

서울중앙지방법원 2022. 5. 13 선고 2021나37696 판결 [사전구상금 등 청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 5. 13 선고 2021나37696 판결

서울중앙지방법원 2021. 5. 25 선고 2020가단5211286 판결

전문

원고, 피항소인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 서하운

피고, 항소인 C

소송대리인 법무법인 송현

담당변호사 박서남

변론종결 2022. 4. 8.

판결선고 2022. 5. 13.

제1심판결 서울중앙지방법원 2021. 5. 25. 선고 2020가단5211286 판결

주문

1. 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. B과 피고 사이의 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 13. 체결된 근저당권설정계약 및 매매계약을 107,952,698원의 한도 내에서 각 취소한다.

나. 피고는 원고에게 107,952,698원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 피고에 대한 나머지 청구를 기각한다.

2. 원고와 피고 사이에 생긴 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

B과 피고 사이의 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 13. 체결된 근저당권설정계약 및 매매계약을 107,952,698원의 한도 내에서 각 취소한다. 피고는 원고에게 107,952,698원 및 이에 대하여 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정 및 연대보증

1) 제1심 공동피고 주식회사 A(이하 ‘A’이라고만 한다)은 2015. 8. 11. 원고와 사이에, 보증원금을 226,737,500원으로, 보증기간을 2015. 8. 11.부터 2020. 8. 10.까지로 하는 신용보증약정(이하

‘이 사건 신용보증약정’이라고 한다)을 체결한 다음, 원고로부터 위와 같은 내용의 신용보증서를 발급받아, 그 무렵 이를 담보로 주식회사 D(이하 ‘D은행’이라고만 한다) F금융센터로부터 266,750,000원(보증비율 85%)을 대출받았다.

2) 이 사건 신용보증약정에 따르면, 원고가 위 보증채무를 이행할 경우, A은 원고에게 보증채무 이행금액 및 이에 대하여 보증채무 이행일부부터 다 갚는 날까지 원고가 정하는 비율로 계산한 지연손해금, 보증채무 이행에 든 비용, 보증채무의 이행으로 취득한 권리의 보전, 이전과 행사에 든 비용 등을 지급하도록 되어 있었다.

3) A의 대표자 겸 사내이사인 제1심 공동피고 B(이하 ‘B’이라고만 한다)은 이 사건 신용보증약정에 따른 A의 원고에 대한 모든 채무를 연대보증하였다.

나. 보증사고 및 대위변제 등

1) 남양주세무서는 2019. 10. 8. A에 대하여 국세 체납에 따른 공공기록정보를 등록하였다가, 2019. 11. 6. 분할상환약정에 의한 체납처분 유예에 따라 위 공공기록정보를 일시 해제하였고, 이후 A이 소상공인시장진흥공단에 대한 대출금을 연체하는 바람에 2020. 4. 9. 그러한 내용의 신용관리정보가 등록되었다.

2) 한편, 원고는 2020. 8. 28. 이 사건 신용보증약정에 따른 보증채무의 이행으로 D은행에 266,750,000원의 대출금과 관련하여 107,952,698원(= 대출원금 106,900,981원 + 이자 또는 지연손해금 1,051,717원)을 지급하였다.

3) 이 사건 신용보증약정에서 정한 원고의 지연손해금률은 연 8%이고, 위와 같은 보증채무의 이행과 관련하여 대지급금 2,037,605원 및 미수위약금 114,510원이 발생하였다.

다. B의 처분행위 등

1) B은 2019. 11. 13. 피고와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고만 한다)에 관하여 채권최고액 273,000,000원의 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결한 다음, 의정부지방법원 구리등기소 접수 제23734호로

근저당권설정등기를 경료해 주었다.

2) 피고는 2019. 11. 13. B로부터 이 사건 부동산을 850,000,000원에 매수한 다음(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 2019. 11. 15. 의정부지방법원 구리등기소 접수 제24149호로 그에 따른 소유권이전등기를 경료하였다.

3) 한편, B은 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 채무초과의 상태에 있었고, 이 사건 부동산이 유일한 재산이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 11 내지 14, 16 내지 18호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심 법원의 대법원 전산정보센터에 대한 사실조회 결과, 제1심 법원의 E기관에 대한 금융거래정보 제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약은 모두 사해행위이므로 원고의 피보전채권액 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 그 원상회복으로 107,952,698원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재 여부

1) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 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(대법원 2010. 7. 15. 선고 2007다21245 판결 등 참조)

2) 구체적 판단

가) 위 기초사실에 따르면, A과 B은 연대하여 이 사건 신용보증약정에 따라 A의 채무와 관련하여

보증채무를 이행한 원고에게 구상금 합계 110,104,813원(= 보증채무 이행금액 107,952,698원 + 대지급금 2,037,605원 + 미수위약금 114,510원) 및 그중 보증채무 이행금액 107,952,698원에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 한편 위 기초사실에 따르면, 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 원고의 B에 대한 구상금 채권이 아직 현실적으로 발생하지는 않았지만, 그 당시 이미 구상금 채권 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 성립되어 있었고, 위 각 계약 약 한 달 전인 2019. 10. 8. A의 국세 체납으로 공공기록정보가 등록되는 등 원고의 구상금 채권이 발생할 것이라는 점에 대한 고도의 개연성도 있었으며, 그 후 원고가 실제로 D은행에 보증채무의 이행으로 대출원리금을 대위변제하여 이 사건 신용보증약정의 연대보증인인 B에 대한 구상금 채권이 현실화되었으므로, 원고의 이러한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 봄이 타당하다.

