

대구지방법원 2021. 10. 28 선고 2020가단111854 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 대구
담당변호사 이원창

피 고 1. A
소송대리인 법무법인 포인
담당변호사 문은정, 정재진
2. B
소송대리인 법무법인 에이치
담당변호사 이강길
소송복대리인 변호사 최주희
변 론 종 결 2021. 9. 30.
판 결 선 고 2021. 10. 28.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 별지 1 기재 부동산에 관하여,

가. 소외 C와 피고 A 사이에 2019. 11. 18. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 A는 소외 C에게 대구지방법원 등기국 2019. 11. 28. 접수 제182440호로 경료한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 2 기재 부동산에 관하여,

가. 소외 C와 피고 B 사이에 2019. 12. 4. 체결된 매매계약을 32,500,000원 범위 내에서 취소한다.

나. 피고 B는 소외 C에게 32,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권의 발생

1) 원고는 2010. 11. 17.경 소외 주식회사 D(이하, ‘소외 회사’라고 한다)와 신용보증약정을 체결하고 소외 회사가 E은행으로부터 대출받는 50,000,000원의 대출금 채무에 대하여 보증한도액을 45,000,000원, 보증기한을 2011. 11. 17.까지로 하는 신용보증서를 발급하여 주었으며, 이후 신용보증조건이 여러 차례 변경되어 최종적으로는 보증한도액이 33,600,000원, 보증기한이 2019. 11. 8.까지로 변경되었다.

2) 소외 회사의 대표자(유일한 사내이사)인 소외 C은 위 신용보증약정에 따라 소외 회사가 원고에게 부담하게 되는 채무에 대하여 연대보증하였다.

3) 2019. 12. 17.경에 소외 회사가 원금 변제를 연체하는 신용보증사고가 발생하였고, 신용보증서를 발급하였던 원고가 2020. 3. 10.에 채권자인 E은행에게 34,031,640원(=원금 33,600,000원 + 이자 431,640원)을 변제하였다.

4) 이후 원고는 소외 회사와 소외 C을 채무자로 하여 대구지방법원 2020차전7101호로 구상금

채무의 이행을 구하는 지급명령을 신청하였는데, 2020. 4. 28.에 소외 회사와 소외 C은 연대하여 원고에게 34,493,223원과 그 중 34,031,640원에 대하여 2020. 3. 10.부터의 지연손해금을 지급하라는 지급명령이 발령되었으며, 이 지급명령은 2020. 5. 29.에 확정되었다.

나. 소외 C의 재산처분

1) 대구 동구 F 지상 G아파트 H동 I호(이하, '이 사건 I호 아파트'라고 한다)와 J호(이하, '이 사건 J호 아파트'라고 한다)는 소외 C과 소외 K이 각 2분의 1 지분씩 소유하는 것으로 등기되어 있는 아파트였다.

2) 이 사건 I호 아파트에 대하여 대구지방법원등기국 2019. 11. 28. 접수 제182440호로 피고 A 앞으로의 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 그 등기원인은 2019. 11. 18.자 매매로 되어 있다.

3) 이 사건 J호 아파트에 대하여 대구지방법원등기국 2019. 12. 5. 접수 제187835호로 피고 B 앞으로의 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 그 등기원인은 2019. 12. 4.자 매매로 되어 있다.

【인정근거】다툼없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 3, 제2호증의 1, 2, 제3호증의 1 내지 8, 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 원고 주장의 청구원인

소외 C은 원고에게 34,031,640원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 하는 채무를 부담하고 있는 채무자로서 무자력 상태에 있었는데, 자신이 K과 공유하고 있던 이 사건 I호 아파트와 J호 아파트의 소유 지분을 피고들에게 매매를 원인으로 각 이전등기하였다. 이는 채권자인 원고를 해치는 사해행위이므로 이를 취소하고 그 원상회복을 청구한다.

3. 피고들의 주장 및 항변

가. 원고의 소외 C에 대한 구상금 채권은 원고가 2020. 3. 10.에 소외 회사의 E은행에 대한 대출금 채무를 대위변제함으로써 비로소 발생하게 된 것인데, 이는 피고들이 이 사건 I호 아파트와 J호 아파트를 취득하는 법률행위를 한 이후의 일이므로, 원고 주장의 채권은 피고들과 소외 C 사이의 법률행위를 취소할 수 있는 피보전채권이 될 수 없다.

