

전주지방법원 남원지원 2021. 10. 6 선고 2020가단2084 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송복대리인 변호사 김용호, 김영노

(소송대리인 법무법인 세상 담당변호사 차종선, 우승원)

피 고 A

변 론 종 결 2021. 9. 8.

판 결 선 고 2021. 10. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 B 사이에 전북 순창군 C 답 370㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 하고, 토지를 표시할 때 ‘전북 순창군 D면’은 생략한다)에 관하여 2019. 3. 8. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 B에게 이 사건 토지에 관하여 전주지방법원 순창등기소 2019. 3. 12. 접수 제2067호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 담보능력이 미약한 기업의 채무를 보증하여 기업의 자금유통을 원활히 하는 것 등을 목적으로 하는 법인이다.

나. 원고는 2015. 5. 19. B와 사이에 B이 중소기업은행으로부터 중소기업자금대출을 받는 것과 관련하여 신용보증약정을 체결하였다(신용보증원금: 3,600만 원, 신용보증기간: 2015. 5. 19. ~ 2016. 5. 23.).

다. B의 신용보증조건변경신청으로 위 2015. 5. 19.자 신용보증약정의 보증기간은 2019. 5. 17.까지 연장되었고, 이 기간이 만료되자 원고는 B으로부터 2015. 5. 19.자 신용보증서를 회수하였다.

라. 원고는 2019. 5. 20. B와 사이에 B이 기업은행으로부터 중소기업자금대출을 받는 것과 관련하여 신용보증약정을 체결하였다(신용보증원금: 3,176만 원, 신용보증기간: 2019. 5. 20. ~ 2020. 5. 15.). 당시 원고가 B에게 발급한 신용보증서에는 “ 구 보증서1) 회수를 위한 보증임 ”이라는 기재가 있다. B은 2019. 5. 20. 위 신용보증서를 기업은행 남원지점에 제출하고 같은 날 3,970만 원을 대출받았다.

마. 원고는 2019. 8. 22. 기업은행 남원지점으로부터 B이 이자를 연체하였다는 내용의 신용보증사고통지서를 받았다. 이후 B은 이자연체를 이유로 2019. 9. 9. 신용보증부실 처리가 되어 기업은행에 대한 대출금 상환채무의 기한의 이익을 상실하였다. 원고는 기업은행의 보증채무 이행 청구에 따라 2020. 2. 12. 기업은행에 33,070,781원을 대위변제하였다.

바. 원고는 B을 상대로 하여 전주지방법원 2020차전2260호로 위와 같은 대위변제에 따라 B이 부담하는 구상금채무의 이행을 구하는 지급명령을 신청하였고, “B은 원고에게 32,957,515원 및 그 중 32,957,491원에 대한 지연손해금을 지급하라.”는 내용의 2020. 3. 13.자 지급명령이 2020. 5. 9. 확정되었다.

사. 한편 이 사건 토지의 소유자이던 B은 2019. 3. 12. 이 사건 토지에 관하여 피고에게 2019. 3. 8.

매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

아. 이 사건 토지의 면적 표시는 지적재조사를 거쳐 2020. 3. 30. 370㎡에서 10㎡로 변경되었고, 위와 같이 축소된 360㎡는 E 대지로 편입되었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

B의 배우자 F과 피고는 가까운 사이이다. 이 사건 토지는 B의 사실상 유일한 재산인데, B은 경제사정이 어려워지자 원고로부터의 강제집행을 면하기 위하여 피고에게 이 사건 토지를 매도하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이는 B의 채권자인 원고에 대하여 사해행위에 해당하므로, 원고는 B에 대한 구상금채권을 피보전권리로 하여 위 2019. 3. 12.자 매매계약을 취소하고, 이에 따른 원상회복으로 피고는 B에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(이하 원고가 취소를 구하는 위 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

나. 피고

피고는 B으로부터 이 사건 토지를 한참 전에 매수하기로 하고, 매매대금도 모두 다 지급한 상태였다. 단지 이 사건 토지의 권리관계가 정리되는 것을 기다리다가 소유권이전등기를 마치지 못하고 있었을 뿐이다. 이 사건 매매계약은 정상적인 계약이지 사해행위에 해당하지 않으며, 피고는 선의이다.

3. 피보전채권 인정 여부

가. 원고는 ‘B에 대한 구상금채권을 피보전채권으로 이 사건 매매계약을 취소한다.’고 주장하고 있고, 이에 대하여 피고는 ‘피고와 B 사이에 있었던 매매라는 법률행위는 2002. 11. 4.경 이미 완료되었으므로, 그 이후에 발생한 원고의 B에 대한 구상금채권은 사해행위 취소청구의 피보전채권이 될 수 없다.’고 다툼다.

