

서울고등법원 2021. 8. 31 선고 2020나2036879 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2021. 8. 31 선고 2020나2036879 판결

서울중앙지방법원 2020. 9. 25 선고 2019가합534862 판결

전문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 김성민, 김혜원

피고, 피항소인B

소송대리인 경인 법무법인

담당변호사 양기오

변론 종결2021. 6. 22.

판결 선고2021. 8. 31.

제1심판결서울중앙지방법원 2020. 9. 25. 선고 2019가합534862 판결

주문

1. 당심에서 확장된 원고의 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. C과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 7. 체결된 매매계약을
255,107,074원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 255,107,074원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 이를 20분하여 그 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 C과 피고 사이에 2019. 1. 7. 체결된 매매계약을 263,356,635원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 263,356,635원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 청구취지를 확장하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권의 성립

1) 원고는 대출업 등을 영위하는 회사이고, C은 농축수산물 유통·판매업, 도소매업 등을 영위하는 농업회사법인 G 주식회사(이하 'G'라 한다)의 대표이사이다.

2) G는 아래 <표1> 순번 1 내지 4, 7, 8 기재와 같이 원고로부터 자금을 대출받거나 신용카드를 발급받았고, C은 G가 원고에 대하여 부담하는 위 각 대출금채무 및 신용카드대금채무를 근보증 또는 연대보증하였다. 또한, C은 <표1> 순번 5, 6 기재와 같이 원고로부터 자금을 대출받거나 신용카드를 발급받았다.

3) G와 C은 2019년 1월말경부터 각 그 명의의 대출금채무 및 신용카드대금채무를 연체하기

시작하였는데, C이 2019. 1. 7.을 기준으로 원고에 대하여 부담하고 있던 주채무 및 근보증 또는 연대보증채무(이하 '이 사건 각 채무'라 하고, 그에 상응하는 원고의 C에 대한 채권을 '이 사건 각 채권'이라 한다)의 원금은 <표1> 기재와 같이 합계 206,810,409원이다.

1	대출금채무	2016. 6. 23.	근보증 채무	일반자금대출	30,000,000	30,000,000	2019. 1. 29.
2	2017. 8. 14.	근보증 채무	농식품기업 운전자금대출	300,000,000	42,446,578	2019. 3. 28.	
3	2015. 11. 12.	근보증 채무	농식품기업 운전자금대출	152,000,000	18,000,000	2019. 3. 13.	
4	2015. 6. 18.	근보증 채무	일반자금대출	80,000,000	80,000,000	2019. 2. 2.	
5	2015. 10. 27.	주채무	가계일반 자금대출	10,000,000	8,000,000	2019. 1. 29.	
6	신용카드 대금채무	2017. 11. 9.	주채무	Q카드		3,387,911	2019. 1. 25.
7	2015. 6. 18.	연대보증 채무	R카드		2,752,476	2019. 1. 22.	
8	2016. 3. 22.	연대보증 채무	S카드		22,223,444	2019. 1. 22.	
합계		206,810,409					

나. C의 부동산 처분행위

1) C은 2019. 1. 7. 피고와, 피고에게 C 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 매매대금 380,000,000원에 매도하되, 계약금 28,000,000원은 계약 시, 잔금 182,000,000원은 2019. 1. 16. 각 피고로부터 지급받고, 나머지 170,000,000원은 피고가 이 사건 부동산의 임차인 L에 대한 임대차보증금반환채무를 인수하는 것으로 지급을 갈음하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 피고는 C에게 이 사건 매매계약에 따라 2019. 1. 7. 계약금 28,000,000원, 2019. 1. 16. 잔금 182,000,000원을 각 입금하였고, 2019. 1. 16. 피고 명의로 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. C의 재산상태

C은 2019. 1. 7. 당시 적극재산으로 시가 300,000,000원 내지 350,000,000원가량의 이 사건 아파트를 소유하고 있었고, 소극재산으로 <표1> 기재 원금 합계 206,810,409원 상당의 이 사건 각 채무, 주식회사 M(이하 'M은행'이라 한다)에 대한 220,000,000원가량의 대출금채무, 주식회사 H(이하 'H은행'이라 한다)에 대한 27,876,123원의 대출금채무를 부담하고 있어 채무초과 상태였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 15호증, 을 제1 내지 12호증(이하 가지번호 붙은 호증은 특별히 구분하지 않는 한 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 이 법원의 금융거래정보제출명령에 대한 H은행의 2021. 7. 28.자 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 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 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 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결 등 참조).