나. 사해행위 및 선의의 수익자 여부

1) 관련 법리

이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 특히 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되어 채무자의 사해의 의사가 추정된다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결 등 참조).

또한 이미 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다. 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로, 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 증명을 하지 못하는 한, 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 B이 채무초과의 상태에 있었다는 점은 위 기초사실에서 본 것과 같고, 그러한 B이 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 근저당권을 설정해 주거나 위 부동산을 매도한 행위는, 특별한 사정이 없는 한, 다른 채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당하며, B의 사해의사도 인정되고, 한편 수익자인 피고는 위와 같은 행위로 말미암아 채권자들의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 된다는 사실을 알면서도 이 사건 근저당권설정계약과 매매계약을 체결한 것으로, 즉 악의가 추정된다.1) 나) 이에 대하여 피고는, B의 사업 계속과 갹생을 도와준다는 의사로 이 사건 매매계약을 하였고, 그 계약이 해제될 경우 발생하는 매매대금 반환채무를 담보하기 위해 이 사건 근저당권설정계약을 한 것에 불과한 점, 이 사건 부동산의 매매대금 액수가 부당한 염가라고 할 수 없고, B이 위 매매대금 대부분을 선순위 근저당권부 채무나 임차보증금 반환채무의 변제에 사용하였으며, 나머지 42,000,000원도 사업 갹생을 위하여 수령한 점, B의 실제 채권자인 피고는 B의 사업 수완을 잘 알기에 일시적인 자금난을 극복하고 회생할 수 있다고 믿었고, 그러한 경위로 이 사건 부동산에 B의 사업장을 마련해 주기도 한 점, 피고로서는 B의 구체적이고 정확한 자금 사정을 알 수 있는 지위에 있지는 않았던 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 근저당권설정계약과 매매계약은 채무 본지에 따른 변제를 위한 매각 절차에 따라 이루어진 것에 불과하고, 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

그러나 앞서 든 증거들, 갑 제19호증, 을다 제1, 2, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약이 채무의 본지에 따른 변제로서 사해행위에 해당하지 않는다고 보기 어렵고, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 악의의 수익자라는 추정을 번복하기에도 부족하며, 달리 피고가 선의의 수익자라고 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

① 피고는 6~7년 이상 B을 알고 지내면서 여러 번 돈을 빌려주는 등 금전거래가 있었다고 주장하고 있어, 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 A의 재무 상태 및 B의 자금 사정을 잘 알 수 있는 지위에 있었다고 보인다.

- ② 이와 같이 B의 자금 사정 등을 잘 알고 있던 피고가 먼저 B에게 이 사건 부동산을 자신에게 매각할 것을 권유하였고, 그에 따라 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약이 체결되었으며, 매매대금 액수가 적지 않은데도 별도의 공인중개사 없이 매매계약서가 작성되었을 뿐만 아니라, 이는 국세 체납에 따른 공공기록정보가 분할상환약정을 이유로 일시 해제된 때부터 불과 1주일이 지난 시점에 이루어졌다.
- ③ 이 사건 매매계약 당시, 피고가 이전에 B에게 대여한 130,000,000원을 잔금 중 일부의 지급에 갈음하기로 약정하였고, 실제로 잔금 지급 과정에 위 대여금 중 110,000,000원이 상계 처리됨으로써, 피고는 결과적으로 다른 채권자들에 비해 우선적으로 자신의 채권을 회수하였다.
- ④ 또한 피고는 이 사건 부동산을 매수하면서 B에게 잔금 중 42,000,000원을 계좌이체의 방법으로 지급하였는데, 이는 그 액수가 많지는 않지만 B의 유일한 재산의 매각을 통해 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸어 준 것이므로, 피고로서는 다른 채권자들의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 될 수도 있다는 사정을 충분히 인식할 수 있었다고 판단된다.
- ⑤ 비록 피고가 B에 대한 대여금 채권이 있었다고 하더라도, 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 B의 채무초과 상태를 고려할 때, B의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정하는 것 자체가 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 이로써 피고는 다른 채권자들과 달리 우선적으로 자신의 채권을 보전받을 수 있게 된다는 점 또한 잘 알고 있었다고 짐작된다.
- ⑥ B은 피고에 대한 대여금 채무의 이행과 관련하여 그 채무의 본래 목적인 금전의 지급 대신 다른 적극재산인 이 사건 부동산을 매도하였는데, 이는 채무자가 특정 채권자에게 채무 본지에 따른 변제를 하는 경우와 달리 원칙적으로 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 봄이 상당하다.
- ⑦ 한편, 원고의 이 사건 부동산에 대한 가압류 신청에 따라 그 등기가 2019. 10. 22. 기입되었다가 2019. 11. 8. 해제를 원인으로 하여 말소된 사실이 있지만, 이는 체납처분의 유예에 따른 공공기록정보의 해제와 원활한 채권 회수를 위한 방편으로 일시적으로 해제된 것에 불과하고, 위와 같은 사실만으로 곧바로 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 보기도 어렵다.

