

서울중앙지방법원 2021. 11. 30 선고 2020가단5088561 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 9. 28 선고 2021나83170 판결

서울중앙지방법원 2021. 11. 30 선고 2020가단5088561 판결

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 두현

담당변호사 한혜윤

피 고 1. A

2. B

소송대리인 법무법인 나라

담당변호사 임재홍

변 론 종 결 2021. 9. 14.

판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 피고 A는 원고에게 41,292,727원과 그중 40,334,183원에 대하여 2020. 3. 10.부터 2020. 7.

- 22.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A가 부담하고, 원고와 피고 B과 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고들 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 21. 체결한 매매예약을 취소한다. 피고 B은 피고 A에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2019. 6. 21. 접수 제66430호로 마친 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고들 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 1. 3. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고 B은 피고 A에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2020. 1. 7. 접수 제2954호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 피고 A에 대한 구상금 채권

- 1) 원고는 2016. 12. 21. 피고 A와 사이에 보증기한 2017. 12. 20.까지(이후 보증기한이 2019. 12. 19.로 변경되었다), 보증금액 40,000,0000원으로 하는 신용보증약정을 체결하였고(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다), 피고 A는 2016. 12. 21. 이 사건 보증계약에 따른 보증서를 담보로 C은행으로부터 40,000,000원을 대출받았다.
- 2) 원고와 피고 A는 이 사건 보증계약에서, 원고가 신용보증서에 기한 보증채무를 이행하였을 경우

피고 A가 원고에게 원고가 지급한 대위변제금과 이에 대한 지급일부터 다 갚는 날까지 원고가 정한 이율에 의한 손해금, 해지되지 않은 보증원금액에 대한 보증료 납입일 다음날부터 보증소멸일 전일까지 보증료율에 연율 1000분의 5를 가산한 요율에 의한 추가보증료, 원고가 보증채무를 이행함으로써 그 권리를 실행 또는 보전하기 위하여 지출한 법적절차비용(가지급금) 등 모든 부대채무를 지급하기로 약정하였다. 원고가 정한 이율은 2018. 2. 1.부터 현재까지 연 10%이다.

3) 피고 A는 2019. 10. 1. 조세 체납으로 신용보증사고를 일으켰고, 이에 원고가 2020. 3. 10. C은행에 피고 A의 대출원리금채무 40,334,183원을 대위변제하였다. 당시 미납된 추가보증료는 133,150원이고, 원고가 지출한 채권보전비용은 825,394원이다. 대위변제금 잔액은 41,292,727원(= 40,334,183원 + 133,150원 + 825,349원)이다.

나. 피고들 사이의 매매예약, 매매계약

피고 A는 2019. 6. 21. 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고 B와 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 피고 B 앞으로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기청구권 가등기를 마쳤다. 피고 A는 2020. 1. 3. 피고 B와 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2020. 1. 7. 피고 B 앞으로 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 A의 재산 상태

피고 A는 시가 255,000,000원 상당(2016. 7. 15. D은행 앞으로 채권최고액 216,000,000원, 실제 채무액 166,000,000원의 근저당권설정등기가 있었음)의 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없었다.

[인정근거] 피고 A에 대하여: 공시송달(민사소송법 제208조 제3항 제3호) 피고 B에 대하여:

다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을나 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 따르면, 피고 A는 원고에게 대위변제 잔액인 41,292,727원과 그중 대위변제원금 40,334,183원에 대하여 대위변제일인 2020. 3. 10.부터 이 사건 소장 부분 송달일임이 기록상 명백한 2020. 7. 22.까지는 약정 지연손해금율인 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위로 볼 수 있는 행위가 행하여지기 이전에 발생한 것이어야 하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생하고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다43352 판결 등 참조). 살피건대, 원고가 이 사건 매매예약 체결 이후인 2020. 3. 10. C은행에 이 사건 보증계약에 따라 대위변제함으로써 피고 A에 대한 구상금채권을 가지게 되었으나, 이 사건 매매예약 체결 당시 이미 원고와 피고 A 사이에 신용보증약정에 의하여 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 신용보증사고가 발생한 2019. 10. 1.로부터 약 2달 후인 2019. 4. 24. 이 사건 매매계약이 체결되어 가까운 장래에 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 볼 수 있고, 그 후 실제로 원고가 대위변제함으로써 그 개연성이 현실화되어 구상금채권이 성립하였으므로, 원고의 피고 A에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 피고 A의 무자력

사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하는데(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결 등 참조), 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약(2019. 6. 21.)과 이 사건 매매계약 체결일(2020. 1. 3.). 기준 피고 A의 적극재산은 255,000,000원 상당의 이 사건 부동산이 있었고, 피고 A의 소극재산은 C은행에 대한 채무(원고에

대한 이 사건 구상금채무) 41,292,727원, D은행에 대한 대출금 채무 166,000,000원, 피고 B에 대한 대여금 채무 40,000,000원이 있었던 사실이 인정된다. 피고 A는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 외에 다른 적극재산이 없었던 것으로 보이는 반면, 소극재산으로 약 2억 4,700여만 원이 넘는 채무를 부담하고 있었다. 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있으므로(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결 등 참조), 피고 A는 적어도 이 사건 부동산을 처분한 이 사건 매매계약의 체결로 인하여 채무초과 상태에 빠지게 되었다고 봄이 상당하다.

