

서울중앙지방법원 2021. 3. 25 선고 2019가합557834 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 기술보증기금

소송대리인 변호사 최한신

피 고 A

소송대리인 변호사 이상용, 강인형

변론 종결 2021. 2. 25.

판결 선고 2021. 3. 25.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 12. 27. 체결된 매매계약을 231,292,583원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 231,292,583원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C 주식회사 사이의 신용보증약정 체결

1) 원고는 2016. 5. 19. C 주식회사(이하 'C'라고 한다)와 신용보증원금 90,000,000원, 신용보증기간 2017. 5. 19.까지(이후 2018. 5. 18.까지 연장됨)로 정하여 신용보증약정(이하 '이 사건 제1 신용보증약정'이라고 한다)을 체결하였고, 같은 날 C는 위 신용보증약정에 따른 원고의 보증하에 소외 D은행으로부터 100,000,000원을 대출을 받았다.

2) 원고는 2017. 5. 25. C와 신용보증원금 360,000,000원, 신용보증기간 2022. 5. 25.까지로 정하여 신용보증약정(이하 '이 사건 제2 신용보증약정'이라고 한다)을 체결하였고, 같은 날 C는 위 신용보증약정에 따른 원고의 보증하에 소외 중소기업은행으로부터 400,000,000원을 대출을 받았다.

3) C는 이 사건 각 신용보증약정에서 원고가 보증채무를 이행한 경우 원고에게 해당 보증채무 이행금액 및 이행일 이후의 지연손해금과 해지되지 아니한 보증원금액에 대한 보증료 납입일 다음날부터의 연 1.5%의 비율에 의한 추가보증료, 채권보전 등을 위하여 지출한 비용 등을 지급하기로 약정하였고, 원고가 정한 위 지연손해금률은 2017. 5. 22.부터 현재까지 연 10%이다.

나. 원고와 B 사이의 투명경영약정 체결

1) C의 대표이사인 B은 이 사건 각 신용보증약정 당시 원고와 사이에 '투명경영의무이행 및 보증분할해지 약정'(이하 '이 사건 각 투명경영약정'이라고 한다)을 체결하였고, 이 사건 각 투명경영약정 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다3).

제2조(투명경영의무) 약정인은 제1조의 보증약정에 대한 연대보증을 서지 않는 대신 아래

에서 정하는 투명경영의무를 이행하기로 합니다.

1. 기업회계기준에 의한 회계처리의 준수
2. 공문서, 사문서의 위·변조 및 허위자료제출 금지
3. 업무상 횡령, 배임, 부당금품 제공 및 수수, 자금유용 등의 금지
4. (제5조에서 정한1) 기보보증서 담보대출의 용도외 사용 금지
5. [경영에서 탈퇴/대표자 사임(실제 경영에서 탈퇴 포함)2)] 또는 이 약정체결일 현재 보유 지분의 2분의 1 이상을 처분시 기보의 동의
6. 제7조에서 정하는 부수의무 준수
7. 기타 투명경영에 위반하는 중대한 행위 금지

제4조(투명경영의무위반과 연대보증책임) 1 약정인은 제2조에서 정하는 투명경영의무를 위반한 때에는 위반사유 발생일로부터 제1조의 보증약정에서 정하는 채무에 대하여 보증의 퇴인과 연대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

2 제1항에 의해 연대보증책임을 부담하는 경우에는 제1조 표시 보증약정서의 각 조항이 적용됨을 승인합니다.

다. 이 사건 신용보증약정에 따른 원고의 대위변제

- 1) 이후 중소기업은행은 2018. 1. 29. 원고에게 '2018. 1. 26. 기한의 이익상실'을 이유로 신용보증사고통지를 하였고, 이에 원고는 2018. 4. 9. 이 사건 제2 신용보증약정에 따라 중소기업은행에 대출원리금 합계 363,812,207원을 대위변제하였다. 다만 원고는 2018 4. 24. 35,364원을 회수하여 위 대위변제금의 일부변제에 충당하였다.
- 2) 이후 D은행은 2018. 4. 3. 원고에게 '2018. 4. 2. 휴, 폐업'을 이유로 신용보증사고통지를 하였고, 이에 원고는 2018. 4. 12. 이 사건 제1 신용보증약정에 따라 D은행에 대출원리금 합계 90,512,901원을 대위변제하였다.

라. 이 사건 부동산 매매계약

1) B은 2017. 12. 27. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라한다)에 관하여 매매대금 400,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2017. 12. 27. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다

2) 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약 체결 전인 2014. 7. 9. 채권최고액 180,000,000원, 채무자 B, 근저당권자 D은행인 근저당권설정등기가, 2017. 1. 9. 채권최고액 120,000,000원, 채무자 B, 근저당권자 D은행인 근저당권설정등기가 마쳐져있었고(이하 '이 사건 각 근저당권' 또는 '이 사건 각 근저당권설정등기'라고 한다), 2017. 12. 27. B이 위 각 근저당권의 피담보채무 합계 238,707,417원(= 97,860,124원 + 140,847,293원)을 변제하여 위 각 근저당권설정등기는 같은 날 해지를 원인으로 말소되었다.