다. 원상회복의 방법

1) 관련 법리

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 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위 후 변제 등으로 저당권설정등기가 말소되어 사해행위 취소와 함께 가액반환을 명하는 경우, 부동산 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 한도에서 가액반환을 하여야 하는데, 그 부동산에 위와 같은 저당권 이외에 우선변제권 있는 임차인이 있는 경우에는 임대차계약의 체결시기 등에 따라 임차보증금 공제 여부가 달라질 수 있고, 사해행위 이전에 임대차계약이 체결되었고 임차인에게 임차보증금에 대해 우선변제권이 있다면, 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분 또한 일반 채권자의 공동담보에 제공되었다고 볼 수 없으므로, 수익자가 반환할 부동산 가액에서 우선변제권 있는 임차보증금반환채권액을 공제하여야 한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시, 이 사건 부동산에 각각 우선변제권이 있는 합계 123,000,000원의 임차보증금반환채권(= 임차인 G 23,000,000원 + 임차인 H 80,000,000원 + 임차인 I 20,000,000원)이 있었고, 위 부동산에 D은행의 채권최고액 624,000,000원의 근저당권도 먼저 설정되어 있었으며(2014. 5. 15. 등기), 그 이후 피고가 D은행에 560,121,025원을 변제함으로써 위 선행 근저당권이 2019. 11. 18. 해지를 원인으로 말소된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고의 피보전채권액과 당심 변론종결 당시 이 사건 부동산의 시가에서

일반채권자들의 공동담보로 제공되지 아니한 피담보채권액을 공제한 잔액, 즉 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 이에 따른 원상회복으로 그 가액을 배상할 의무가 있다.

나) 당심 변론종결일 기준으로, 원고의 피보전채권액이 110,104,813원 및 그중 107,952,698원에 대한 지연손해금인 사실은 앞에서 본 것과 같고, 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 당시 이 사건 부동산 가액이 850,000,00원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으며, 당심 변론종결일 기준으로 위 부동산의 가액도 같은 것으로 추인되고, 그 금액에서 위 선행 근저당권의 피담보채권액 560,121,025원과 임차보증금반환채권액 123,000,000원을 공제하면 166,878,975원²⁾ 이 되므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 166,878,975원이다.

다) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약을 통해 자신의 110,000,000원 상당의 채권이 변제되었으므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액을 산정할 때 위 금액도 공제되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 부동산 가액에서 선행 근저당권의 피담보채권액과 우선변제권 있는 임차보증금반환채권액을 공제하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 원상회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되기 때문이고, 이와 달리 이 사건 부동산 가액에서 수익자인 피고의 대여금 채권액을 공제할 만한 아무런 근거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약은 사해행위이므로, 원고의 피보전채권액(110,104,813원 및 그중 107,952,698원에 대한 지연손해금)과 이 사건 부동산의 공동담보가액(166,878,975원) 중 적은 금액으로 원고가 구하는 바에 따라 107,952,698원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 그 원상회복으로 107,952,698원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터³⁾ 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어

이를 기각할 것인데, 제1심 판결 중 이와 결론을 일부 달리하는 부분은 부당하다. 따라서 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김양훈, 판사 윤웅기, 판사 양은상

별지

1) 이 사건 근저당권설정계약에 따른 등기가 2019. 11. 19. 해지를 원인으로 이미 말소되었으나, 이는 사해행위에 해당하는 이 사건 매매계약 이후에 이루어진 것이어서, 가액배상과 관련하여 그 피담보채권액을 공제할지 여부가 여전히 문제되는 이상, 채권자인 원고로서는 가액배상을 위하여 이 사건 근저당권설정계약의 취소를 구할 이익이 있다.

2) 피고는 J와 K의 각 근저당권 채권최고액도 공제되어야 한다는 취지로 주장하나, 위 각 저당권은 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약 이전에 이미 말소되었으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 제1심 법원은 판결 확정일부터 지연손해금의 지급을 명하였으나, 사해행위에 대한 원상회복의 방법으로 가액의 배상을 명할 경우, 사해행위취소권은 소에 의해서만 행사할 수 있고, 채권자의 수익자에 대한 채권은 판결의 확정에 의하여 비로소 확정적으로 발생하는 것이며, 그 판결의 확정 전에는 그와같은 채권이 지체에 빠진다고 할 수 없으므로, 그 채권에 대한 지연손해금의 기산일은 판결 확정일다음날이라고 봄이 타당하다.