2) <표1> 순번 1 내지 5 기재와 같이, C이 원고로부터 자금을 대출받은 시기(2015. 10. 27.) 및 G의 원고에 대한 대출금채무를 근보증한 시기(2015. 11. 12., 2016. 6. 23., 2017. 8. 14.)는 모두 원고가 사해행위로서 취소를 구하는 이 사건 매매계약이 체결된 때(2019. 1. 7.)보다 이전이므로 원고의 C에 대한 대출금채권 및 근보증채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

한편, <표1> 순번 6 내지 8 기재 각 원고의 C에 대한 신용카드대금채권 및 연대보증채권의 경우, 비록 이 사건 매매계약 체결일 이후인 2019년 1월말경부터 신용카드대금의 지급이 연체되기 시작하였으나, 그 채권 성립의 기초가 되는 신용카드입회신청이나 연대보증계약이 이미 체결되어 있었고, C와 G가 실제로 이 사건 매매계약 체결일로부터 1개월도 경과하지 않은 2019년 1월말경부터 각 그 신용카드대금을 연체하기 시작하여 이 사건 매매계약 체결일로부터 가까운 장래에 신용카드대금채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 그 후 실제로 C와 G가 각 그

명의를 신용카드대금의 지급을 연체함으로써 원고의 C에 대한 신용카드대금채권 및 연대보증채권이 성립하였으므로, 이 또한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

따라서 이 사건 각 채권은 모두 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 관련 법리 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조). 나아가 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

2) 사해행위의 성립 위 인정사실에 의하면, C이 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 아파트를 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 채무초과 상태를 더욱 심화시켜 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 C과 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

3) 피고의 선의 항변에 관한 판단 피고는 지인이자 C의 오빠인 N의 소개를 받아 공인중개사의 중개를 통해 평소 친분관계가 전혀 없던 C으로부터 이 사건 아파트를 적정한 가격에 매수하였고 중개수수료도 통상적인 수준에서 지급하는 등 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 재산상태나 채무내역 등에 관하여는 전혀 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 피고가 C에게 이 사건 매매계약에 따라 2019. 1. 7. 계약금 28,000,000원, 2019. 1. 16. 잔금 182,000,000원을 각 입금한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제10 내지 13호증의 각 기재에 의하면 C이 피고로부터 지급받은 위 매매대금으로 H은행 및 M은행에 대한 대출금채무를 변제한 사실은 인정된다.

그러나 다른 한편, 위 인정사실 및 갑 제12호증, 갑 제15 내지 18호증, 을 제14, 15, 19, 20, 21, 22호증의 각 기재, 제1심 증인 I 및 당심 증인 N의 각 일부 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할

