

서울중앙지방법원 2018. 8. 29 선고 2018나22953 판결 [구상금 등 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 피항소인 경기신용보증재단

피고, 항소인 C

변 론 종결 2018. 7. 18.

판결 선고 2018. 8. 29.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2017. 4. 14. 선고 2016가단5099137 판결

환송전판결 서울중앙지방법원 2017. 11. 10. 선고 2017나31004 판결

환송 판결 대법원 2018. 4. 12. 선고 2017다288948 판결

## 주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 제1심 공동피고 A 주식회사(이하 'A'라 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여

2015. 12. 24. 체결한 매매계약을 87,117,256원 및 그 중 86,076,455원에 대하여 2016. 3. 17.부터 이 사건 항소심 변론종결일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 위 돈 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 2. 항소취지

주문 제1, 2항과 같다.

# 이 유

## 1. 기초사실

가. 원고의 A에 대한 채권

1) 원고는 2014. 7. 7. A와 사이의 신용보증약정에 따라 보증원금 85,000,000원, 보증기한 2015. 7. 7.까지(이후 2016. 7. 6.까지 연장)로 하는 신용보증서를 발급해 주었고, A는 2014. 7. 10. 위 보증서를 제출하고 하나은행으로부터 1억 원을 대출받았다. 이로써 원고는 A의 하나은행에 대한 원리금 상환채무를 보증하였고, 제1심 공동피고B(이하 'B'이라 한다)은 A의 원고에 대한 위 신용보증약정상의 구상금 채무를 연대보증하였다.

2) 원고와 A는 위 신용보증약정을 체결하면서, 원고가 위 보증채무를 이행할 경우, A는 원고에게 ① 원고가 그 이행을 위하여 지급한 대위변제금액 및 이에 대한 지급일부터 완제일까지 원고 소정의 손해금률(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 부대채무도 지급하기로 하였다.

3) A는 2015. 12. 21. 위 대출금에 대한 이자 지급을 연체하여 기한의 이익을 상실하고도 원리금을 변제하지 못하자 원고가 보증인으로서 2016. 3. 17. 하나은행에 86,076,455원(원금 85,000,000원 + 이자 1,076,455원)을 대위변제하였고, 원고가 구상금채권의 보전 등을 위하여 지출한 법적 절차 비용 중 미수금은 1,040,801원이다.

4) 원고는 A, B, 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하면서 A, B에 대하여는 위 대위변제에 따른 구상금 청구를 하였고, 제1심 법원은 2017. 4. 14. 'A, B은 연대하여 원고에게 87,117,256원 및 그 중 86,076,455원에 대하여 2016. 3. 17.부터 2016. 5. 13.까지 연 12%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였으며 위 판결은 원고와 A, B에 사이에 그대로 확정되었다.

#### 나. 피고와 A 사이의 매매계약

A는 2015. 12. 24. 피고와 사이에 A 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 체결하였고 2015. 12. 28. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

#### 다. A의 재산상태

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

2) 한편 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1 건물에 관하여는 채권최고액 7,280만원(실제 피담보채권액 56,125,311원)의, 이 사건 제2, ③ 건물에 관하여는 채권최고액 1억 5,340만 원(실제 피담보채권액 110,246,147원)의 각 근저당권이 설정되어 있었는데, 위 각 근저당권은 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후인 2016. 2. 12. 모두 말소되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 13호증, 을 1호증, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 피보전채권의 존재

이 사건 매매계약 당시 원고의 A에 대한 구상금 채권이 현실적으로 발생하지는 않았지만, 이미 채권성립의 기초가 되는 신용보증약정이 성립되어 있었고, 당시 이미 A는 자금사정 악화로 이자를 연체하여 기한의 이익을 상실하는 등 가까운 장래에 구상금채권이 성립할 것이라는 점에 관한 고도의 개연성이 있었으며, 그로부터 4개월도 지나지 않아 원고가 위 신용보증약정에 따른 대출원리금을 대위변제 함으로써 구상금채권을 취득하였으므로, 원고의 위 구상금채권은 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다

### 나. 채무자(A)의 사해행위 및 사해의사

A가 이미 채무초과의 상태에서 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 각 건물에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 것은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시켜 채권만족을 해하는 행위임이 분명하고, A의 재산상황 및 이 사건 매매계약 당시의 사정에 비추어 A는 위와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 충분히 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위로서 취소되어야 한다.

### 다. 수익자(피고)의 악의

#### 1) 피고의 주장 요지

피고는 A나 그 대표이사인 B을 전혀 모르고, 임대 등을 통한 수익을 얻기 위하여 부동산중개업소를 통하여 이 사건 각 건물을 2억 4,200만 원에 매수하였으므로, 선의의 수익자이다.

#### 2) 관련 법리

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).

### 3) 검토

위 법리에 비추어 보건대, 갑 13호증, 을다 1 내지 6, 12호증 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약당시 채권자인 원고를 해한다는 점을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 상당한바, 피고의 위 주장은 이유 있다.

