

서울중앙지방법원 2018. 8. 24 선고 2017가단5100591 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고 신용보증기금

피고 1. A 주식회사

2. B

3. C

변론 종결 2018. 6. 19.(피고 C에 대하여)

2018. 7. 27.(피고 A 주식회사, B에 대하여)

판결 선고 2018. 8. 24.

주 문

1. 피고 A 주식회사, B은 연대하여 원고에게 112,338,612원 및 그 중 111,375,106원에 대하여 2017. 5. 17.부터 2017. 7. 1.까지는 연 10%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 B과 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 1. 17. 체결된 매매계약을 112,338,612원 및 그 중 111,375,106원에 대하여 2017. 5. 17.부터 2017. 7. 1.까지는 연 10%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈의 범위 내에서 취소한다.
3. 피고 C는 원고에게 112,338,612원 및 그 중 111,375,106원에 대하여 2017. 5. 17.부터 2017. 7. 1.까지는 연 10%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 연 5%의 비율로 계산한 돈을 133,380,931원의 범위 내에서 지급하라.
4. 소송비용은 피고들의 부담으로 한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 원고의 피고 A 주식회사, B에 대한 청구 부분

청구원인은 별지 청구원인 기재와 같고, 의제자백에 의한 판결이다.

2. 피고 C에 대한 청구 부분

가. 인정사실

1) 피고 B은 2017. 1. 17. 피고 C와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 매매대금 2억 4,000만원(계약금 1,000만원 중 100만원은 계약 당일, 나머지 900만원은 2017. 1. 18.에, 잔금 2억 3,000만원은 2017. 1. 20.에 각 지불)에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하면서, 매도인은 잔금 수령과 동시에 이 사건 부동산에 설정된 3건의 근저당권(근저당권자는 모두 국민은행이고, ① 채무자 피고 회사, 채권최고액 3,900만원, ② 채무자 B, 채권최고액 1억 1,760만원, ③ 채무자 B, 채권최고액 3,600만원이다. 이하 순번에 따라 '제○근저당권'이라 하고, 통칭하여서는 '이 사건 각 근저당권'이라 한다)을 말소하고, 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하며, 이 사건 부동산을 인도하기로 약정하였다.

2) 피고 C는 피고 B 명의 계좌로 약정 계약금 1,000만원을 송금하였고, 2017. 1. 20. 이 사건 부동산에 관하여 자신 명의로 소유권이전등기를 마침과 동시에 위 부동산을 담보로 1억 6,800만원을 대출받아 그 중 116,619,069원2) (제1근저당권 30,100,668원 + 제2근저당권 72,015,160원 + 제3근저당권 14,503,241원)을 들여 이 사건 각 근저당권을 모두 말소하였다.

한편, 피고 B의 처인 D는 2017. 1. 18. 피고 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대보증금 4,700만원, 차임 월 35만원, 임대차기간 2017. 18.부터 2019. 1. 17.까지로 하는 임대차계약을 체결하면서, 위 임대차보증금 지급에 갈음하여 피고 C가 피고 B에게 지급할 매매 잔금 중 동액 상당을

공제하기로 하였다.

3) 이 사건 부동산은 피고 B의 유일한 재산이고, 2017. 7. 24. 기준 시가는 2억 5,000만원이다.

[인증근거] 다툼 없는 사실, 갑 제7, 9호증, 을다 제1 내지 3, 5, 7호증의 각 기재, 감정인 E의

감정결과, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 국민은행장에 대한

금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 피보전채권의 존재 원고의 피고 B에 대한 이 사건 매매계약이 체결된 2017. 1. 17. 이후에 발생하였으나 이러한 구상금 채권의 발생 원인으로서는 대위변제를 하게 된 근거가 된 이 사건 신용보증약정과 그에 따른 대출은 그 이전에 이루어졌고, 2017. 1. 24. 보증사고가 발생한 점에 비추어 보면 이 사건 매매계약 체결 당시에 이미 피보전채권의 성립에 대한 고도의 개연성이 있어서 이 사건 사해행위취소의 요건으로서 피보전채권은 유효하게 존재하였다고 봄이 타당하다.

2) 사해행위와 사해의사 ① 채무자가 자기의 유일한 재산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조).

② 앞서 본 바와 같이 피고 B가 원고에게 채무를 부담하고 있는 상태에서 피고 C에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각한 행위는 채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 피고 C는 그 사정을 알았다고 보이며, 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

③ 이에 대하여 피고 C는 그 주장과 같은 사정을 들어 악의 추정이 반복되어야 한다고 주장하나, 앞서 든 증거 및 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면 받아들이기 어렵다.

④ 피고 C는 이 사건 매매 전에 피고 B를 알지 못하였고, F부동산공인중개사사무소의 중개로 거래를 하게 되었을 뿐이라고 주장한다.

을다 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약서 중개인란에 F부동산공인중개사사무소 소속 공인중개사 G의 서명날인이 되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 F부동산공인중개사사무소는 이 사건 부동산과 서로 다른 지역(구)에 위치하고 있는 점, 피고 C는 G에게 중개수수료로 50만원을 송금하고 나머지는 현금으로 지급하였다고 주장하나, 피고 C가 제출한 송금영수증(을다 제8호증)상의 송금명의인은 피고 B의 처인 D인 점 등에 비추어 위 주장은 그대로 믿기 어렵다.

㉠ 피고 C는 1억 6,800만원을 대출받아 이 사건 부동산을 매수하고서도 이를 곧바로 매도인의 처인 D에게 임대하였는바, 대출이자와 월 차임 액수에 비추어 도저히 그 합리성을 인정하기 어렵다.

㉡ 이 사건 매매 및 임대차계약을 통하여 피고 B에게 귀속되어야 할 매매대금 중 4,700만원 상당이 D에게 이전되는 결과가 발생하였다.

㉢ 피고 C 주장에 의하면, 피고 C는 피고 B에게 매매 잔금으로 매매대금 66,161,285원(2억 4,000만원 - 계약금 1,000만원 - 이 사건 각 근저당권말소비용 116,838,715원 - 임대차보증금 4,700만원)을 지급해 주어야 하는데 을다6호증 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 사해행위취소 및 가액배상 ① 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 할 것이나, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분의 가액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 한도에서 가액의 배상을 명함이 상당하다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819, 28826 판결 등 참조). 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

② 이 사건에 관하여 보건대, 앞에서 인정한 사실에서 알 수 있는 바와 같이 이 사건 동산의 가액 2억 5,000만원에서 말소된 이 사건 각 근저당권설정등기의 피담보채무 116,619,069원을 공제하면 133,380,931원이 되고, 이는 원고의 피보전채권액을 초과하므로 원고의 피보전채권액이

사해해위취소 및 가액배상의 대상이 된다.

결국 피고들 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 112,338,612원 및 그 중 111,375,106원에 대하여 2017. 5. 17.부터 2017. 7. 1.까지는 연 10%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈의 범위 내에서 취소하고, 피고 C는 원고에게 112,338,612원 및 그 중 111,375,106원에 대하여 2017. 5. 17.부터 2017. 7. 1.까지는 연 10%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고 청구를 모두 인용한다.

판사김동현

별지

1) 원고는 2017. 12. 4.자 준비서면에서 피고 C의 가액배상금이 133,380,931원을 한도로 한다고 자인하고 있다.

2) 피고 C는 116,838,715원(을다 제4호증)이라고 주장한다.