

전주지방법원 2024. 4. 4 선고 2023가합11094 판결 [구상금 및 사해행위취소 청구의 소]

재판경과

광주고등법원(전주) 2024. 8. 29 선고 2024나912 판결

전주지방법원 2024. 4. 4 선고 2023가합11094 판결

전문

원 고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 백제 담당변호사 윤희준, 한지영

피 고 1. A

2. B

소송대리인 법무법인 연 담당변호사 김태훈

변론종결 2024. 3. 7.

판결선고 2024. 4. 4.

주문

1. 피고 A은 원고에게 486,903,285원 및 이에 대하여 2023. 5. 13.부터 2023. 9. 13.까지는 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고들 사이에 별지1 기재 부동산에 관하여 2022. 10. 19. 체결된 매매계약을

49,860,719원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 B은 원고에게 49,860,719원 및 이에 대하여 이 사건 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. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지2 청구원인 기재와 같다.

나. 적용 법조 : 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 신용보증약정 및 대출 실행

원고는 2019. 3. 15. 및 2020. 10. 19. C라는 상호의 사업체를 운영하는 피고 A과 사이에 아래 3건의 신용보증약정을 체결하였다(이하 모두 합하여 '이 사건 각 보증약정'이라 한다).

○ 보증금액 8,500만 원, 보증기간 2019. 3. 15.부터 2020. 3. 16.까지(이후 2023. 9. 14.까지로

변경), 보증비율 85%(이하 '제1보증건'이라 한다).

○ 보증금액 9,000만 원, 보증기간 2019. 3. 15.부터 2021. 3. 16.까지(이후 2023. 9. 14.까지로 변경), 보증비율 90%(이하 '제2보증건'이라 한다).

○ 보증금액 2억 9,700만 원, 보증기간 2020. 10. 19.부터 2021. 10. 18.까지(이후 2023. 10. 18.까지로 변경), 보증비율 90%(이하 '제3보증건'이라 한다).

이 사건 각 보증약정에 의하면, 원고가 보증채무를 이행한 경우 피고 A은 원고에게 대위변제금과 이에 대하여 대위변제일부터 다 갚는 날까지 연 8%에 의한 지연손해금, 보증채무의 이행에 든 비용 및 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전이전 및 행사에 든 비용 등을 상환하야 할 의무가 있다.

피고 A은 D은행으로부터 2019. 3. 15. 제1, 2보증건에 따라 각 1억 원을, 2020. 10. 19.

제3보증건에 따라 1억 3,000만 원을 각 대출하여 합계 3억 3,000만 원을 대출받았다.

2) 피고 A의 부동산 처분

피고 A은 2022. 10. 19. 피고 B에게 별지1 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2022. 10. 19. 위 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

한편 이 사건 부동산에는 채무자를 피고 A으로 하여, ① 근저당권자 E조합의 2005. 7. 28.자 근저당권설정등기(채권최고액 6,500만 원, 이하 '제1근저당권'이라 한다), ② 근저당권자 D은행의 2015. 11. 11.자 근저당권설정등기(채권최고액 6,000만 원, 이하 '제2근저당권'이라 한다)가 마쳐져 있었다. 그 후 이 사건 매매계약 무렵인 2022. 10. 19. 제1, 2 근저당권은 모두 말소되고, 같은 날 피고 B을 채무자로 하여 근저당권자 E조합의 근저당권설정등기(채권최고액 8,640만 원, 이하 '제3근저당권'이라 한다)가 마쳐졌다.

3) 원고의 대위변제

피고 A이 2022. 11. 12. D은행에 대한 이자 상환을 연체하자, D은행은 2022. 11. 15. 원고에게 신용보증사고 발생을 통지하였다.

이에 원고는 이 사건 각 보증약정에 따라 2023. 5. 12. D은행에 488,633,913원(= 제1보증건 87,767,832원 + 제2보증건 92,783,589원 + 제3보증건 308,082,492원)을 대위변제하고, 다만

제1보증건의 대위변제금 중 1,730,628원을 회수하였다.