가) 피고는 부동산중개업자인 F를 통해 이 사건 각 건물을 매수하였는데, 당시 중개업무를 담당한 중개보조원 D은 A의 채권자인 기술보증기금이 피고를 상대로 제기한 사해행위취소소송의 1심에 출석하여 "2014. 9.경 이 사건 G 건물의 505호에 대해 피고에게 소개하여 매매를 중개하였다. 피고는 직접 PC방을 운영하거나 임대수익을 얻고싶어 수원 일대에 적당한 상가를 찾고 있어서, 2015. 12. 이 사건 각 건물이 매물로 나오자 전에 거래한 적이 있는 피고에게 연락하여 매수를 권유하였다. 2015. 11.경 이 사건 각 건물을 2억 5,000만 원에 내놓았는데 살 사람이 없어서 피고에게 전화하였다."는 취지로 진술하였는바, 피고는 A의 임직원들과 친인척관계나 거래관계에 있지 않아 그의 채권·채무관계나 신용상태를 알기 어려운 상태에서 부동산중개업자인 F의 중개로 이 사건 각 건물을 매수한 것으로 보인다.

나) 피고는 계약금 3,000만 원을 부동산중개업자 계좌로 송금하여 보관하게 했다가 A에 지급하고, 나머지 잔금도 근저당권의 피담보채무를 변제하거나 A에 직접 지급하여, 매매대금 2억 4,200만 원을 모두 지급하였는바, 피고가 지급한 매매대금이 당시의 시세보다 현저히 낮다고 보이지 않는다.

다) 기술보증기금은 2016. 3. 15., 원고는 2016. 4. 28. 이 사건 각 건물을 가압류하였는바, 피고가 이 사건 각 건물을 매수한 후 바로 임대하지 못한 것은 위 각 가압류때문인 것으로 보이고, 2017. 4. 이후부터는 이를 임대하고 있다.

라) 피고가 A의 사해행위를 알고서도 굳이 이 사건 각 건물을 매수할 동기나 이유를 찾아보기 어렵다.

마) 피고는 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 있으나, 이러한 사실만으로는 피고가 A의 대표이사를 알고 있을 가능성이 있다고 보기 부족하고, 가사 그렇다고 하여 그의 재산상태까지 알았다고 보기는 어렵다.

바) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 402호 건물에는 가압류와 근저당권설정등기가, 나머지 건물에는 근저당권설정등기가 각 경료되어 있었으므로, 피고가 매매대금의 일부만 지급한 상태에서 소유권이전등기를 넘겨받은 것이 거래 관행에 비추어 이례적이라고 볼 수도 없다.

사) 그 밖에 매매계약서에 가압류나 근저당권에 관한 언급이나 처리방법에 관한 기재가 없는 점, 계약일로부터 잔금 지급기일까지 4일 밖에 되지 않고, 공인중개사명의 계좌에 3,000만 원만 송금한 상태에서 근저당권과 가압류를 그대로 둔 채 소유권이전등기를 마친 점, 매매계약 당시 이행각서에 기재한 가압류와 근저당권의 해지에 관한 사항을 계약서에 포함시키지 않은 점, 가압류 청구금액보다 적은 1,000만 원을 담보로 보관한 점 등만으로는 사회일반의 거래관념에 비추어 보았을 때 이 사건 매매계약이 이례적인 경우에 해당하여, 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위로서 A의 일반채권자인 원고를 해하게 된다는 것을 인식하였음이 추인된다고 보기 어렵다.

### 3. 결론

원고의 피고에 대한 사해행위취소 및 원상회복 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

재판장 판사 이근수, 판사 정지선, 판사 한재상

## 목 록

### 1. (1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 영통구 J, K에 있는 G건물

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 L

철근콘트리트조 철근콘크리트지붕 6층 제1종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설

1층 내지 5층 각 745.08㎡, 6층 318.36㎡

지1층 879.18㎡, 지2층 60.96㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : 제4층 제402호

건물내역 : 철근콘크리트조 85.68㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 J 대 965㎡

2. 경기도 수원시 영통구 K 대 283㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권의 비율 : 1248 분의 35.0678

### 2. (1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 영통구 J, K에 있는 G건물

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 L

철근콘트리트조 철근콘크리트지붕 6층 제1종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설

1층 내지 5층 각 745.08㎡, 6층 318.36㎡

지1층 879.18㎡, 지2층 60.96㎡

(전유부분의 건물의 표시)



건물번호 : 제4층 제403호

건물내역 : 철근콘크리트조 85.68㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 J 대 965㎡

2. 경기도 수원시 영통구 K 대 283㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권의 비율 : 1248 분의 35.0678

3. (1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 영통구 J, K에 있는 G건물

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 L

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층 제1종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설

1층 내지 5층 각 745.08㎡, 6층 318.36㎡

지1층 879.18㎡, 지2층 60.96㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : 제4층 제404호

건물내역 : 철근콘크리트조 68.88㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 J 대 965㎡

2. 경기도 수원시 영통구 K 대 283㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권의 비율 : 1248 분의 28.1918. 끝.

