

서울남부지방법원 2023. 5. 19 선고 2020가단283954 판결 [보증채무금]

---

## 전 문

원고A단체

피고1. B

2. C

소송대리인 변호사 진교식

변론 종결2023. 4. 28.

판결 선고2023. 5. 19.

## 주 문

1. 피고 B는 원고에게 17,730,967원 및 그 중 17,626,897원에 대하여 2020. 5. 2.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하되, 67,200,000원의 한도 내에서 지급하라.
2. 가. 피고 B와 피고 C 사이에 별지 목록 순번 1 기재 부동산의 1/2 지분에 관하여 2020. 4. 20. 체결된 매매계약은 23,450,774원의 범위 내에서 이를 취소한다.  
나. 피고 B와 피고 C 사이에 별지 목록 순번 2 기재 부동산의 1/2 지분에 관하여 2020. 4. 20. 체결된 매매계약을 취소한다.  
다. 피고 C은 원고에게 23,450,774원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 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. 인정사실

#### 가. 원고의 공제금 대출과 피고 B의 연대보증

별지 '변경된 청구원인' 중 '보증채무금 청구 관련' 부분 기재와 같다.

#### 나. 이 사건 각 부동산에 관한 권리관계

1) 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 하고, 따로 부를 때는 순번 1 기재 부동산을 '이 사건 1 부동산', 순번 2 기재 부동산을 '이 사건 2 부동산'이라 한다)에는 채무자를 주식회사 D(이하 '소외 회사'라 한다)로 하여 2012. 10. 31. 채권최고액을 86,000,000원으로 하는 중소기업은행 명의의, 2013. 7. 5. 채권최고액을 120,000,000원으로 하는 중소기업은행 명의의, 2017. 9. 25. 채무자를 소외 회사로 하는 채권최고액 240,000,000원으로 하는 주식회사 E 명의의 각 공동근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

2) 이 사건 각 부동산에 관한 각 1/2 지분소유자인 피고 B와 피고 C은 2019. 7. 20. 공동으로 부동산공인중개사 F의 중개를 거쳐 G에게 이 사건 각 부동산을 임대차보증금 60,000,000원, 임대차기간 2019. 7. 20.부터 2021. 7. 19.로 각 정하여 임대하고 G으로부터 위 임대차보증금을 지급받았고, G은 2019. 7. 25. 이 사건 각 부동산에 대한 전입신고를 마쳤다.

3) 피고 B는 2020. 4. 20. 형제인 피고 C과 사이에 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산에 관한 자신의 1/2 소유지분을 280,000,000원에 매도하는 내용으로 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2020. 4. 21. 피고 C 명의의 각 지분소유권이전등기를 마쳤다.

그러나 피고 C은 원고에게 이 사건 매매계약에서 정한 방법, 즉 계약금 2,000,000원은 계약 당일 지급하고, 피고 B의 중소기업은행과 주식회사 E에 대한 근저당채무 중 1/2 상당액인

140,000,000원의 지급의무와 G에 대한 위 임대차보증금 중 1/2 상당인 30,000,000원의 반환의무는 매수인이 승계하며, 잔금은 2020. 4. 22. 지급하기로 정한 것과 달리 매매대금을 2020. 11. 20.까지 12회로 분할하여 지급하였다.

4) 근저당권자인 중소기업은행은 서울북부지방법원 H로 이 사건 각 부동산에 관하여 임의경매(이하 '이 사건 임의경매'라고 한다)를 신청하여 2020. 10. 6. 임의개시결정이 내려졌다.

5) 피고 C은 2020. 12. 5. 부동산공인중개사 F의 입회 아래 이 사건 각 부동산의 임차인 G에게 임대차보증금 60,000,000원을 반환하는 한편, 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권자인 중소기업은행과 주식회사 E에 해당 근저당채무를 각각 변제하여 2021. 5. 28. 위 각 근저당권설정등기가 말소되고 중소기업은행의 임의경매신청도 취하되었다.

#### 다. 소외 회사에 대한 회생절차

1) 소외 회사는 2020. 5. 1. 서울회생법원 2020간회합100027호로 간이회생을 신청하였고, 서울회생법원이 2020. 5. 20. 간이회생개시결정을 하여 소외 회사에 대한 간이회생절차가 개시되었으며, 원고는 위 구상금채권을 회생채권으로 신고하였다.

2) 서울회생법원은 2020. 10. 6. 소외 회사에 대한 회생계획인가결정을 하면서 확정된 회생계획에 따라 소외 회사의 회생채권자 원고에 대한 회생채무가 119,698,610원으로 감경되었고, 소외 회사의 연대보증인인 피고 B의 원고에 대한 연대보증채무도 동일한 비율로 감경되어, 피고 B에 대한 원고의 청구금액과 같이 변동되었다.

