

서울동부지방법원 2017. 12. 14 선고 2017가합101667 판결 [보증금 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 광주은행

피고1. A

2. B

3. C

변론 종결2017. 10. 19.

판결 선고2017. 12. 14.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 490,609,595원과 그중 435,000,000원에 대하여 2017. 1. 4.부터 2017. 3. 3.까지는 연 11.82%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, 48,385,804원에 대하여 2017. 1. 4.부터 다 갚는 날까지 연 23%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 A과 피고 C 사이에 별지 목록 제1항 기재 각 부동산에 관하여 2016. 4. 7. 체결된 매매계약을 99,553,024원의 한도 내에서, 같은 목록 제2항 기재 각 부동산에 관하여 2016. 7. 25. 체결된 매매계약을 86,775,362원의 한도 내에서 각 취소한다.
나. 피고 C은 원고에게 186,328,386원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 가. 피고 A과 피고 B 사이에 별지 목록 제3항 기재 각 부동산에 관하여 2016. 7. 15. 체결된 매매계약을 337,264,000원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고 B은 원고에게 337,264,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
5. 소송비용 중 원고와 피고 A, B 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 30%는 원고가, 나머지는 피고 C이 각 부담한다.
6. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 3항 및 피고 A과 피고 C 사이에 별지 목록 제1항 기재 각 부동산(이하 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 부동산을 순서대로 '1, 2, 3번 부동산'이라고 하고, 그중 가, 나, 다 기재 부동산을 '㉠, ㉡, ㉢ 부동산'이라고 하며, 이를 통칭할 때에는 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2016. 4. 7. 체결된 매매계약을 152,724,638원의 한도 내에서, 2번 부동산에 관하여 2016. 7. 25. 체결된 매매계약을 86,775,362원의 한도 내에서 각 취소한다. 피고 C은 원고에게 239,500,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고 A 사이의 법률관계

1) 원고는 2015. 8. 13. 농업회사법인 D 주식회사(이하 '소외 회사'라고 한다)에게 5억원을 대출기간 만료일 2018. 9. 20., 이자율 MOR 금융채 +3.21%(3개월 변동금리), 지연손해금률 연 7% 또는 8%로 정하여 대출하였다. 당시 소외 회사의 대표이사였던 피고 A은 원고에게 소외 회사의 위 대출금 채무를 연대보증(근보증 한도액 6억원의 한정근보증)하였고, 추가로 소외 회사의 원고에 대한 기업신용카드대금 채무도 연대보증(근보증 한도액 6,000만원의 한정근보증)하였다.

2) 소외 회사는 2016. 11. 21. 위 대출금의 이자 납입을 연체하여 기한의 이익을 상실하였고, 2016. 11. 22.부터는 위 신용카드대금 결제를 연체하였다. 또한 소외 회사는 2016. 11. 23. 회생절차개시신청을 하여 2016. 12. 8. 회생절차가 개시되었다(위 회생절차는 2017. 2. 28. 폐지되었고, 소외 회사는 2017. 6. 16. 파산선고를 받았다).

3) 2017. 1. 4. 기준으로 소외 회사의 대출원리금은 합계 441,674,206원(= 잔존 원금 435,000,000원 + 이자 및 지연손해금 6,674,206원)이고, 신용카드대금은 합계 48,935,389원(= 원금 48,385,804원 + 수수료 등 549,585원)이다. 위 대출금에 대한 지연손해금률은 연 11.82%이고, 신용카드대금에 대한 연체이율은 연 23%이다.

나. 피고들 사이의 매매계약 등 체결 경위

채무초과 상태에 있던 피고 A은 그 소유의 이 사건 부동산에 관하여 피고 C, B(이하 통칭할 때에는 '피고 C 등'이라고 한다)과 아래와 같은 내용의 매매예약 및 매매계약(이하 각 매매계약을 합하여 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 그에 따라 피고 C 등에게 소유권이전등기 등을 마쳐주었다.