나. 피고들과 소외 C 사이의 법률행위 당시에 소외 C이 무자력 상태에 있었음이 확인되지도 않는다.

다. 소외 C와 소외 K은 동업으로 G아파트 H동을 신축, 분양하는 사업을 하였는데, 2019. 6. 5.에 동업관계를 정산하면서 그 때까지 미분양상태에 있던 이 사건 I호 아파트는 K의 단독 소유로 하기로 하였다. 피고 A는 피고 K에게 채권이 있던 상태여서 그 채무변제에 갈음하여 이 사건 I호 아파트를 넘겨받게 된 것이다. 결국 이 사건 I호 아파트는 피고 A에게 처분될 당시 실제로는 소외 C의 재산이 아니어서 그 채권자들에 대한 책임재산이 아니었으므로 피고 A에게로의 소유권이전등기가 사해행위에 해당하지 않는다.

라. 피고 B은 매물로 나와 있던 이 사건 J호 아파트를 공인중개사의 중개를 통하여 정상적으로 매수하였고 그 같은 매매가 원고를 해치는 사해행위에 해당한다는 것을 알지 못했다. 피고 B은 선의의 수익자에 해당한다.

4. 판단

가. 원고의 채권이 사해행위취소의 피보전채권이 되는지 여부

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 터잡아 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, 1997. 10. 28. 선고 97다34334 판결 등 참조).

원고와 소외 회사 사이의 신용보증약정 및 그에 대한 소외 C의 연대보증은 이미 2010년경에 있었다. 그리고 원고가 신용보증한 대출금과 관련하여 2019. 12. 17.경에 주채무자인 소외 회사가 원금 변제를 연체하는 신용보증사고가 발생하였으며, 2020. 3. 10.에 원고가 대위변제를 하게 되었다. 이 같은 사정들에 비추어 보면, 피고들의 법률행위 당시에 이미 원고의 피보전채권의 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에 해당한다.

따라서 원고의 소외 C에 대한 구상금채권은 피고들의 법률행위와의 관계에서 사해행위취소권을 행사할 수 있는 피보전채권이 된다.

나. 소외 C의 무자력 여부

2019. 11. 18. 무렵의 소외 C의 무자력 여부에 대하여 본다. 아래의 평가는 갑 제5호증의 1 내지 4, 제6호증, 을가 제4호증, 제5호증, 제10호증의 12, 13, 제11호증, 제14호증의 1, 2, 을나 제1호증, 제2호증의 각 기재, 이 법원의 L기관, 법원행정처, E은행, M조합, N조합, 중소기업은행, 대구신용보증재단, O조합에 대한 각 사실조회 결과와 변론 전체의 취지에 의하여 이루어졌다.

[소극재산]

- * 원고에 대한 이 사건 구상금 채무 34,031,640원
- * E은행에 대한 채무 80,389,632원¹⁾ * M조합에 대한 채무 135,000,000원
- * N조합에 대한 채무 100,000,000원
- * 이 사건 I호 아파트 임차보증금반환채무 80,000,000원(=160,000,000원 $\times$ 1/2) * 이 사건 J호 아파트 임차보증금반환채무 90,000,000원(=180,000,000원 $\times$ 1/2)
- * G아파트 P호 오피스텔 임차보증금반환채무 7,500,000원²⁾ (=15,000,000원 $\times$ 1/2)
- * 합계 526,921,272원

[적극재산]

- * 이 사건 I호 아파트 1/2 지분 115,500,000원(=231,000,000원³⁾ $\times$ 1/2) * 이 사건 J호 아파트 1/2 지분 122,500,000원(=245,000,000원⁴⁾ $\times$ 1/2)
- * G아파트 H동 Q호 오피스텔 1/2 지분 82,500,000원(=165,000,000원⁵⁾ $\times$ 1/2)(근저 당권자를 M조합, 채권최고액을 165,000,000원으로 하는 근저당권이 설정되어 있기는 한데, 앞서 소극재산에서 본 M조합에 대한 135,000,000원의 채무가 그 피담보채무이므로 적극재산에서 이를 다시 공제할 필요는 없다)
- * G아파트 H동 P호 오피스텔 1/2 지분 82,500,000원(=165,000,000원⁶⁾ $\times$ 1/2) * 대구 달성군 R 대 751.2㎡ 및 그 지상 4층 근린생활시설 건물의 1/3 지분 16,000,000원(부동산 전부의 가액은