#### 라. 이 사건 부동산의 평가액과 이 사건 매매계약 체결 당시 각 근저당권의 실제 피담보채권액

1) 이 사건 임의경매에서 선정된 감정인은 2020. 7. 21.을 기준으로 이 사건 각 부동산의 평가액을 합계 808,292,000원(= 토지 769,440,000원 + 건물 35,712,000원 + 제시외 건물 3,140,000원)으로 평가하였다.

2) 한편 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 설정된 근저당권의 실제 피담보채권액은 아래 표 기재와 같다.

|   |               |        |              |              |       |
|---|---------------|--------|--------------|--------------|-------|
| 1 | 2012. 10. 31. | 중소기업은행 | 80,000,000원  | 199,915,224원 | 소외 회사 |
| 2 | 2013. 7. 5.   | 중소기업은행 | 120,000,000원 |              |       |
| 3 | 2017. 9. 25.  | 주식회사 E | 240,000,000원 | 115,574,327원 |       |

|    |               |        |             |              |       |
|----|---------------|--------|-------------|--------------|-------|
| 1  | 2012. 10. 31. | 중소기업은행 | 80,000,000원 | 199,915,224원 | 소외 회사 |
| 합계 | 315,489,551원  |        |             |              |       |

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

## 2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 피고 B는 소외 회사의 연대보증인으로서, 원고에게 잔여 대출원리금 17,730,967원 및 그 중 대출원금 17,626,892원에 대하여 기한이익상실일 다음날인 2020. 5. 2.부터 다 갚는 날까지 약정지연손해금율 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하되, 보증한도 67,200,000원의 범위 내에서 지급할 의무가 있으므로, 원고의 피고 B에 대한 주장은 이유 있다.

## 3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 사해행위의 피보전권리

1) 피고 B가 원고에게 잔여 대출원리금 17,730,967원 및 그 중 대출원금 17,626,892원에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있음은 앞서 본 바와 같다.

피고 C은, 주채무자인 소외 회사가 회생계획안에 따라 변제한 금액만큼 피고 B의 채무는 감경되어야 하고, 이는 사해행위의 피보전권리를 판단함에 있어서도 마찬가지라는 취지로 주장하나, 원고가 회생계획안에 따라 소외 회사가 변제한 101,143원을 공제하고 피고 B에게 청구하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 소외 회사가 원고가 자인하고 있는 위 금원을 초과한 금원을 변제하였다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고 C의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 채권자취소권의 피보전채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 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.

위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 이전에 원고와 소외 회사 사이에 대출기간만료일을 2020. 4. 21.로 하는 대출거래가 있었고, 피고 B가 그 대출원리금 채무에 관하여

연대보증하였던 점, 소외 회사는 위 대출기간만료일에 기존의 대출에 대한 변제 겸 추가대출을 하기 위하여 이 사건 대출신청을 하였던 점 등을 인정할 수 있고, 이에 의하면, 사해행위 당시 원고와 피고 B 사이에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 이에 터 잡아 원고의 대출금(보증채무금) 채권이 성립되었다 할 것이므로, 원고의 대출금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

## 나. 사해행위의 성립 여부

1) 위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B의 소극재산이 유일한 적극재산으로 볼 수 있는 이 사건 각 부동산에 관한 1/2 지분의 평가액(404,146,000원 = 이 사건 임의경매 당시의 감정평가액 808,292,000원 × 1/2 지분)을 초과하는 사실이 확인되므로, 피고 B는 이 사건 매매계약 당시 채무초과상태에 있었다고 할 것이다.

2) 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 참조).

위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하면 피고 B가 이 사건 매매계약을 통하여 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고 C에게 매각함으로써 이를 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸어 자신에 대한 채권자들의 공동담보에 부족이 생기게 하였다고 볼 수 있으므로 피고 B의 이 사건 매매계약 체결행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다.