1) 피고 A과 피고 C ○ 1번 부동산 : 2016. 4. 7. 매매대금 6억 6,000만원인 매매계약(이하 '제1매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 C 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다(1번 중 ㉠, ㉡ 부동산은 피고 A과 E이 각 1/2 지분을 공유하고 있으나, 원고는 E이 위 공유지분을 남편인 피고 A에게 명의신탁하였다고 주장하고, 피고 C이 이를 다투지 아니하므로, 피고 A이 위 부동산 전체를 매도한 것으로 본다). 당시 1번 부동산의 시가는 497,508,800원이었다.

○ 2번 부동산 : 2016. 4. 6. 매매예약을 체결하고 다음날 피고 C에게 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었으며, 이후 2016. 7. 25. 매매대금 3억 7,500만원인 매매계약(이하 '제2매매계약'이라고 한다)을 체결하고 2016. 8. 26. 피고 C 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 위 매매예약 및 제2매매계약 체결 당시 2번 부동산의 시가는 484,633,000원이었다.

2) 피고 A과 피고 B 3번 부동산에 관하여 2016. 7. 15. 매매대금 8억 3,000만원인 매매계약(이하 '제3매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 2016. 7. 21. 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 당시 3번 부동산의 시가는 642,264,000원이었다.

[인정근거] 피고 A : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항), 피고 C 등 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지

8, 12, 13, 16, 17, 19 내지 22호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제1, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 연대보증인으로서 원고에게 위 대출원리금 잔액 및 신용카드대금 합계 490,609,595원(= 441,674,206원 + 48,935,389원)과 그중 잔존 대출원금 435,000,000원에 대하여 원고가 구하는 2017. 1. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2017. 3. 3.까지는 약정이율인 연 11.82%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 신용카드대금 중 원금 48,385,804원에 대하여 원고가 구하는 2017. 1. 4.부터 다 갚는 날까지 약정이율인 연 23%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C 등에 대한 청구에 관한 판단

가. 사해행위취소권의 발생

1) 피보전채권의 존부 채권자취소권의 피보전채권인 원고의 피고 A에 대한 연대보증채권은 앞서 본 것과 같이 2015. 8. 13. 피고 A이 소외 회사의 대출금 채무 및 신용카드대금 채무를 연대보증함으로써 성립하였으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 위 피보전채권은 이미 존재하고 있었다.

2) 사해행위의 성립여부 가) 원고에 대하여 연대보증채무를 부담하고 있는 피고 A이 채무초과 상태에서 1, 2번 부동산을 피고 C에게, 3번 부동산을 피고 B에게 각 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당한다. 또한 이 사건 매매계약의 체결시기, 피고 A의 재산상태 등에 비추어 볼 때 피고 A은 이 사건 매매계약의 체결로 공동담보의 부족을 초래하여 자신의 일반채권자들을 해하게 된다는 점을 알았다고 할 것이고, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고 C 등도 이러한 사정을 알고 있었다고 추정된다.

나) 한편 피고 C 등은, 피고 A은 소외 회사의 영업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 확보하는 최선의 방법이라고 생각하고 그 자금을 융통하기 위하여 피고 C 등과 이 사건 매매계약을 체결하였고,

실제로 위 매매대금을 소외 회사의 운영자금으로 사용하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위가 아니라고 주장한다.

살피건대, 갑 제9, 14, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고 C은 2016. 5. 25. 피고 A의 계좌로 2억 3,000만원을 송금하였고, 피고 A이 2016. 5. 30. 소외 회사의 계좌로 2억 2,000만원을 송금한 사실, 피고 B은 피고 A의 계좌로 2016. 7. 15. 2억원, 2016. 7. 22. 1억 3,000만원, 2016. 7. 27., 28. 2억원을 각 송금하였고, 피고 A이 소외 회사의 계좌로 2016. 7. 19. 2억원, 2016. 7. 22. 1억 3,000만원, 2016. 8. 2. 2억원을 각 송금한 사실, 피고 A이 소외 회사의 계좌로 송금한 위 돈 중 상당액이 소외 회사의 기존 거래처에 대한 물품대금으로 지급된 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들과 갑 제29, 30, 31호증, 을나 제14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 제1, 2매매계약상 매매대금은 제2매매계약의 계약금 2,500만원을 제외하고는 피고 C이 주식회사 하나은행(이하 '하나은행'이라고 한다)의 채권최고액 9억 6,000만원인 근저당권의 피담보채무를 합계 10억 1,000만원에 인수한다고만 되어 있고, 달리 피고 A에게 지급할 금액은 기재되어 있지 않은바, 피고 C이 송금한 위 2억 3,000만원이 위 매매대금을 지급한 것이라고 보기 어려운 점, ② 제1매매계약의 목적물인 1번 중 ㉠, ㉡ 부동산은 소외 회사의 본점 소재지 사업장이었던 점, ③ 제3매매계약 체결 당시 3번 부동산은 사실상 피고 A의 담보가치 있는 유일한 부동산이었던 점, ④ 위 기존 거래처 중 주식회사 F, G 영농조합법인은 피고 A이 이사, 그 부인인 E이 대표이사인 회사인 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 물품대금은 채권자 전원의 이해에 부합하는 소외 회사의 경제적 갱생을 위한 것이 아니라 단지 일부 채권자에게 변제하기 위하여 지급된 것일 뿐이고, 소외 회사의 사업장 매각을 목적으로 하는 제1매매계약이나 피고 A의 사실상 유일한 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 제3매매계약이 소외 회사의 채무 변제력을 확보하기 위한 최선의 방법이었다고 볼 수는 없다.