수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 육류 도·소매업을 영위하는 주식회사 O(이하 'O'라 한다)의 대표이사이자 외식업체인 T의 대표자였는데, 위 각 회사를 운영함에 있어 C의 오빠인 N와 동업관계에 있었고, C의 언니인 J과는 개인적인 친분이 있었으므로 C과도 친분관계가 있었을 개연성이 높은 점(이에 대하여 피고는 투자자일 뿐 N가 T와 O를 실질적으로 운영하였다고 주장하나, 피고의 주장에 부합하는 듯한 당심 증인 N의 일부 증언과 을 제15호증의 기재는 선뜻 믿기 어렵고 을 제17, 18, 23호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 객관적 자료가 없다), ② T는 2016년경부터, O는 2018년경부터 모두 C이 대표이사로 있는 G와 계속적인 거래관계를 맺고 있었던 점, ③ O는 이 사건 매매계약 체결 직전인 2018. 12. 15. G가 임차하여 사용하던 서울 성동구 P, 1층 소재 사무실에 관하여 임대인 U과 임대차보증금 5,000만 원, 월 차임 300만 원에 임대차계약을 체결하고 2019. 1. 24. 위 장소로 사무실을 이전한 점, ④ 위 과정에서 O는 위 임대차보증금을 종전 임차인인 G에 직접 지급하기로 하였는데 2018. 12. 31. 그중 25,151,876원을 G에 대하여 가지고 있는 O의 미수금채권에서 차감하여 실제로는 24,848,124원만을 G에 지급하였고, 이에 미루어 보면 피고는 적어도 2018년 12월말경에는 2,500만 원가량의 미수금을 변제하기 어려울 정도로 G의 경영상태가 좋지 못하다는 사정을 짐작하고 있었던 것은 아닌지 의심이 드는 점, ⑤ 피고는 2019. 1. 7. C과 당시 이 사건 아파트의 시가보다 높은 가격에 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그로부터 불과 9일 후인 2019. 1. 16. 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기까지 마쳤는데, 이는 통상적인 부동산 거래관행에 비추어 보면 이례적인 경우로서 피고가 시세보다 높은 가격에 급히 잔금을 치르면서까지 이 사건 매매계약을 체결해야만 했던 사정은 찾기 어려운 점, ⑥ 공인중개사 I은 제1심에서 증인으로 출석하여 이 사건 매매계약 체결 당시 피고와 C이 직접 참석하였고, J이나 N는 동석하지 않았으며, 이미 피고와 C 사이에 매매대금 액수, 이 사건 아파트에 설정되어 있던 근저당권의 처리 방법, 임대차보증금반환채무의 승계 여부 등 매매계약의 주요 내용에 관하여 대부분 합의가 되어 있는 상태여서 자신은 매매계약서만 작성해 주었을 뿐이고 피고나 C으로부터 중개수수료도 지급받지 않았다고 진술하였고, 이에 비추어 볼 때 이 사건 매매계약을 공인중개사의 중개를 통하여 체결된 것과 같은 외관만을 갖추고 있는 것에 불과한 것으로 보이는 점, ⑦ 나아가 N는 당심에서 증인으로

출석하여 피고에게 이 사건 아파트의 매매를 소개한 것은 자신이 아니라 J이고, 자신은 이 사건 매매계약 체결 사실 자체를 알지 못하였다고 진술하여, N의 소개로 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다는 피고의 주장에 명백히 반하는 증언을 한 점, ⑧ 이처럼 이 사건 매매계약 체결에 이르게 된 경위 및 그 과정, 중개인의 역할, 중개수수료 지급 여부 등은 피고가 직접 경험한 사실임에도 이에 관한 앞서 본 피고의 주장이 I, N의 위 각 진술과 상이한 것은 납득하기 어려운 점 등을 종합하면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고에 대한 악의 추정을 반복하여 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 선의였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 선의 항변은 이유 없다.

다. 원상회복의 방법 및 사해행위 취소의 범위

1) 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 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상만을 구할 수 있다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조). 또한 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거 및 갑 제20, 21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 당시 변론종결일 무렵 이 사건 아파트의 가액은 520,000,000원인 사실, 이 사건 아파트에 관하여 2015. 10. 5. 채권최고액 36,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 H은행인 근저당권설정등기가 마쳐졌는데 C은 2019. 1. 7. H은행에 27,876,123원을 변제한 뒤 2019. 1. 9. 위 근저당권설정등기를 말소한 사실, L은 2018. 5. 10. C으로부터 이 사건 아파트를 임대차보증금 170,000,000원에 임차한 뒤 2018. 6. 27. 확정일자를 받고 2018. 6. 28. 전입신고를 마친 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 아파트의 당시 변론종결일 무렵 가액에서 위 근저당권의 실제 피담보채무액과 임대차보증금반환채무액을 공제한 한도 내에서

취소되어야 하고, 이에 대한 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

3) 나아가 가액배상의 범위에 관하여 본다.

가) 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하며, 채권자의 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함된다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

갑 제22호증의 기재에 의하면, 당시 변론종결일 무렵인 2021. 6. 16.을 기준으로 이 사건 각 채무의 원리금은 아래 <표2> '2021. 6. 16.자 원리금'란 기재 합계 263,356,635원인 사실이 인정되기는 한다.