3,000,000,000원7) 인데 채권 최고액 2,952,000,000원의 근저당권이 설정되어 있는 상태이므로 이를 공제하면 나머지 가치는 48,000,000원이고, 소외 C의 지분은 1/3이므로 소외 C지분의 가액은 16,000,000 원으로 평가된다)

* 합계 419,000,000원

따라서 피고 A에게 이 사건 I호 아파트가 양도될 때인 2019. 11. 18. 무렵에는 소외 C이 무자력 상태에 있었고, 이후 피고 B에게 이 사건 J호 아파트가 매도될 때인 2019. 12. 4. 무렵에는 그 무자력 상태가 더욱 악화되어 있었다고 보아야 한다.

다. 이 사건 I호 아파트 양도가 소외 C의 사해행위인지 여부

1) 을가 제3 내지 7호증, 제8호증의 1, 2, 제9호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

* 소외 C은 소외 K과 동업(동업체명 S)으로 주택건축 및 판매업 등을 하기로 하면서 대구 동구 F 대지를 공동으로 매수하여 그 지상에 G아파트 H동을 건축하게 되었다.

* 2016년 6월경 완공된 H동은 15세대(아파트 13세대, 오피스텔 2세대)로 되어 있었는데 그 중 11세대는 분양되어 동업자들 사이에 정산을 마쳤으며 2019년 6월경까지 처분되지 않고 있던 세대는 이 사건 I호 아파트, 이 사건 J호 아파트, Q호 오피스텔, P호 오피스텔, 이상 4세대였고, 그 4세대는 모두 소외 C과 K이 각 1/2 지분씩 공유하는 것으로 소유권보존등기가 되어 있었다.

* 소외 C과 K은 2019. 6. 5.에 각자 아파트 1세대와 오피스텔 1세대씩을 나누어 가지는 것으로 하여 동업관계를 정리하기로 합의하면서, 이 사건 J호 아파트와 Q호 오피스텔은 소외 C이 단독으로 소유권을 가지고, 이 사건 I호 아파트와 P호 오피스텔은 소외 K이 단독으로 소유권을 가지기로 하였다.

* 이에 따라 이 사건 I호 아파트에 대하여는 소외 K이 단독으로 처분권을 가지게 되었는데, K은 기왕에 채무관계가 있던 누나 피고 A에게 이 사건 I호 아파트를 양도하게 되면서 2019. 11. 28.에 소외 C과 K의 각 소유지분 전부에 대하여 피고 A 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지게 되었다.

* 당시 소외 K과 피고 A는 이 사건 I호 아파트를 231,000,000원으로 평가하되, 이미 체결되어 있던

임대차 계약의 임대인 지위를 피고 A가 승계(채무인수한 임대차보증금은 160,000,000원)하고 나머지 금액은 피고 A의 소외 K에 대한 기왕의 채권과 상계하는 것으로 정리하여 따로 돈이 건네지지는 않았다.

2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 I호 아파트는 소외 C과 K의 2019. 6. 5.자 정산합의에 따라 이미 내부적으로는 K의 단독 소유로 귀속된 것이었는데 그 등기만 정리되지 않고 있다가, K이 피고 A에게 이를 양도하면서 소외 C 지분에 대해서는 K 명의로의 소유권이전등기가 생략된 채로 바로 피고 A에게 소유권이전등기가 된 것일 뿐이다(소외 C의 지분에 관해서는 일종의 중간생략등기가 이루어진 셈이다). 따라서 이 사건 I호 아파트에 대한 소외 C의 1/2 소유지분에 대하여 소외 C과 피고 A 사이에 무슨 법률행위가 있었던 것이 아니므로(소외 C은 소외 K과의 2019. 6. 5.자 정산합의에 따른 이행을 한 것일 뿐이다) 사해행위가 문제될 여지가 없다. 원고는 소외 C과 소외 K 사이의 2019. 6. 5.자 정산합의를 사해행위로 보아 채권자취소권을 행사할 수는 있을 것이나-그 정산합의가 실제로 사해행위에 해당하는 것인지는 별개 문제로 하고-, 이 사건 청구에 그 같은 청구가 포함되어 있다고 볼 여지는 없다(그 경우에는 피고 A는 수익자가 아니라 전득자에 해당한다).