이에 따라 2023. 5. 17. 기준으로 원고의 A에 대한 대위변제금 구상금 채권 잔액은 486,903,285원(= 488,633,913원 - 1,730,628원)이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을나 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 피보전채권의 존재

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(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 이전에 원고의 피고 A에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 각 보증약정이 체결되어 있었고, 이 사건 매매계약이 체결된 후 불과 1개월도 지나지 않은 2022. 11. 12. 신용보증사고가 발생하였다. 이와 같이 이미 가까운 장래에 원고의 피고 A에 대한 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었고 실제 원고가 2023. 5. 12. 이 사건 각 보증약정에 기하여 보증채무를 이행함으로써 그 개연성이 현실화되어 피고 A에 대한 구상금채권이 성립하였다. 따라서 원고의 피고 A에 대한 구상금 채권은 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 채무자의 무자력, 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 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 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결, 대법원 2001. 4. 24.

선고 2000다41875 판결 등 참조). 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하고(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조), 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 피고 A이 D은행에 대한 채무를 연체하는 등 채무초과 상태인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 법원의 2023. 9. 7.자 전주시 완산구청장에 대한 사실조회 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2022. 1. 1.부터 2023. 8. 1.까지 피고 A이 이 사건 부동산 외에 별다른 부동산 등을 보유하지 않은 사실이 인정된다. 따라서 피고 A이 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 B에게 매각한 이상, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로 볼 수 있다. 또 피고 A은 이로 인하여 원고를 비롯한 일반채권자들을 해할 것임을 알고 있었다고 보이고, 수익자인 피고 B의 악의 또한 추정되므로, 그 악의가 없었음은 피고 B이 증명해야 한다.

이에 대하여 피고 B은, 피고 A으로부터 이 사건 부동산을 정상적인 거래로 매수하였으므로 자신이 선의라고 주장한다.

이 사건 부동산의 시가가 1억 3,000만 원이라는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 앞서 본 증거들에 올라 제1 내지 16호증의 각 기재, 이 법원의 증인 F, G의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 매매대금 명목으로 2022. 10. 19. 피고 A의 기존 대출금 약 8,000만 원을 대환 방식으로 상환하고 2022. 10. 21.경 배우자 H 명의 계좌에 나머지 매매대금 명목으로 합계 5,000만 원을 지급한 사실, 피고가 2022. 2. 17. 이 사건 부동산에 전입신고를 마친 사실, 이 사건 매매계약의 체결 과정이나 대금 지급 과정에 공인중개사 F 내지 피고 B의 지인 관계에 있는 G가 일부 관여한 사실은 인정된다.

그러나 위 증거들에 의하여 알 수 있는 아래 사정에 비추어 볼 때, 앞서 본 사실 내지 피고 B이 제출한 증거들만으로는 선의의 수익자임이 증명되었다고 보기 부족하고, 달리 악의 추정을 복명시킬 만한 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

가) 피고 B은 피고 A으로부터 이 사건 부동산을 매수하였으나, 그 매매계약은 공인중개사 F의 중개로 체결된 것이 아니라 당사자간 직거래 방식으로 이루어졌고, 피고 B은 당시 이 사건 부동산 외에 그 아파트 내부의 가구, 집기 등 유체동산 일체를 600만 원에 매수하였다. 피고들은 아파트매매 과정에서 별다른 친분 관계가 없었던 것으로 보임에도 공인중개사의 중개 없이 계약을 체결하였을 뿐만 아니라, 그 아파트 내부의 가구 및 집기 등 일체까지 모두 매수하는 것은 일반적인 아파트매매 방식이나 관행 등과 비교시 상당한 차이가 있다. 게다가 이 사건 매매계약서에는 계약금이 1,500만 원이라고 기재되어 있는데, 실제 그 계약금이 지급된 것도 아니다.

나) 이 사건 매매계약의 매매대금 중 피고 A의 기존 대출금 8,000만 원 상당을 피고 B의 신규 대출금으로 지급에 갈음하는 외에, 피고 B이 실제 지급해야 할 나머지 매매대금은 5,000만 원이고 그 외 유체동산 매수비용도 600만 원이다. 그런데 이러한 아파트 매매대금 5,000만 원은 이 사건 부동산의 소유자 겸 매도인에 해당하는 피고 A의 계좌가 아닌 그 배우자 H 명의 계좌로만 이체되었다. 피고 B 주장과 같이, 피고 A 내지 H과 별다른 친분관계가 없고 중개에 따른 책임을 부담하는 공인중개사도 없었다면, 그 상황에서 소유자 겸 매도인이 아닌 다른 명의자의 계좌로 매매대금을 전부 이체하는 것은 선뜻 납득하기 어렵다.