나. 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(대법원 2010. 7. 15. 선고 2007다21245 판결 참조).

그리고 어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정할 것이되, 다른 특별한 사정이 없는 한 처분문서에 기초한 것으로 보이는 등기부상 등기원인일자를 중심으로 그러한 사해행위가 실제로 이루어졌는지 여부를 판정할 수밖에 없을 것이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 참조). 그러나 등기부상에 등기원인일자의 기재가 있더라도 위 원인일자에 사해행위가 이루어졌다고는 볼 수 없고 오히려 이와 다른 시기에 사해행위가 이루어졌다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 경우에는 등기부상의 등기원인일자가 아닌 실제로 그 행위가 이루어진 날을 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다86546 판결 참조).

다. 위와 같은 법리에 비추어 본다. 아래 제4항에서 인정하는 바와 같이 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 지급은 2002년경에 모두 마무리되었다. 그러나 매매계약이 언제 있었는가는 매매대금이 언제 지급되었는지가 아니라 실제로 당사자 사이에 매매계약을 언제 체결했는지를 기준으로 판단함이 상당한데, 2002년 당시 피고와 B 사이에 매매계약 체결까지 이루어졌다고 볼 만한 증거가 없다. 2002년 당시에는 ‘피고가 추후 체결할 매매계약에 대한 매매대금 명목으로 B에게 금전을 지급하되, 실제로 등기를 이전할 무렵에 매매계약을 체결하기로 하는 것’ 정도의 합의만 존재하였던 것으로 보인다. 따라서 이 사건 매매계약이 언제 있었는가는 등기부상의 등기원인일자를 기준으로 판단할 수밖에 없으므로, 2019. 3. 12.을 기준으로 삼아야 한다.

그리고 원고의 구상금채권 발생근거인 원고와 B 사이의 신용보증약정 자체는 이 사건 매매계약 이후인 2019. 5. 20. 체결되었지만, 앞서 본 신용보증약정 체결 경위에 비추어 볼 때 2019. 5. 20.자

신용보증약정은 종전 2015. 5. 19.자 신용보증약정과 동일성을 유지하면서 보증기한만 연장하여 체결된 것으로 판단된다. 그렇다면, 이 사건 매매계약 당시 원고의 구상금채권의 성립의 기초가 되는 법률관계가 이미 발생되어 있다고 봄이 상당하고, 그 후 원고가 2019. 8. 22. 신용보증사고통지를 받고, 2020. 2. 12. 기업은행에 대위변제함으로써 구상금채권을 취득하였으므로, 위 구상금채권은 사해행위 취소청구의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결, 대법원 2013. 1. 16. 선고 2010다43870 판결 등 참조).

라. 따라서 이 부분 쟁점과 관련하여서는, 원고의 주장이 타당하다.

4. 청구원인에 대한 판단

가. 인정사실

- 1) B은 F의 배우자이고, G은 F의 아들이다. 피고는 F의 초등학교 동창이다.
- 2) 피고는 2000. 7. 1.경부터 E2) 및 이 사건 토지3) 지상에서 H카센타(이하 '이 사건 카센터'라 한다)를 운영하고 있다(앞서 본 바와 같이 이 사건 소 제기 이후 지적재조사가 이루어졌고, 그 결과 현재 이 사건 카센터는 E 대 558㎡ 지상에 위치하고 있다).
- 3) 위 E 토지는 F이 1993년에 본인 명의로 취득하였다가 F이 2012. 7. 29. 사망하면서 G 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 토지이고, 이 사건 토지는 F이 1995년에 B 명의로 취득하였던 토지이다.
- 4) 이 사건 카센터 건물은 F이 본인 명의로 신축하여 소유권을 취득하였다가 F의 사망으로 G이 이를 상속받았다.
- 5) 피고는 2001. 3. 9.경부터 2002. 11. 4.경까지 F 측에 3,250만 원을 이체 등의 방법으로 지급하였다.
- 6) 피고는 2016. 8. 12. G으로부터 E 대 198㎡를 770만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 2016. 8. 16. 위 토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제9호증, 을 제2 내지 5, 11, 13, 17, 27호증의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