3) 이에 대하여 피고 C은 먼저, 피고 B는 피고 C로부터 받은 이 사건 각 부동산의 매매대금을 모두 주채무자인 소외 회사에 지급함으로써 위 매매대금이 소외 회사의 채권자들에 대한 채무변제에 사용되어 채권자들의 공동담보에 제공된 책임재산의 감소는 없었으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

살피건대, 을 제5, 6호증의 각 기재만으로 이 사건 각 부동산의 매매대금이 모두 주채무자인 소외 회사에 대한 채권자들의 변제에 사용되었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로,

피고 C의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4) 피고 C은 나아가, 피고 B는 소외 회사 명의의 법인대출을 피고 B 명의의 개인대출로 전환한 후 소외 회사가 추가로 대출을 받아 회사 운영자금으로 사용하는 방안을 중소기업은행, 주식회사 E과 협의하던 중 경영상황이 급속히 악화되자, 자신이 보유한 이 사건 각 부동산에 관한 1/2 소유지분을 처분하여 회생절차에 있는 소외 회사에 자금을 공급하는 것이 소외 회사가 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하여 이 사건 각 부동산에 관한 자신의 소유지분을 피고 C에게 매도한 것이므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결, 2001. 5. 8. 선고 2000다66089 판결, 2001. 10. 26. 선고 2001다19134 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면 피고 C이 피고 B에게 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 중 일부를 직접 분할하여 지급하거나 피고 B의 기존 근저당채무나 임대차보증금반환채무를 인수하여 위 각 채무를 실제로 변제하는 등 이 사건 각 부동산의 매수인의 지위에 맞는 여러 행동을 해온 사실은 확인되고, 그에 따르면 피고 C이 이 사건 매매계약 체결 및 이행에 따라 개인적으로 특별한 이득을 취하지는 않은 것으로 보인다.

그러나 한편, 이 사건은 피고 B가 자신이 보유한 부동산을 자신의 채권자들 중 1인에게 담보로 제공하고 추가로 자금을 융통하는 경우가 아니므로 피고 C이 거론하는 법리가 그대로 적용된다고 볼 수 없는데다가, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 B는 피고 C으로부터 이 사건 매매대금 280,000,000원 중 계약금 2,000,000원만 지급받은 2020. 4. 21. 피고 C 명의로 이 사건 각 부동산에 관한 1/2 지분소유권이전등기를 마쳐준

후 2020. 5. 11.부터 2020. 11. 20.까지 11회에 걸쳐 매매대금을 분할하여 지급받았는바, 이와 같은 매매대금 분할지급으로 간이회생절차가 진행 중인 소외 회사가 채무 변제력을 회복할 수 있다고 보기는 쉽지 않은 점, ② 한편으로 피고 C의 주장은 피고 B가 소외 회사의 신청으로 소외 회사에 대한 간이회생절차가 개시된 이후에 회생법원을 통한 공식적인 방식이 아닌 음성적인 방식을 통하여 장기간에 걸쳐 소외 회사에 자금을 지원하였다는 것으로 볼 여지가 있는 점, ③ 오히려 소외 회사의 대표이사인 피고 B가 소외 회사에 대한 간이회생신청을 앞두고 소외 회사의 연대보증인인 자신의 재산을 감소시켜 간이회생절차에서 유리한 채무조정이 이루어지도록 할 의도로써 피고 C의 양해 아래 이 사건 매매계약 체결 시기를 앞당긴 것으로 못 볼 바 아닌 점 등까지 보태어 보면, 피고 B가 피고 C에게 이 사건 각 부동산을 매도한 것이 소외 회사의 사업 계속 추진과 채무 변제력 확보에 최선의 방법이었다고 볼 수도 없다.

그렇다면 위 일부 인정사실만으로 피고 C의 위 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 C의 위 주장 또한 이유 없다.

5) 한편 채무자가 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당하지 않는다. 그런데 수개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 위 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다25671 판결 참조).

이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B와 피고 C이 1/2씩 소유지분을 공유하던 이 사건 각 부동산에 관하여 중소기업은행 명의의 채권최고액 86,000,000원 및 채권최고액 120,000,000원의 각 공동근저당권(실제 피담보채권액 합계 199,915,224원)과 주식회사 E 명의의 채권최고액 240,000,000원(실제 피담보채권액 115,574,321원)의 공동근저당권이 설정되어 있었고, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 전입신고를 마쳐 대항력을 갖추었으나 확정일자까지 갖추지는 못한 것으로 보이는 G의 60,000,000원 상당의 임대차보증금이 존재하였던 사실, 이 사건 매매계약

체결 3개월 남짓 후인 2020. 7. 21.을 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 평가액이 합계 805,152,000원(= 토지 769,440,000원 + 건물 35,712,000원)인 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 주택임대차 보호법 제8조 제1항, 제3항, 같은 법 시행령 제10조 제1항 제1호, 제11조 제1호에 의하면 임대차보증금 액수가 110,000,000원 이하에 해당하는 소액임차인인 G의 임대차보증금 중 최우선변제권이 인정되는 금액은 37,000,000원이 된다.