라. 소외 C과 피고 B 사이의 이 사건 J호 아파트 매매와 관련하여 피고 B의 선의 여부

1) 을나 제1 내지 3호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 소외 C과 K 사이의 2019. 6. 5.자 정산합의에 따라 이 사건 J호 아파트는 소외 C이 단독으로 소유권을 가지기로 하여 소외 C이 이를 처분하게 되었는데, 소외 C은 이 아파트를 T부동산중개사무소(대표공인중개사는 U)에 매물로 내놓았고, 마침 매수할 아파트를 찾고 있던 피고 B이 위 부동산중개사무소의 중개로 이를 매수하게 된 사실, 2019. 12. 4. 매매대금을 245,000,000원으로 하여 매매계약이 체결되었는데, 기왕의 임대차 계약을 매수인이 승계하는 것으로 하여 그 임대차보증금 180,000,000원을 뺀 65,000,000원이 실제로 지급된 사실, 실제 처분권자는 소외 C이었고 지급된 매매대금을 가져간 사람도 그였는데, 등기부상 C과 K이 각 1/2지분씩 공유하는 것으로 되어 있는 상태였으므로 매매계약상 매도인은 C과 K이 공동매도인으로 되어 있었던 사실, 매매를 중개한 공인중개사 U이 V협회가 제공하는 양식의 계약서에 계약의 내용을 기재하고 자신도 중개인으로서 서명, 날인을 하였으며, 일정액의 중개보수도 쌍방으로부터 지급된 사실 등이 인정된다. 그리고 달리 위 매매 과정에서 통상적인 아파트 매매와는

다른 특이한 사정이 발견되지는 않는다.

2) 이처럼 피고 B이 부동산 중개인을 통한 통상적인 아파트 매매의 방법으로 이 사건 J호 아파트를 매수한 것인 이상 피고 B은 그 같은 매매가 소외 C의 채권자를 해치는 사해행위에 해당한다는 것은 몰랐다고 보아야 한다. 따라서 피고 B은 선의의 수익자에 해당하므로 원고는 그 매매가 사해행위임을 내세워 이의 취소를 청구할 수 없다.

5. 결론

원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 받아들일 수 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사 김성수

별지 1

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

대구광역시 동구 F에 있는 G아파트 H동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층아파트 13세대, 오피스텔2호 지1층

대지권의 목적인 토지의 표시

대구광역시 동구 F 대481㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 1호 철근콘크리트구조 83.5204㎡

대지권의 표시

1 소유권대지권 481분의 31.8784

단, A의 지분(1/2)(C으로부터 소유권이전 받은 부분)

별지 2

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

대구광역시 동구 F에 있는 G아파트 H동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층아파트 13세대, 오피스텔2호 지1층

대지권의 목적인 토지의 표시

대구광역시 동구 F 대481㎡

전유부분의 건물의 표시

제5층 J호 철근콘크리트구조 83.5204㎡

대지권의 표시

1 소유권대지권 481분의 31.8784

단, B의 지분(1/2)(C으로부터 소유권이전 받은 부분)

-이상-

- 1) 원고가 대위변제한 대출금 채무와는 별개의 채무이다.
- 2) 을가 제14호증의 1, 2
- 3) 피고 A가 양도받으면서 매매가격으로 평가한 금액임-을가 제4호증
- 4) 피고 B이 매수한 매매대금액임-을나 제1호증
- 5) Q호 오피스텔의 가액을 알 수 있는 직접적인 증거자료는 없으나, Q호 오피스텔이 P호 오피스텔과 면적이 같고 층만 1층 다를 뿐이므로 시가도 같을 것으로 보아 P호 오피스텔의 매매가격과 동일하게 평가하였다.
- 6) 을가 제14호증의 1의 매매시 매매가격이다.
- 7) 갑 제5호증의 2의 등기부에 나타나는 2020. 1. 2. 매매 당시의 거래가액이다.