나. 피고가 이 사건 토지를 실제로 매수하였는지 여부

살피건대, 갑 제9호증, 을 제6 내지 10, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 타인 명의의 토지 및 건물(토지의 경우 F, B, 건물의 경우 F)에서 이 사건 카센터를 운영하고 있던 피고로서는 이 사건 토지 등 이 사건 카센터와 관련된 부동산을 취득할 필요가 충분히 있었던 점, ② 피고는 2016. 8. 12. G으로부터 이 사건 카센터 부지 중 하나인 E 토지를 매수하였는데, 피고가 그 무렵(2016. 8. 3.부터 같은 달 8.까지) 발급된 B 명의의 인감증명서(용도: 부동산 매도용, 부동산 매수자 성명: 피고), B 명의의 주민등록초본, 피고 명의의 주민등록등본, 피고에 대한 농지원부(이 사건 토지의 지목이 '답'인 것과 관련이 있다), 이 사건 토지에 대한 토지대장을 각 소지까지 하고 있는 사실로 미루어 보아, 피고가 실제로 2016년 당시 E 토지와 더불어 B 명의로 된 이 사건 토지에 관하여도 매매계약 체결 및 소유권이전등기 절차를 밟으려 한 것으로 보이는 점, ③ 피고와 F의 관계에 비추어 볼 때 토지의 소유자 명의 변경이 당장 급하지는 않았던 것으로 보이므로, 먼저 E 토지에 대해서만 절차를 진행하고, 이 사건 토지에 대해서는 권리관계가 정리되기를 기다리기 위해 절차를 잠시 보류하였다는 취지의 피고의 주장에 설득력이 있는 점, ④ 피고의 F 측에 대한 계좌이체내역이나 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기 경로를 위해 필요한 서류들은 모두 원고의 구상금채권이 발생하기 한참 전의 것들로서, 피고가 실제로 매매계약을 체결하지 않았음에도 불구하고 사후에 그러한 외관만을 만들어냈다고는 도저히 보기 어려운 점(특히 B 명의의 부동산 매도용 인감증명서가 그러하다) 등을 앞서 인정한 사실과 종합하여 보면, 피고는 토지의 소유자인 F, B으로부터 이 사건 카센터 부지를 매수하기로 하고, 2001년부터 2002년 사이에 F 측에 매매대금을 모두 지급한 후 권리관계가 정리되기를 기다리다가 2019년에 이르러서야 비로소 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 것이라고 판단된다.

결국 피고는 F 측으로부터 이 사건 카센터 부지를 총 3,250만 원에 매수하기로 한 후 2016. 8. 12. G으로부터 E 토지를 770만 원에, 2019. 3. 8. B으로부터 이 사건 토지를 2,480만 원(피고가 지급한 총액 3,250만 원 - E 토지 대금 770만 원)에 각 매수한 것이다.

다. 사해행위 여부, 피고의 선의 여부

1) 사해행위의 유형 중 매각의 경우 염가의 매각은 사해행위가 되나, 적정가격에 의한 매각은

원칙적으로 사해행위가 되지 않는다. 다만, 채무자가 채권자 중 한 사람과 통모하여 그 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 매각한 사실 또는 매각의 대상이 채무자의 유일한 재산인 부동산인 사실을 채권자가 증명하면 매각가격의 적정성 여부에 상관없이 사해행위에 해당하게 된다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819, 28826 판결, 대법원 1994. 6. 14. 선고 94다2961, 2978 판결 등 참조).

그런데 이 사건의 경우, 이 법원의 순창군청에 대한 과세정보제출명령 결과에 의하면, B이 이 사건 매매계약일인 2019. 3. 8. 당시 이 사건 토지 외에도 다른 부동산을 소유하고 있던 사실이 인정되므로(원고 소송대리인이 제출한 변론재개신청서에서도 이러한 사실을 인정하고 있다), 이 사건 부동산은 B의 유일한 재산이 아니었음을 알 수 있다. 나아가 감정인 K의 시가감정 결과에 의하면, 이 사건 부동산의 2019. 3. 8. 당시 시가는 2,553만 원인 사실이 인정된다. 이러한 사실에 더하여 매매계약체결일은 2019. 3. 8.이지만, 실제로 피고가 매매대금을 지급한 시점은 2002년 무렵이기 때문에 그 사이의 물가상승률을 고려하지 않을 수 없는 사정까지 종합하여 보면, 피고가 이 사건 토지에 관하여 지급한 매매대금 2,480만 원은 적정가격이라고 평가된다. 달리 피고와 B 또는 피고와 F이 통모하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정할 만한 증거도 없다.

이상의 내용을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 적정가격에 의한 매각에 해당하므로, 이를 사해행위라고 평가할 수 없다.

