 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라고 하고, 그 중 일부를 가리킬 때는 순번으로 특정한다)을 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고 2015. 12. 28. 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 매매계약 당시 피고 회사 소유의 부동산으로는 이 사건 각 건물밖에 없었고, 한편 당시 피고 회사는 중소기업은행에 대한 1,338,640,000원의 대출금채무를 비롯하여 여러 건의 채무를 부담하고 있어서 채무초과 상태에 있었다.

3) 한편 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1건물에 관하여는 채권최고액 7,200만 원(실제 피담보채권액 56,125,311원)의, 이 사건 제2, 3건물에 관하여는 채권최고액 1억 5,340만 원(실제 피담보채권액 110,246,147원)의 각 근저당권이 설정되어 있었는데, 위 각 근저당권은 피고 C 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후인 2016. 2. 12. 모두 말소되었다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑12, 13호증, 을1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 사해행위의 성립

1) 먼저 이 사건 매매계약 당시 원고의 피고 회사에 대한 구상금채권이 현실적으로 발생하지는 않았지만, 이미 채권성립의 기초가 되는 신용보증약정이 성립되어 있었고, 당시 이미 피고 회사는 자금사정 악화로 이자를 연체하여 기한의 이익을 상실하는 등 가까운 장래에 구상금채권이 성립할 것이라는 점에 관한 고도의 개연성이 있었고, 그로부터 4개월도 지나지 않아 원고가 위 신용보증약정에 따른 대출원리금을 대위변제함으로써 구상금채권을 취득하였으므로, 원고의 위 구상금채권은 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나아가 피고 회사가 이미 채무초과의 상태에서 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 각 건물에 관하여 피고 C와 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 것은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시켜 채권만족을 해하는 행위임이 분명하고, 피고 회사의 재산상황 및 이 사건 매매계약 당시의 사정에 비추어 피고 회사는 위와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 충분히 인정할 수 있으며, 한편 수익자인 피고 C의 악의는 추정되므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위로서 취소되어야 한다.

2) 이에 대하여 피고 C은, 자신은 피고 회사나 그 대표이사인 B을 전혀 모르고, 임대 등을 통한 수익을 얻기 위하여 부동산중개업소를 통하여 이 사건 각 건물을 2억 4,200만 원에 매수하였으므로, 선의의 수익자라고 항변한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고 C은 피고 회사로부터 이 사건 각 건물을 합계 2억 4,200만 원에 매수하였다고 주장하면서 그 각 매매계약서를 제출하고 있고, 당시 이 사건 매매계약을 중개하였다는 D이 관련 사건에서 이에 부합하는 듯한 증언을 하였으나, 아래에서 보는 여러 사정들에 비추어 위 각

증거들은 그대로 믿기 어렵거나 그것만으로 악의 추정을 뒤집기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 즉 다음과 같은 사정, ① 피고 C은 이 사건 매매계약을 체결하기 전인 2014년 10월경에도 E공인중개사무소를 운영하는 F와 그 중개보조인 D을 통해 이 사건 각 건물이 있는 G 505호를 매수한 다음 제3자에게 임대한 적이 있으므로(을다 5, 6호증), 이 사건 각 건물을 사무실로 사용하고 있던 피고 회사나 그 대표이사인 피고 B을 알고 있었을 가능성이 충분한 점, ② 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 건물에는 앞에서 본 각 근저당권설정등기 뿐만 아니라 H 명의의 청구금액 18,140,707원의 가압류 등기가 마쳐져 있었음에도 당시 작성된 각 매매계약서(을마 제1호증의 1, 2, 3)에는 위 가압류에 관하여는 아무런 언급이 없고, 근저당권에 관하여도 그 처리방법에 관하여는 아무런 기재도 없으며, 단지 2015. 12. 28. 잔금 지급과 동시에 소유권이전등기를 마치기로 한다는 취지만 기재되어 있을 뿐인 점, ③ 계약일로부터 잔금 지급기일까지 4일 밖에 되지 않는데, 피고 회사가 말소하여야 할 근저당권 등도 정리되지 않은 상태에서 소유권이전등기를 마치기로 한 점, ④ 실제로 피고 C은 계약 당일 E공인중개사 명의 계좌에 1,000만 원, 2015 12. 28. 위 계좌에 2,000만 원만을 각각 송금한 상태에서 2015. 12. 28. 위각근저당권 및 가압류 등기를 그대로 둔 채 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤는데(을다 3호증), 이는 일반적인 거래 관행에 비추어 이례적인 점, ⑤ 이 사건 매매계약 당시 피고 회사가 피고 C에게 교부하였다는 이행각서(을다 2호증)는 피고 회사가 위 가압류를 해지하고 2016. 1. 20.까지 이 사건 각 건물을 인도하며, 피고 C은 그로부터 30일 이내 위각 근저당권을 해지하고, 피고 회사의 위 의무를 담보하기 위하여 계약금 3,000만 원 중 1,000만 원을 E공인중개사에서 보관한다는 내용 등이나, 위와 같은 내용을 매매계약서에 포함하지 않을 이유가 없었던 것으로 보이고, 가압류 금액보다 적은 1,000만원을 담보로 보관하기로 하였다는 등 이례적인 것으로 보이는 점, ⑥ 피고 C은 이 사건 각 건물을 직접 또는 임대하여 수입을 얻을 목적으로 매수하였다고 하면서도 아직까지 이를 비워두고 점(을다 6호증) 등에 비추어 보면, 피고 C은 악의의 수익자라고 봄이 타당하다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여

저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 건물에 관하여 채권최고액 합계 2억 2,620만 원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 당시 그 실제 피담보채권액은 166,371,458원(56,125,311원 + 110,246,147원)이었던 사실, 이후 위 각 근저당권이 말소된 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 한편 감정인 I의 시가 감정평가결과에 의하면 이 사건 각 건물의 시가는 2016. 8. 24. 현재 290,400,000원(103,300,000원 + 103,300,000원 + 83,800,000원)인 사실을 인정할 수 있고, 이에 비추어 이 사건 변론종결일 현재 시가는 적어도 위 금액 또는 그 이상일 것으로 추인할 수 있으므로, 결국 이 사건 매매계약은 이 사건 건물의 가액에서 위 각 근저당권의 실제 피담보채무액을 공제한 124,028,542원(290,400,000원 - 166,371,458원)과 이 사건 변론종결일 현재 원고의 피보전채권액 97,474,729원(=87,117,256원과 그 중 86,076,455원에 대한 2016. 3. 17.부터 2017. 3. 17.까지 연 12%의 비율로 계산한 금액) 중 적은 금액인 위 97,474,729원을 한도로 사해행위가 성립되어 그 범위 내에서 취소되어야 하고, 이에 따라 피고 C은 원상회복에 갈음한 가액배상으로 위 97,474,729원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 이유 있어 이를 인용한다.

판사김진철

별지