피고 C 등의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고 C 등의 선의 항변 부분 가) 피고 C 등은, 피고 A과 정상적인 매매계약을 체결하여 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였고 이 사건 부동산을 매수할 당시 피고 A의 재산상황을 전혀 알지

못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 항변한다.

나) 피고 A에게, 피고 C이 2016. 5. 25. 2억 3,000만원을, 피고 B이 2016. 7. 15.부터 2016. 7. 28.까지 합계 5억 3,000만원을 지급한 사실은 앞서 본 것과 같다. 또한 피고 C은 1, 2번 부동산에 설정되어 있던 하나은행의 채권최고액 9억 6,000만원인 근저당권의 피담보채무를, 피고 B은 3번 부동산에 설정되어 있던 제주양돈축산업협동조합의 채권최고액 3억 6,600만원인 근저당권의 피담보채무를 각 인수하기로 하였고, 이후 위 각 피담보채무의 변제로 하나은행의 근저당권설정등기가 2016. 12. 16., 제주양돈축산업협동조합의 근저당권설정등기가 2016. 7. 27. 각 말소된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 위와 같은 사실만으로는 피고 C 등이 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 A의 다른 채권자를 해하게 된다는 점을 알았을 것이라는 추정을 반복하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다) 오히려 앞서 든 증거들과 이 법원의 하나은행에 대한 금융거래정보제출명령결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 C 등의 위 항변은 이유 없다.

(1) 피고들은 거래처 관계를 통하여 서로 알고 있었던 사이로 보인다. 그런데 이 사건 매매계약은 소외 회사의 재정이 악화되는 상태에서 원고에 대한 대출금 이자 연체 및 회생절차개시신청 시점으로부터 불과 수개월 전에 공인중개사 등 객관적 지위에 있는 제3자의 개입 없이 법무사를 거쳐서 체결되었다.

(2) 제1, 3매매계약의 매매대금은 당시 1, 3번 부동산의 시가보다 약 1억 6,000만원, 약 1억 8,000만원 이상 높은 금액이고, 제2매매계약의 매매대금은 당시 2번 부동산의 시가보다 약 1억 1,000만원 낮은 금액이다. 또한 1번 부동산에 관하여는 제1매매계약 체결 당일인 2016. 4. 7. 피고 C 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 앞서 본 것과 같이 피고 C이 피고 A에게 지급했다는 2016. 5. 25.자 2억 3,000만원은 제1, 2매매계약의 체결시기, 계약 내용 등에 비추어 매매대금 명목으로 보기 어렵다.

(3) 제1, 2매매계약에서 정한 매매대금 6억 6,000만원 및 3억 7,500만원은 피고 C이 인수하기로 한 하나은행의 근저당권 피담보채무 6억 6,000만원 및 3억 5,000만원과 거의 일치하는바, 제1, 2매매계약에서 피고 C이 피고 A에게 현실로 지급하기로 한 매매대금은 없다.