마. 원고의 B에 대한 구상금 채권

원고는 B을 상대로 수원지방법원 2019가단526060호로 이 사건 각 신용보증약정 및 투명경영약정에 따른 구상금 채권의 지급을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2019. 7. 23.

"(피고)B은 C와 연대하여 454,487,001원 및 그중 363,776,843원에 대하여는 2018. 4. 9.부터, 90,512,901원에 대하여는 2018. 4. 12.부터 각 2019. 6. 17.까지는연 10%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 8, 10, 16호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위 인정 여부

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 필요로 하지만 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 2001. 3. 23. 선고 2000다37821 판결 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 원고가 B에 대하여 구상금채권의 이행을 구하는 소를 제기하여 승소판결을 받았고 위 판결이 확정되었으며, 원고의 B에 대한 구상금채권 발생의 기초가 되는 이 사건 각 신용보증약정은 이 사건 매매계약 체결일인 2017. 12. 27. 이전에 이미 성립되어 있었고, C 및 B의 재무상태 악화로 가까운 장래에 이 사건 각 신용보증약정에 따른 보증사고가 발생하여 원고의 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었으며, 그 후 원고가 C의 채무를 대위변제함으로써 실제로 그 개연성이 현실화되어 원고의 B에 대한 구상금 채권이 발생하였다. 따라서 원고의 B에 대한 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되는 것이고, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의 의사는 추정된다 할 것이다(대법원 1997. 5. 9. 선고 96다2606, 2613 판결 등 참조). 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 감정인 E에 대한 감정촉탁결과, D은행의 금융거래정보회신 및 변론전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 B의 재산은 이 사건 부동산(시가 410,000,000원)이 유일한 것으로 보이는 점, 당시 B의 소극재산은 원고의 D은행에 대한 채무 238,707,417원(= 97,860,124원 + 140,847,293원) 외에도 원고에 대한 구상금 채무 454,487,001원이 있어 소극재산⁴⁾이 적극재산을 초과하는 상태였던 점을 인정할 수

있다. 이러한 사정을 위 법리에 비추어 보면, B이 채무 초과상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매도하는 이 사건 매매계약을 체결한 것은 원고를 비롯한 다른 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고, 채무자인 B의 악의도 인정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지

피고는 B과 과거 직장동료였을 뿐 친·인척관계가 없고 이 사건 부동산에 대한 등기부 상 이 사건 각 근저당권이 설정된 채무 외에 다른 대출내역이 확인되지않아서 B 또는 C의 재정상태에서 대해서 알지 못하였다. 그리고 피고는 이 사건 부동산을 시세에 준하는 가격으로 B으로부터 매수하여 매매대금 400,000,000원을 B에게 수표로 지급하거나 계좌로 송금하였으며, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였으므로, 선의의 수익자이다.

2) 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로, 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결, 대법원 2014. 6. 12. 선고 2014다11963 판결 등 참조). 채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조)

다툼 없는 사실, 갑 제9, 10, 11, 12호증, 을 제2, 5, 6, 12호증의 각 기재및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는

피고의 악의 추정을 반복하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없어 받아들이지 않는다.

가) 피고는 B와 F 및 G에서 같이 근무한 경력이 있는 자로, B이 G에서 퇴사한 이후에도 1년에 한두번 정도는 만나거나 연락을 하는 사이였다. 피고는 B와 동종업계에서 근무하였던 자이고, B과의 친분관계 등에 비추어 볼 때 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 재정상황이 좋지 않다는 점을 알고 있었을 것으로 보인다.

나) 피고도 B이 자신에게 직접 연락하여 회사 자금사정이 어려워 이 사건부동산을 팔고 싶다고 말하여 이 사건 부동산을 매수하게 된 사실은 인정하고 있다. 피고는 이러한 과정에서 B이 운영하는 C의 자금사정이 어렵고, B 역시 자금사정이 좋지 않아 자신이 거주하고 있는 이 사건 부동산을 매도하려고 하는 사실을 알게 되었을 것으로 보인다.

다) 피고의 주장에 의하더라도 피고는 2017. 12. 20.경 B으로부터 먼저 이 사건 부동산을 매수하라는 제안을 받은 후, 부동산중개인 등의 조력을 전혀 받지 않고 그로부터 7일 후인 2017. 12. 27. 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기를 경료하기 위하여 법무사 사무실에서 만나 비로소 이 사건 매매계약서를 작성하고, 같은 날 피고는 B에게 수표 및 계좌이체로 매매대금 전액을 지급한 것이다.