다. 사해행위의 성립

- 1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되므로, 채무자의 사해의 의사는 추정된다. 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자나 전득자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).
- 2) 위 인정 사실에 따르면, 피고 A가 자기의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 B에게 매매한 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 피고 A의 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당한다. 채무자인 피고 B의 사해의사는 추정된다.

라. 피고 B의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 B의 주장

피고 B은 지인인 피고 A에게 일부 돈을 빌려 주었는데, 피고 A가 빌린 돈을 이 이 사건 부동산의 매매대금 일부로 하고, 나머지 매매대금 잔금을 정하여 매수할 것을 권유하여 이 사건 매매계약에 따른 가등기를 하였다가 이후 매매대금 잔금을 지급하고 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산을 매수한 것일 뿐, 피고 A가 채무초과 상태이거나 이 사건 매매계약과 이 사건 매매계약이 피고 A의 채권자를 해한다는 사정을 전혀 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다.

2) 판단

가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

위 인정사실, 앞서 든 증거들, 을나 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정들에 따르면, 피고 B은 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매예약과 매매계약이 피고 A의 일반 채권자를 해하는 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

① 피고 B은 서울 동대문에서 의류 사업을 하면서 피고 A와 지인으로 지내오다 2015. 1. 26.과 2016. 2. 17. 각 10,000,000원씩을 빌려준 바 있다. 이후 피고 B은 2019. 6. 18. 피고 A의 요청으로 20,000,000원을 추가로 빌려주었다.

② 피고 A는 '대여금 4천만 원을 매매대금 계약금으로 하여 매매계약 가등기를 설정하고, 만일 12월이 되도록 갚지 못하면 대출금을 제외한 6천만 원 정도를 추가로 지급하고 이 사건 부동산을 매수할 것을 제의하였다. 이에 피고 A는 2019. 6. 21. 피고 B과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 210,000,000원(대여금 40,000,000만 원을 뺀 나머지 금액을 표시한 것으로 보인다)으로 정하여 매매예약을 체결한 다음 이에 기하여 가등기를 마쳤다.

③ 피고 A는 2019. 12. 피고 B에게, 자신은 나이도 많고 큰 집도 필요 없으니 이 사건 부동산을 매수할 것을 제의하여 총 매매대금을 255,000,000원으로 정하여, 계약금 30,000,000원은 2019. 6. 21., 중도금 59,000,000원은 2020. 1. 3.까지 지급하고, 잔금 166,000,000원은 D은행의 근저당권채무를 인수하는 것으로 정하였다. 이 사건 매매계약에서 매매대금으로 정한 255,000,000원은 당시 이 사건 아파트의 시세에 부합하는 것이었다.

④ 이후 피고 B은 2020. 1. 3. 피고 A에게 나머지 매매대금 59,000,000원을 실제로 지급하여 이

사건 매매계약에 따른 계약의 이행이 이루어졌다. 피고 B은 이 사건 부동산에 설정된 D은행의 근저당권부 채무를 인수하기 위해서 D은행(안동지점)에 필요서류 등을 문의하는 등 구체적인 진행을 하였으나, 담당직원으로부터 안양세무서 채무가 말소되지 않으면 대출명의변경이 어렵다는 말을 듣게 되었다.

⑤ 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 피고 B이 인수하기로 한 근저당권설정등기 외에 다른 채권자들의 가압류 등 보전처분이나 압류 등기가 된 것이 없었다. 이후 안양세무서가 2019. 12. 2. 이 사건 부동산을 압류하였으나 피고 B의 가등기에 따른 본등기로 인해서 직권 말소되었다.

⑥ 피고 B이 피고 A와 강한 친분관계 내지 유대관계가 있었다고 볼 만한 자료가 없는 상황에서 피고 B으로서는 피고 A의 채권채무관계나 재산상태 등에 관하여 알기 어려웠던 것으로 보이고, 이 사건 부동산에 근저당권이 설정되어 있었다거나 피고 A가 피고 B에게 이 사건 부동산을 매수하도록 제의하고 근저당권부 채무를 인수하도록 하였다는 사정만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

4. 결론

원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박진수

별지

부동산 목록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 안양시 만안구 E에 있는

F건물

G동

[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 H

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

1층 16.22㎡

2층 160.62㎡

3층 160.62㎡

4층 160.62㎡

5층 160.62㎡

전유부분의 건물의 표시

3층 I호

철근콘크리트구조

72.2㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 안양시 만안구 E

대 1267.9㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권

대지권의 비율 : 1. 1,267.9분의 39.621875. 끝.