다) 또 피고 B은 이 사건 부동산인 아파트를 매수하면서도 그 매매대금을 전혀 마련하지 않았고, 지인에 불과한 G가 대신하여 이를 지급하였다. 게다가 그 대금지급 과정에는 G 명의 계좌가 아닌 또 다른 제3자인 I 명의의 계좌가 이용되었다.

라) 부동산거래 등에서 계약당사자가 아닌 대리인 등에 의하여 매매계약이 체결되기도 하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되어 계약당사자들로서는 그에 따른 위험부담 등이 있다. 그럼에도 불구하고 이 사건 매매계약의 명의자가 아닌 대리인 내지 제3자가 개입되고 그 매매대금도 제대로 마련되지 않아 피고 B이 이를 사후에 변제하였다는 점 등도 일반적이라고 보기는 어렵다.

마) 특히 피고 A은 피고 B으로부터 나머지 매매대금 5,000만 원을 지급받지도 않은 2022. 10. 19.(이 사건 매매계약 체결 당일)에 바로 피고 B에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다. G가 피고 B을 대신하여 매매대금 잔금을 모두 지급하였더라도, 그 지급일은 소유권이전등기일로부터 이틀 후인 2022. 10. 21.경이다. 피고 A이 5,000만 원에 이르는 나머지 매매대금을 지급받지 않고 별다른 담보 등을 제공받지도 않은 상태에서 피고 B에게 바로 소유권이전등기를 마쳐준 것도 이례적이다.

바) 한편 이 사건 매매계약 초기 공인중개사 F이 관여한 부분 등이 있더라도, F이 더 이상 개입하지 않게 된 것은 아파트 매매 외에 그 내부 가구 내지 집기 등 유체동산 일체를 매수하는 문제와 관련되었던 것으로 보인다. 통상적으로 아파트 매매의 중개에 따른 수수료를 얻을 수 있는 공인중개사로서 매매계약을 중개하지 않았다는 점 또한 이 사건 매매계약에 일반적인 거래와는 다른 사정이 존재한다는 점을 뒷받침한다고 볼 수도 있다. 또 이 사건 매매계약의 체결이나 매매대금 지급 과정 등에 밀접하게 관여한 G는 공인중개사 또는 그 중개보조인이 아니고 행정사무소 직원일 뿐이다. G가 당시 피고 B과 사이에 어느 정도 친분 관계에 있더라도, 5,000만 원에 이르는 매매대금을 대신 지급한 것은 경험칙 등에 비추어 보더라도 일반적이지 않다. 그럼에도 G가 피고 B을 대신하여 이 사건 매매대금 지급을 위하여 제3근저당권 대출을 알아봐 주고 나머지 매매대금을 전부 대신 지급하였을 뿐만 아니라, 피고 B으로부터 그 직후도 아닌 2022. 12. 15.경까지 I 명의 계좌로 분할하여 돈을 받은 것도 납득하기 어렵다.

3) 원상회복의 방법 및 범위

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 한다. 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산의 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로

하여야 한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조).

이 사건 부동산에는 이 사건 매매계약이 체결되기 이전 제1, 2근저당권이 설정되어 있었다가 이 사건 매매계약이 체결에 따른 매매대금 지급 과정에서 피담보채무가 변제되어 근저당권설정등기가 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 이와 같이 제1, 2근저당권이 사해행위인 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약 체결 이후 말소된 이상, 위 법리에 따라 부동산 가액에서 그 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 이 사건 매매계약을 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다.

을나 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 제1, 2근저당권의 실제 피담보채무액은 이 사건 매매계약일 기준으로 합계 80,139,281원(= 제1근저당권 50,083,698원 + 제2근저당권 30,055,583원)이고, 이 사건 부동산의 시가가 1억 3,000만 원이라는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 가액이 이 사건 변론종결일 무렵에도 동일한 것으로 볼 수 있다.

따라서 피고들 사이의 이 사건 매매계약은 49,860,719원(= 이 사건 부동산 시가 130,000,000원 - 말소된 근저당권의 피담보채권 합계 80,139,281원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 B은 원고에게 그 가액배상으로 49,860,719원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이동진, 판사 김선영, 판사 박세황

별지