라) 또한 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 이 사건 부동산에 설정된 각근저당권설정등기의 말소 여부는 권리관계에 있어 매우 중요하다고 할 것이다. 그러나 이 사건 매매계약서에는 '매도인이 저당권 등 소유권을 제한하는 사유가 있는 경우 잔금수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하되, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다'라고 일반적인 문구만이 기재되어 있다. 이와 같이 이 사건 각 근저당권설정등기 말소 여부에 관하여 계약서에 명확하게 기재하지 않은 상태에서 피고가 B에게 이 사건 부동산 매매대금 전액을 지급하는 것은 이 사건 각 근저당권의 피담보채무 금액이 2억 원을 초과하는 점등에 비추어 볼 때 다소 이례적이라고 할 것이다.

마) B은 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 이후에도 이 사건 부동산에 계속하여 거주하였다. 피고는 이 사건 매매계약을 체결한 이후 B의 요청에 따라 5) 주식회사 H와 이 사건 부동산에 대하여 임대차계약을 체결하고 주식회사 H로부터 매월 90만원을 차임으로 지급받았으므로 거래조건이

정상적이라는 취지로 주장한다. 그러나 B은 C의 대표이사이며, B이 주식회사 H의 임직원으로 근무하는 등 주식회사 H가 B을 대신하여 임대료를 부담할 사정도 보이지 않고, 피고 역시 B과 위 회사의 관계에 대하여 알지 못한다고 밝혔다. 또한 B은 이 사건 부동산에 계속하여 거주하고 있음에도 불구하고 이 사건 매매계약 이후인 2018. 5. 1. 친척인 I의 주소로 전입신고를 하는 등 자신이 이 사건 부동산에 실제로 거주하고 있는 사실을 은닉하려고 한 사정이 보인다.

3. 취소의 범위 및 원상회복의 방법

가. 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결등 참조), 그 부동산 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

나. 이 법원의 감정인 E에 대한 감정축탁결과, 이 법원의 D은행에 대한 사실조회결과에 의하면, 2019. 12. 26.경 이 사건 부동산의 시가가 470,000,000원인 사실이 인정되고, 이 법원 변론종결시의 가액도 같은 가격일 것으로 추인된다. 또한 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무액이 238,707,417원(= 97,860,124원 + 140,847,293원)원인 사실, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 근저당권이 말소된 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 이 사건 부동산의 시가에서 말소된 근저당권의 피담보채무액을 공제한 231,292,583원(=470,000,000원 - 238,707,417원)이다. 한편 앞서 본 바에 의하면 원고의 B에 대한 구상금채권은 지연손해금 채권을 제외하더라도 454,487,001원인 사실이 인정되고, 이는 앞서 본 공동담보가액을 초과함이 계산상 명백하다. 결국 이 사건 매매계약은 위 231,292,583원의 한도로 취소되어야 하고, 피고는 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 서 원고에게 위 231,292,583원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한

자연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박석근, 판사 전경호, 판사 남민영

[별지목록]

1. [집합건물] 경기도 화성시 동 제14층
호

(1동의 건물의 표시)

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트 지붕 29층 아파트

1층 103.234㎡	11층 574.58㎡	21층 574.58㎡
2층 574.58㎡	12층 574.58㎡	22층 574.58㎡
3층 574.58㎡	13층 574.58㎡	23층 574.58㎡
4층 574.58㎡	14층 574.58㎡	24층 574.58㎡
5층 574.58㎡	15층 574.58㎡	25층 574.58㎡
6층 574.58㎡	16층 574.58㎡	26층 574.58㎡
7층 574.58㎡	17층 574.58㎡	27층 574.58㎡
8층 574.58㎡	18층 574.58㎡	28층 538.244㎡
9층 574.58㎡	19층 574.58㎡	29층 406.83㎡
10층 574.58㎡	20층 574.58㎡	지하1층 95.125㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 화성시 대 51725.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제14층 호

철근콘크리트구조 101.857㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 51725.5분외 71.099 끝.

1) 이 사건 제2 신용보증약정 체결 시 작성한 투명경영약정에는 '제5조에서 정한'이라는 문구가 추가되었다.

2) 이 사건 제1 신용보증약정 체결 시 작성한 투명경영약정에는 '경영에서 탈퇴'라고 기재되어 있었으며, 이 사건 제2 신용보증약정 체결시 작성한 투명경영약정에는 '대표자사임(실제 경영에서 탈퇴 포함)'이라고 기재되어 있다.

3) 이 사건 각 신용보증약정 체결당시 B이 체결한 이 사건 각 투명경영약정의 내용은 문구에서 다소 차이가 있을 뿐 그 내용은 대체적으로 동일하다.

4) 693,194,418원 = 97,860,124원 + 140,847,293원 + 454,487,001원

5) 2020. 3. 24.자 준비서면 참조