2) 또한 앞서 인정한 사실과 갑 제9호증, 을 제11, 19, 20, 24호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 20년 가까이 이 사건 토지 등 지상에서 이 사건 카센터를 운영하면서, 오래 전부터 이 사건 토지를 매수할 계획을 가지고 있었던 점, ② 피고는 이미 매매대금 지급을 완료한 상태에서 2016. 8월경 이 사건 카센터가 위치한 다른 토지인 E 토지에 관한 매매계약을 체결하고 이전등기까지 마쳤는데, 위 토지의 소유자는 F의 아들인 G이고, 뒤늦게 매매계약을 체결한 이 사건 토지의 소유자는 F의 배우자인 B이므로, 피고 입장에서 매도인과의 인적관계에 질적인 차이도 없다 할 것이어서, 양자를 달리 볼(예를 들어 G과의 계약은 별다른 문제가 없지만 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다는 등의 시각) 특별한 사정도 없는 점, ③ 앞서 본 바와 같이 피고는 2016. 8월경 이 사건 토지도 E 토지와 함께 매수하려 하였고, 실제 필요한

서류까지 구비해 놓은 상태에서 단지 권리관계 정리 때문에 뒤늦게 계약을 체결한 것일 뿐, 이 사건 토지를 취득할 생각이나 필요가 없음에도 불구하고 B의 책임재산 감소에 일조하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 것은 아닌 점, ④ 실제로 피고는 이 사건 토지와 E 토지는 물론, 역시 이 사건 카센터가 위치하고 있는 토지 중 하나인 I 대 1124.9㎡(전소유자: G)도 2021. 3. 4. 임의경매절차를 통하여 취득하였는바, 이러한 피고의 행적을 볼 때, 피고가 실제 필요로 해서 이 사건 토지를 포함하여 이 사건 카센터와 관련된 부동산만을 취득한 것으로 봄이 상당한 점(변론 전체의 취지에 의하면 피고는 토지뿐만 아니라 이 사건 카센터 건물도 G으로부터 취득한 것으로 보이고, 피고는 B 소유의 부동산 중 이 사건 카센터 부지와 무관한 J 토지는 매수하지 않았다), ⑤ 이 사건 매매계약을 체결할 때는 피고와 가까운 사이였던 F이 사망한 때로부터 이미 6년 이상 경과한 시점이기 때문에, 피고가 그 상속인들의 재정 상황까지 파악한 상태에서 이 사건 토지 등을 취득하였다고 보기는 어렵고, 단지 종전에 이미 매수하기로 하고 매매대금까지 지급하여 둔 상태에서 계약체결과 이전등기만 조금 늦게 한다는 생각으로 이 사건 토지를 취득한 것으로 보이는 점(이 사건 매매계약이 2019. 3월에 체결된 이유도, B이 그 무렵 피고에게 요청하였기 때문이 아니라, 피고와 비슷한 처지에 있던 소외 L이 이 사건 토지 인근의 M 및 N 토지를 G으로부터 매수하고 2019. 2월에 그 소유권이전등기를 마친 후 피고에게 ‘피고도 등기를 마치면 될 거 같다.’는 취지로 말해줬기 때문으로 보인다), ⑥ 원고는 이 사건 토지의 면적이 이 사건 매매계약 이후 10㎡로 축소된 사정을 들어 이 사건 매매계약을 신뢰할 수 없다는 취지로 주장하나, 순창군이 실시한 지적재조사 사업에 따라 토지의 실제현황 등을 반영하는 과정에서 위와 같이 면적이 변경된 것이지, 원고가 사적으로 토지를 분할한 것이 아닌 점 등을 종합하여 보면, 피고가 B과 이 사건 매매계약을 체결할 당시, 피고는 단지 오래 전에 합의하였던 내용에 따라 이 사건 토지를 피고가 취득한다는 정도의 의사만 가졌던 것으로 봄이 상당하고, 여기서 더 나아가 피고가 이 사건 매매계약을 체결함으로써 채권자인 원고를 해한다는 사정까지 알지는 못하였던 것으로 판단된다.

결국 피고는 선의의 취득자에 해당하므로, 원고는 채권자취소권을 행사하지 못한다(민법 제406조 제1항 단서).

라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하고, 피고가 악의의 취득자라는 원고의 주장을 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이원식

1) 위 2015. 5. 19.자 신용보증서를 지칭한다.

2) 2000년 당시에는 I 대 1,587㎡였으나, 2004. 12. 17. 위 토지에서 E 대 198㎡가 분할되었다.

3) 2000년 당시에는 J 답 1,362㎡였으나, 2004. 12. 17. 위 토지에서 이 사건 토지가 분할되었다.