

서울중앙지방법원 2021. 6. 8 선고 2019가단5253888 판결 [사해행위취소]

전 문

원고경기신용보증재단

소송대리인 변호사 황운영

피고1. A

2. B

소송대리인 법무법인 씨앤티케이

담당변호사 최지희

소송복대리인 변호사 왕슬기

변론 종결2021. 5. 25.

판결 선고2021. 6. 8.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 4,842,538원 및 그 중 1,489,561원에 대하여 2019. 9. 30.부터 2020. 2. 28.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 피고 B와 피고 A 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 5. 23. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정 및 피고 A의 연대보증

- 1) 원고는 소외 주식회사 농업회사법인 C(이하 'C'라 한다)와 2016. 7. 6. 신용보증약정을 체결하고 보증번호 D, 보증금액 45,000,000원, 보증기한 2021. 7. 6.로 된 신용보증서를 발급하여 주었고, C는 E은행으로부터 대출을 받게 되었으며 원고는 원리금채무에 대하여 신용보증하였다.
- 2) 위 신용보증약정에 의하면 원고가 위 보증채무를 이행하였을 때에는 C는 원고에게 원고가 대위변제한 금액과 이행일 이후의 손해금, 해지되지 아니한 보증금액에 대한 보증료 납입일 다음날부터 보증소멸일 전일까지의 추가보증료 및 원고가 지급한 법적절차비용 등 모든 부대채무를 지급하기로 약정하였다.
- 3) 원고가 정한 지연손해금률은 2018. 2. 1.부터 연 10%이다.
- 4) 피고 A은 위 신용보증약정 당시 C가 원고에 대하여 부담하는 모든 채무에 대하여 연대보증하였다.

나. 구상채권의 발생

- 1) C는 E은행에 대한 채무불이행으로 기한의 이익을 상실하게 되었고, 원고는 2019. 9. 30. E은행에게 신용보증에 따른 대출원리금 24,624,472원을 변제하였다.
- 2) 피고가 원고에게 추가로 지급하여야할 추가보증료는 74,650원이고, 원고가 가지급한 법적절차비용 중 잔액은 570,184원이다.
- 3) 원고는 2021. 3. 11. C로부터 27,059,953원을 변제받았다. 이 사건 변론종결일 현재 대위변제금 잔액 1,489,561원, 확정손해금 3,352,977원 등 합계 4,842,538원이 남아있다.

다. 피고 B의 근저당권설정

1) 피고 A은 본인 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고 B와 사이에 2019. 5. 23. 채권최고액 1억 원의 근저당권설정계약을 체결하고 같은 날 근저당권설정등기를 마쳐주었다(수원지방법원 화성등기소 2019. 5. 23. 접수 제104746호, 이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

2) 위 근저당권설정계약 당시 이 사건 부동산에 다음과 같은 근저당권이 설정되어 있었다.

△ 2017. 8. 14. 채권최고액 273,000,000원, 근저당권자 F 주식회사

- 2019. 12. 6. 근저당권자 주식회사 G에 근저당권이전등기

- 2019. 12. 6. 근저당권부채권근질권설정자 H 주식회사에 근질권설정등기(채권최고액 273,000,000원)

- 2019. 12. 24. 근저당권부질권설정자 주식회사 I(채권액 60,000,000원)

△ 2018. 7. 25. 채권최고액 65,000,000원, 근저당권자 J은행

라. 임의경매절차 및 배당

이 사건 부동산에 대한 주식회사 G의 신청에 의하여 2020. 1. 29. 임의경매개시결정(수원지방법원 K)이 있었고, 진행된 배당절차에서 2020. 12. 9. 피고 B에게 잔액 23,361,616원이 배당되었다.

△ 2순위 근저당권부질권자 H 주식회사 221,350,014원

△ 3순위 근저당권(2017. 8. 14.설정) 주식회사 G 51,649,986원

△ 6순위 근저당권자(2018. 7. 25.설정) 주식회사 J 60,194,623원

△ 8순위 근저당권자(2019. 5. 23.설정) 피고 B 23,361,616원1) [인정근거]

피고 A: 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

피고 B: 갑 제1 내지 14호증, 을 제9, 10호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 원고에게 대위변제금 및 확정손해금 합계액 4,842,538원 및 그 중 대위변제금 잔액 1,489,561원에 대하여 2019. 9. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 2. 28.까지는 원고가 정한 지연손해금률인 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구

가. 원고의 주장

위 신용보증약정의 연대보증인인 피고 A은 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고 B에게 2019. 5. 23. 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 그 등기를 마쳐주었으므로 이는 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다.