그러나 보증한도액을 정한 근보증에 있어 보증채무는 특별한 사정이 없는 한 보증한도 범위 안에서 확정된 주채무 및 그 이자, 위약금, 손해배상 기타 주채무에 종속한 채무를 모두 포함할 뿐만 아니라(대법원 2000. 4. 11. 선고 99다12123 판결 참조), 갑 제1호증의 2, 갑 제4호증의 2, 갑 제8호증의 1의 각 기재에 의하면 연대보증인(C)은 근보증한도액에서 정하는 범위의 모든 채무(이자, 지연배상금, 기타 부채채무 포함)에 대하여 연대보증채무를 부담한다고 되어 있으므로, C은 <표2> 순번 1, 4, 8 기재 각 채무에 대해서 보증한도액의 범위 내에서만 지급의무가 있으므로, 당시 변론종결일 무렵 원고의 피보전채권액은 <표2> 'C의 지급의무액'란 기재 합계 255,107,074원이다.

1	대출금 채무	근보증채무	일반자금대출	37,000,347	36,000,000	36,000,000
2	근보증채무	농식품기업 운전자금대출	53,302,743	54,000,000	53,302,743	
3	근보증채무	농식품기업 운전자금대출	21,234,598	21,600,000	21,234,598	
4	근보증채무	일반자금대출	102,189,262	96,000,000	96,000,000	
5		주채무	가계일반 자금대출	10,375,118		10,375,118
6	주채무	Q카드	4,754,179		4,754,179	
7	신용카드 대금채무	연대보증채무	R카드	3,440,436	30,000,000	3,440,436
8	연대보증채무	S카드	31,059,952	30,000,000	30,000,000	
합계	263,356,635		255,107,074			

이에 대하여 원고는, 보증한도액 내에서 주채무가 확정되었고, 이후 C이 보증채무의 이행을 지체함으로써 보증한도액을 초과하게 된 것이므로 C은 2021. 6. 16.을 기준으로 한 이 사건 각 채무의 원리금 상당액인 263,356,635원의 채무를 부담한다고 주장하나, 원고가 들고 있는 대법원 2005. 6. 23. 선고 2005다18955 판결은 금융기관이 보증인을 상대로 소를 제기하여 보증한도액 내에서 보증채무가 확정되었는데 보증인이 위 보증채무를 이행하지 아니함으로써 별도의 지연손해금이 발생하여 보증채무액과 지연손해금액을 더하여 보면 보증한도액을 초과하게 된 것으로 이 사건과 사안을 달리한다. 이 사건의 경우, 갑 제1 내지 4호증의 각 3, 갑 제7, 8호증의 각 2, 갑 제22호증의 1, 2, 3, 4, 7, 8의 각 기재에 의하면, 원고가 작성한 대출금 회수조회표, 신용카드 일반결제 대상금액 조회표 등에 주채무자인 G의 채무액만 기재되어 있을 뿐이므로 C이 부담해야 하는 보증채무액이 확정되었다고 보기 어렵고, 그 외 원고가 별도로 보증채무액을 확인한 뒤 C에게 보증채무의 이행을 촉구하였다고 인정할 증거도 없으므로 C에게 보증한도액을 초과하는 지연손해금채무가 당연히 발생하였다고 볼 수 없다. 따라서 C은 원고에 대하여 근보증채무 또는 연대보증채무의 보증한도액 범위 내에서만 지급의무를 부담한다고 보는 것이 타당하다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

나) 위에서 인정한 바와 같이 이 사건 아파트의 공동담보가액은 322,123,877원(= 이 사건 아파트의 당심 변론종결일 무렵 가액 520,000,000원 - 위 근저당권의 실제 피담보채무액 27,876,123원 - 임대차보증금반환채무액 170,000,000원)이고, 원고의 피보전채권액은 255,107,074원인데, 그중 원고의 피보전채권액이 더 적은 금액이므로, 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액 한도 내에서 취소 및 그 원상회복이 이루어져야 한다.

이에 대하여 피고는, C의 다른 채권자가 피고를 상대로 사해행위취소의 소를 제기하여 소송계속 중이므로 피고의 책임 범위를 제한하여야 한다는 취지로 주장하나, 위와 같은 사정만으로 피고의 책임 범위를 제한해야 된다고 볼 수 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

그렇다면 이 사건 매매계약은 255,107,074원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 255,107,074원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이

정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 당심에서 확장된 원고의 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김갑석

판사김민기

판사이호재

별지

1) C을 기준으로 주채무 및 근보증 또는 연대보증채무로 분류한다.