(4) 제3매매계약에는 계약금 2억원을 계약 당일, 중도금 1억 3,000만원을 2016. 7. 21.에, 잔금

5억원을 2016. 7. 26.에 각 지급한다고 되어있다. 그런데 위 계약금은 통상의 매매계약에 비하여 이례적으로 다액이고, 위 매매계약상 3번 부동산의 인도 시기에 대한 아무런 약정이 없으며, 피고 A이 잔금 지급기일 전인 2016. 7. 21. 매매대금 전액을 지급받지 않은 상태에서 피고 B 명의로 소유권이전등기부터 마쳐주고, 그 다음날인 2016. 7. 22. 중도금 1억 3,000만원을 지급받은 것은 거래관념상 이례적이다.

나. 사해행위취소의 범위와 원상회복방법

1) 원상회복의 방법 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 말소된 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 불공평하므로, 이러한 경우에는 부동산 가액 중에서 근저당권의 피담보채권액 등을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다.

제1, 2매매계약 체결 당시 1, 2번 부동산에 설정되어 있던 하나은행의 근저당권설정등기가 2016. 12. 16. 말소되었고, 제3매매계약 체결 당시 3번 부동산에 설정되어 있던 제주양돈축산업협동조합의 근저당권설정등기가 2016. 7. 27. 말소된 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 변론종결 당시 이 사건 부동산의 시가에서 위 근저당권 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 취소되어야 하고, 피고 C 등은 원상회복으로서 그 가액을 배상할 의무가 있다.

2) 취소 및 가액배상의 범위 가) 먼저 1, 2번 부동산의 가액에 대하여 본다. 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 변론종결일에 가까운 2016. 12. 8. 기준 1번 부동산의 시가는 497,508,800원, 2번 부동산의 시가는 484,633,000원이고, 1, 2번 부동산의 시가는 합계 982,141,800원인 사실(원고는 1번 중 ㉠ 부동산의 시가가 67,931,400원이라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없고 그밖에 달리 그 시가를 알 수 있는 자료가 없으므로, 취소 및 가액배상의 범위를 산정함에 있어 그 시가 불명의 불이익은 원고에게 귀속시킬 수밖에 없다)을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 현재의 시가도 같은 액수일 것으로 추인된다. 한편 갑 제10호증의 기재에 의하면, 1, 2번 부동산을 공동담보로 설정된 하나은행의 근저당권 피담보채무액이 말소 당시 785,612,238원인 사실이 인정된다. 그러므로 1번 부동산의 공동담보가액은 99,553,024원 [= 497,508,800원 -

(785,612,238원 × 497,508,800원/982,141,800원)], 2번 부동산의 공동담보가액¹⁾은 96,976,537원[= 484,633,000원 - (785,612,238원 × 484,633,000원/982,141,800원)]이다. 다음으로 3번 부동산의 가액에 대하여 본다. 이 사건 변론종결일 현재 3번 부동산의 시가가 642,264,000원인 사실, 제주양돈축산업협동조합의 근저당권 피담보채무액이 말소 당시 3억 500만원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 3번 부동산의 공동담보가액은 337,264,000원(= 642,264,000원 - 305,000,000원)이다.

나) 한편 이 사건 변론종결일을 기준으로 원고의 피고 A에 대한 채권액은 490,609,595원과 그중 일부에 대한 지연손해금으로서, 이 사건 부동산의 각 공동담보가액을 초과함은 계산상 명백하다.

다) 따라서 제1매매계약은 99,553,024원을 한도로, 제2매매계약은 96,976,537원의 범위 내에서 원고가 구하는 86,775,362원을 한도로, 제3매매계약은 337,264,000원을 한도로 각 취소되어야 하고(원고가 2016. 4. 6.자 매매예약의 취소를 구하지는 않고 있다), 원고에게 가액배상으로서 피고 C은 186,328,386원(= 99,553,024원 + 86,775,362원), 피고 B은 337,264,000원과 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고 A, B에 대한 청구는 각 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신동훈

판사이이영

판사여동근

별지

1) 2번 부동산에 관하여 2016. 4. 6.자 매매예약 체결 이후 채권자 H, 채권최고액 5억원인

근저당권설정등기가 마쳐졌으나, 가등기에 기하여 본등기가 마쳐진 경우 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하는 것이 원칙이므로, 위 H의 근저당권은 사해행위 이후에 설정된 근저당권에 해당한다.