따라서 위 각 선순위 공동근저당권의 실제 피담보채권액과 임대차보증금 중 최우선변제권 인정금액의 합계 352,489,551원(= 중소기업은행 199,915,224원 + 주식회사 E 115,574,327원 + G 37,000,000원)을 이 사건 각 부동산에 관한 피고 B의 1/2 소유지분에 대한 감정평가액에 비례하여 안분하면 이 사건 1 부동산(토지)에 관한 1/2 소유지분에 대한 실제 피담보채권액과 임대차보증금의 합계액은 168,427,551원[= 352,489,551원 × 토지 769,440,000원 ÷ (토지 769,440,000원 + 건물 35,712,000원) ÷ 2, 원 미만 버림], 이 사건 2 부동산(건물)에 관한 1/2 소유지분에 대한 채권최고액은 7,817,223원[= 352,489,551원 × 건물 35,712,000원 ÷ (토지 769,440,000원 + 건물 35,712,000원) ÷ 2, 원 미만 버림]이 된다.

그렇다면 피고 B 명의의 이 사건 각 부동산에 관한 1/2 소유지분 중 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 중소기업은행, 주식회사 E 명의의 위 선순위 근저당권의 실제 피담보채권액과 최우선변제가 보장된 임대차보증금의 안분액을 제외한 금액이 되므로, 이를 계산하면 이 사건 1 부동산(토지)에 관한 1/2 소유지분 중 책임재산은 216,292,449원[= 384,720,000원(= 769,440,000원 ÷ 2) - 168,427,551원]이 되고, 이 사건 2 부동산(건물)에 관한 1/2 소유지분 중 책임재산은 10,038,777원[= 17,856,000원(= 35,712,000원 ÷ 2) - 7,817,223원]이 된다.

6) 한편 위와 같이 피고 B의 이 사건 매매계약 체결행위가 사해행위로 인정되므로, 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

#### **다. 취소의 범위 및 원상회복의 방법**

1) 그렇다면 이 사건 각 부동산에 관한 1/2 지분에 관하여 피고 B와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

2) 그런데 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의

가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등), 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으며, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다고 할 것이다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조).

한편 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 원칙적으로 그 목적물 자체의 반환에 의하여야 하고, 그것이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 한하여 예외적으로 가액배상에 의하여야 한다.

3) 이 사건 변론종결 시까지 발생한 원고의 피고 B에 대한 대출금(보증채무금) 채권의 원리금이 원고가 취소의 범위로 구하고 있는 합계 23,450,774원을 초과하고 있음은 계산상 명백하므로, 원고는 위 23,450,774원의 범위 내에서 피고 B와 피고 C 사이의 이 사건 매매계약의 취소를 구할 수 있다.

4) 그런데 이 사건 변론종결 당시까지 발생한 원고의 피고 B에 대한 대출금 채권액 중 채권자취소권을 행사하는 금액인 23,450,774원이 앞서 살펴본 바와 같은 ① 이 사건 1 부동산(토지)에 관한 피고 B의 1/2 소유지분의 실제 담보가치인 216,292,449원 상당에 미치지 못하는 반면, ② 이 사건 2 부동산(건물)에 관한 피고 B의 1/2 소유지분의 실제 담보가치인 10,038,777원 상당을 초과하는 사실은 계산상 분명하다.

5) 한편 이 사건 매매계약 체결 전에 이 사건 각 부동산에 관하여 설정되어 있던 중소기업은행 명의의 각 근저당권설정등기와 주식회사 E 명의의 근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 체결 후 피고 C의 변제로 말소된 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 이는 사해행위의 취소에 따른 목적물 자체의 반환에 의한 원상회복이 불가능한 경우에 해당하므로, 이 사건에서 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

6) 따라서 피고 B와 피고 C 사이에 ① 이 사건 1 부동산(토지) 지분에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 위 23,450,774원의 범위 내에서 취소되어야 하고, ② 이 사건 2 부동산(건물) 지분에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 전부 취소되어야 하며, ③ 그에 따른 원상회복으로 피고 C은 원고에게 위 23,450,774원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날 이후의 지연손해금을 배상하여야

한다.

## **라. 소결론**

그렇다면 ① 이 사건 1 부동산(토지)에 관한 1/2 소유지분에 관하여 피고 B와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 위 23,450,774원의 범위 내에서 이를 취소하고, ② 이 사건 2 부동산(건물)에 관한 1/2 소유지분에 관하여 피고 B와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 이를 모두 취소하며, ③ 그 원상회복으로 피고 C은 원고에게 위 23,450,774원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## **4. 결론**

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용한다.

**판사정계선**

별지