나. 판단

1) 피보전채권의 성립 보전대, 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 2019. 5. 23.에는 원고의 C에 대한 구상금채권이 아직 발생하지는 아니하였지만, ① 위 구상금채권의 성립의 기초가 되는 법률관계인 신용보증약정이 이 사건 계약 이전에 이미 체결되어 있었고, ② 이 사건 신용보증약정의 주채무자인 C는 이 사건 이전부터 재정상황이 악화되어 오다가, 2019. 6. 6.부터 E은행에 대한 대출원리금 상환을 연체하는 등 자금사정이 악화되었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때 이 사건 근저당권설정계약 당시 가까운 장래에 원고의 C에 대한 구상금채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다할 것이며, ③ 그 후 원고가 실제로 2019. 9. 30. 이 사건 신용보증약정에 따라 보증채무를 이행함으로써 그 개연성이 현실화되어 구상금채권이 성립되었으므로, 원고의 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다

2) 피고 A의 채무초과 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 피고 A의 적극재산은 442,500,000원, 소극재산은 1,356,205,319원인 것으로 보이므로, 당시 채무초과상태였다.

피고 A의 재산상태

가. 적극재산 : 442,500,000원

○ 별지 목록 부동산의 가격 : 332,500,000원 (갑7호증1, 2)

○ 인천 부평구 L건물 M호 : 110,000,000원 (갑8호증1, 2)

나. 소극재산 : 1,356,205,319원

○ 원고의 채무

25,269,306원

○ 피고 B의 근저당채무

100,000,000원 (갑7호증1)

○ G 경매청구액

231,892,013원(갑9호경매사건검색)

○ F 주택담보대출2017.8.14.

215,320,000원(갑10호신용통합정보조회)

○ F 신용채무2017.10.17.

40,000,000원 (갑10호증)

○ F 신용채무2018.1.16.

9,000,000원 (갑10호증)

○ N 채무2018.3.20.

14,000,000원 (갑10호증)

○ O 채무2019.1.17.

3,314,000원 (갑10호증)

○ 기업은행 채무2019.5.15.

12,000,000원(갑10호증)

○ P카드 채무2019.5.15.

15,000,000원 (갑10호증)

○ Q카드 채무2019.5.15.

3,000,000원 (갑10호증)

○ R카드 채무2019.5.15.

19,900,000원 (갑10호증)

○ 기업은행 채무2019.2.7.

29,994,000원 (갑10호증)

○ F 채무2017.6.7.

150,000,000원 (갑10호증)

○ S은행 채무2017.12.26.

29,988,000원 (갑10호증)

○ 기술보증기금 채무2017.12.22.

272,285,000원 (갑10호증)

○ E은행 채무2017.1.4.

112,200,000원 (갑10호증)

○ T 채무2018.3.5.

28,000,000원 (갑10호증)

○ U은행 채무2018.7.25.

45,043,000원(갑10호증)

3) 사해행위 여부 가) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결, 2006. 6. 15. 선고 2006다12046 판결, 2007. 2. 23. 선고 2006다47301 판결 등 참조). 따라서, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하고, 피고 A의 사해의사 역시 인정된다.

나) 피고 B는, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 부동산의 피담보채권액이 그 가액을 초과하므로, 이 사건 근저당권설정계약 체결행위가 사해행위에 해당하지 아니한다고 주장한다. 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가(공시지가와 일치하는 것은 아니다)에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바, 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 참조). 갑 제10호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시(2019. 5. 23.) 이 사건 부동산의 시가는 290,000,000원, 선순위 근저당권의 피담보채권액 합계는 260,363,000원(= F 215,320,000원 + J은행 45,043,000원)으로 봄이 타당하다(원고와 피고 B는 이와 달리 인정할 수 있는 충분한 자료를 제출하지 아니하였다). 따라서, 이 사건

근저당권설정계약 체결 당시 선순위 근저당권의 피담보채권액이 부동산의 시가를 초과한다고 단정할 수 없다. 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 피고 B의 선의 항변 가) 인정사실

(1) 피고 B는 2018. 2. 5. C에게 화성시 V, W, X토지를 대금 10억 9천만 원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(제2조 제2항 : 매수인은 Y 제조업소 현장을 답사하여 매수하였고, 본 계약부지는 Y 옆에 있는 부지이며 건물은 아직 착공전이며 매도인이 착공부터 건물준공완료까지 해주기로 한다).

(2) C는 2018. 7. 6. Z 주식회사에게 위 토지 지상에 '제2종근린생활시설(제조업소) 신축공사'를 도급하여 주었다(대금 5억 5천만 원(부가가치세 별도)).

(3) 피고 B는 2018. 7. 6. C와 사이에 위 토지들에 대한 매매계약을 대금 491,500,000원으로 하여 다시 체결하였다. 위 토지들에 대하여 2018. 7. 6.자 매매계약을 원인으로 하여 2019. 4. 1. C 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

(4) C는 2019. 4. 1.경 피고 B에게 차용금 235,000,000원의 차용금증서를 작성하여 주었고, 피고 A은 2019. 5. 7. 피고 B에게 지불이행각서를 작성하여 주었다.

나) 판단

피고 B의 선의 항변에 관하여 보건대, 위와 같은 토지매매가 선행되었다고 하더라도, 실제 피고 B와 C 사이의 금전거래흐름을 뒷받침할 자료가 제출되지 아니하였고, 피고 B 제출의 증거를 더하여 보더라도 피고 B의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다.

4. 결론

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

판사신동호

별지