

부산지방법원 2021. 6. 3 선고 2020가단307760 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 부산신용보증재단

소송대리인 변호사 노정석

피 고 1. A

2. 주식회사 B

피고들 소송대리인 법무법인 율하

담당변호사 최병주

변 론 종 결 2021. 4. 29.

판 결 선 고 2021. 6. 3.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 23,175,368원과 그 중 22,842,895원에 대하여 2020. 2. 18.부터 2020. 6. 24.까지 연 10%의, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고들 사이에 2019. 4. 15. 체결된 매매계약을 23,175,368원의 한도 내에서 취소하고, 피고 주식회사 B는 원고에게 23,175,368원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 구상금 청구에 대한 판단

① 원고가 2016. 5. 31. 피고 A이 C은행으로부터 받을 대출금의 상환을 담보하기 위하여 신용보증계약을 체결하되, 원고가 위 은행에게 보증채무를 이행하는 경우 피고 A은 그 이행금액 및 이에 대하여 보증채무 이행일부터 원고가 정하는 요율에 의한 지연손해금을 지급하기로 하는 내용의 신용보증약정을 체결한 사실, ② 피고 A이 2019. 8. 6.경 위 대출 원리금의 상환을 연체하는 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 2020. 2. 18. C은행에 22,842,895원을 지급하여 보증채무를 이행한 사실, ③ 위 신용보증계약 이후 원고가 정하는 지연손해금율은 연 10%인 사실, ④ 원고가 피고에 대한 구상금 채권의 실행 또는 보전을 위해 지출한 법적절차 비용은 440,510원이고, 그 중 108,037원이 회수되어 332,473원이 남은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 피고 A은 원고에게 대위변제금과 비용의 합계

23,175,368원(=22,842,895원+332,473원)과 그 중 대위변제금 22,842,895원에 대하여 2020. 2. 18.부터 이 사건 소장 송달일인 2020. 6. 24.까지 약정에 따른 연 10%의, 그 다음날부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 손해행위취소 청구에 대한 판단

가. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2, 6 내지 9호증, 을 제1, 2호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 부산 사상구청장, 법원 행정처장, 부산 사상구 D동장에 대한 각 사실조회 회신결과에 변론

전체의 취지를 보태어 보면 인정할 수 있다.

- (1) 피고 A은 2019. 4. 15. 자신 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다.)을 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라 한다.)에게 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다.)을 체결하고, 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2019. 5. 8. 접수 제17521호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- (2) 이 사건 매매계약 당시 피고 A은 가액 284,013,500원인 이 사건 부동산 외에 부산 부산진구 E건물 F호를 소유하고 있었으나, 이 사건 부동산과 관련하여 임대차보증금 반환 채무 6건 합계 330,000,000원을 부담하고 있었고 C은행에 대한 대출금 채무 160,921,000원을 비롯하여 금융기관 관련 채무 215,877,000원이 있어 채무초과 상태였다.
- (3) 피고 회사의 대표이사 G은 피고 A의 동생이다.
- (4) 한편, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 임차인 중 H(임대차보증금 50,000,000원), I(임대차보증금 80,000,000원), J(임대차보증금 50,000,000원)이 임대차계약서에 확정일자를 받은 상태였고, 이 사건 매매계약 이후 K(임대차보증금 60,000,000원), L(임대차보증금 20,000,000원), M(임대차보증금 70,000,000원)가 추가로 확정일자를 받았다.

나. 피보전채권의 존재

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.

이 사건 매매계약 당시 원고의 피고 A에 대한 구상금 채권이 아직 발생하지 아니하였으나, 이미 원고의 위 피고에 대한 구상금 채권의 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었을 뿐만 아니라 나아가 피고 A이 2019. 8. 6.경 C은행에 대한 대출금 채무 상환을 지체하여 기한의 이익을 상실함으로써 위 피고가 가까운 장래에 구상금 채무를 부담하게 되리라는 점에 대한 고도의 개연성이

있었고, 실제로 원고가 2020. 2. 18. C은행에 대위변제금을 지급함으로써 그 개연성이 현실화되어 피고 A은 원고에 대하여 구상금 채무를 부담하게 되었으므로, 원고의 위 구상금 채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

다. 사해행위의 성립

원고에 대하여 위와 같이 구상금 채무를 부담하고 있고 채무초과인 상태에서 피고 A이 이 사건 부동산을 피고 회사에게 매도하여 처분한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서 원고에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 피고 A의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고 회사의 악의 역시 추정된다.

이에 대하여 피고들은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산과 관련한 임대차보증금 반환 채무액이 부동산 가액을 초과하여 사해행위가 성립하지 않는다는 취지의 주장을 하나, 이 사건 매매계약 당시 우선변제권이 있는 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무는 합계 180,000,000원으로서 부동산 가액인 284,013,500원에 미치지 못하는 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

또한 피고 회사는 이 사건 매매계약 당시 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다고 선의의 항변을 하나, 이를 인정할 증거가 없으므로 위 피고의 위 항변은 이유 없다.

라. 원상회복의 방법과 범위

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하나, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 한다.

이러한 가액배상은 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내에서 하여야 하므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 하고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

그런데 그 부동산에 위와 같은 저당권 이외에 우선변제권 있는 임차인이 있는 경우에는 임대차계약의 체결시기 등에 따라 임차보증금 공제 여부가 달라질 수 있다. 가령 사해행위 이전에 임대차계약이 체결되었고 임차인에게 임차보증금에 대해 우선변제권이 있다면, 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분이 일반 채권자의 공동담보에

제공되었다고 볼 수 없으므로 수익자가 반환할 부동산 가액에서 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권액을 공제하여야 한다. 그러나 부동산에 관한 사해행위 이후에 비로소 채무자가 부동산을 임대한 경우에는 그 임차보증금을 가액반환의 범위에서 공제할 이유가 없다. 이러한 경우에는 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분도 일반 채권자의 공동담보에 제공되어 있음이 분명하기 때문이다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 참조).

따라서 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액이 284,013,500원인 사실은 위에서 인정한 바와 같고 그 후 변론종결일에 이르기까지 같은 가격일 것으로 추인되므로, 결국 피고들 사이의 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 가액 284,013,500원에서 사해행위 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 우선변제권이 있는 임대차보증금 합계 180,000,000원을 공제한 104,013,500원이 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

한편, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으므로, 앞서 본 바와 같이 원고의 채권액은 23,175,368원(원고는 가액배상 범위에 변론종결일까지의 지연손해금을 포함하여 청구하지는 않았다.)이어서 위에서 인정한 사해행위가 성립하는 범위를 넘지 않으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 채권액인 23,175,368원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고 회사는 원고에게 위 매매계약의 취소에 따른 가액배상으로서 23,175,368원과 이에 대한 이 판결 확정일부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

피고들은 변론종결일까지 존재하는 이 사건 부동산과 관련한 채무액이 부동산의 가액을 초과하므로 사해행위취소와 원상회복의 대상이 아니라는 취지의 주장을 하나, 사해행위 이후 우선변제권을 취득한 임대차보증금을 가액배상의 범위에서 공제할 것이 아님은 앞서 인정한 바와 같다.

3. 결 론

원고의 피고들에 대한 청구를 인용한다.

판사 오규희

별지

목 록

1. 부산광역시 사상구 N 대 201.4㎡

2. 부산광역시 사상구 N

[도로명주소]

부산광역시 사상구 O

조표 P 보록크조 스라브가

2층건주택

건평36평5흡8작

2층평22평-끝.-.