

제주지방법원 2021. 10. 25 선고 2020가단70146 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 변호사 고석상

소송복대리인 변호사 김형근

피 고 A

소송대리인 변호사 강창균

변 론 종 결 2021. 9. 27.

판 결 선 고 2021. 10. 25.

## 주 문

1. 피고와 B(C생) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 5. 27. 체결된 각 매매계약을 취소한다.

2. 피고는 B에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2019. 6. 7. 접수 제50394호로 마친 4번B지분전부이전등기의,

나. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2019. 6. 7. 접수 제50395호로 마친 5번B지분전부이전등기의각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1 내지 6, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1 내지 5, 갑 제4호증, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6호증의 1 내지 3, 갑 제7호증의 1 내지 3, 갑 제8호증, 갑 제9호증, 을 제1호증의 1, 2, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재, 이 법원의 서울특별시장에 대한 과세정보 제출명령에 대한 회신 결과, 이 법원의 D기관장에 대한 신용정보 조회에 대한 회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고의 B에 대한 구상금 채권

(1) 소외 주식회사 E 관련

(가) 원고는 2016. 2. 11. 소외 주식회사 E(이하 ‘소외 E’라 한다)의 보증의뢰에 따라 소외 E가 F은행으로부터 대출을 받음에 있어 보증금액을 297,000,000원, 보증기한을 2017. 2. 10., 대출과목을 기업운전일반자금대출로 하는 신용보증약정(이하 ‘이 사건 제1신용보증약정’이라 한다)을 체결하고 신용보증서(G, 이하 ‘이 사건 제1신용보증서’라 한다)를 F은행에게 발급하였고, 소외 E의 대표이사인 B은 이 사건 제1신용보증약정의 채무를 연대보증하였다.

(나) 소외 E는 이 사건 제1신용보증서에 기초하여 2016. 2. 11. F은행으로부터 330,000,000원을 대출받았다.

(다) 이 사건 제1보증약정의 보증조건은 다음과 같이 여러 번 변경되었다.

| 순번 | 변경일자         | 보증금액 (원)    | 보증기한        |
|----|--------------|-------------|-------------|
| 1  | 2017. 1. 19. | 282,600,000 | 2018. 2. 9. |
| 2  | 2018. 1. 29. | 268,200,000 | 2019. 2. 8. |
| 3  | 2019. 1. 29. | 254,700,000 | 2020. 2. 7. |

(라) 소외 E는 2019. 6. 10. 부실처리(대표자 등 부실사유 발생)되어 이 사건 제1신용보증약정의 신용보증사고가 발생하였다.

(마) 원고는 F은행으로부터 이 사건 제1신용보증약정에 따른 보증채무의 이행을 청구받고 2019. 9. 18. F은행에게 원금 245,425,175원과 이자 292,928원 등 합계 245,745,103원(= 245,425,175원 + 292,928원)을 대위변제하였다.

(바) 원고는 2019. 9. 19. 소외 E와 B를 상대로 서울서부지방법원 2019차전65052로 이 사건 제1신용보증약정에 따른 구상금 지급명령 신청을 하여 2019. 9. 27. 위 법원으로부터 “소외 E와 B은 연대하여 원고에게 245,470,126원(= 대위변제금 245,470,066원 + 확정 손해금 60원) 및 그 중 245,470,066원에 대하여는 2019. 9. 18.부터 2019. 10. 7.까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.”는 내용의 지급명령을 발령받았고, 위 지급명령은 2019. 10. 7. 소외 E와 B에게 송달되어 2019. 10. 22. 확정되었다.

## (2) 소외 주식회사 H 관련

(가) 원고는 2017. 3. 3. 소외 주식회사 H(이하 ‘소외 H’이라 한다)의 보증의뢰에 따라 소외 H이 I은행으로부터 대출을 받음에 있어 보증금액을 180,000,000원, 보증기한을 2018. 3. 2., 대출과목을 일반자금대출로 하는 신용보증약정(이하 ‘이 사건 제2신용보증약정’이라 한다)을 체결하고 신용보증서(J, 이하 ‘이 사건 제2신용보증서’라 한다)를 I은행에게 발급하였고, 소외 H의 대표이사인 B은 이 사건 제2신용보증약정의 채무를 연대보증하였다.

(나) 소외 H은 이 사건 제2신용보증서에 기초하여 2017. 3. 3. I은행으로부터 200,000,000원을 대출받았다.

(다) 이 사건 제2보증약정의 보증조건은 다음과 같이 여러 번 변경되었다.

| 순번 | 변경일자         | 보증금액 (원)    | 보증기한         |
|----|--------------|-------------|--------------|
| 1  | 2018. 3. 2.  | 변동 없음       | 2019. 2. 28. |
| 2  | 2019. 2. 20. | 171,000,000 | 2020. 2. 28. |

(라) 소외 H은 2019. 6. 7. 부실처리(당좌 부도)되어 이 사건 제2신용보증약정의 신용보증사고가 발생하였다.

(마) 원고는 I은행으로부터 이 사건 제2신용보증약정에 따른 보증채무의 이행을 청구받고 2019. 8. 6. I은행에게 원금 171,000,000원과 이자 1,543,966원 등 합계 172,543,966원(= 171,000,000원 + 1,543,966원)을 대위변제하였다.

(바) 원고는 2019. 8. 12. 소외 H과 B을 상대로 서울서부지방법원 2019차전53317로 이 사건 제2신용보증약정에 따른 구상금 지급명령 신청을 하여 2019. 8. 13. 위 법원으로부터 “소외 H과 B은 연대하여 원고에게 172,806,906원(= 대위변제금 172,543,966원 + 대지급금 262,940원) 및 그 중 172,543,966원에 대하여는 2019. 8. 6.부터 2019. 9. 6.까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.”는 내용의 지급명령을 발령받았고, 위 지급명령은 2019. 9. 6. B에게 송달되어 2019. 9. 21. 확정되었다(한편, 위 지급명령은 2019. 8. 20. 소외 H에게 송달되어 2019. 9. 4. 확정되었다).

나. B과 피고 사이의 매매계약

(1) (가) B은 2016. 10. 31. K(주)로부터 제주시 L 전 1,668㎡ 중 1/3지분을 매매대금 160,000,000원(= 480,000,000원 ÷ 3)에 매수하여 2016. 12. 22. 소유권이전등기를 마쳤다.

(나) B은 2016. 10. 26. MN로부터 제주시 O 임야 1,983㎡ 중 1/3지분을 66,666,666원(= 200,000,000원 ÷ 3, 원 미만 버림)에 매수하여 2016. 11. 4. 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) (가) B은 2019. 5. 27. 피고와 사이에 제주시 L 전 1,668㎡ 중 1/3지분을 매매대금 26,000,000원에 피고에게 매도하기로 하는 매매계약을 체결하고, 제주지방법원 등기와 2019. 6. 7. 접수 제50394호로 별지 제1목록 제1항 기재와 같이 피고 앞으로 지분소유권이전등기를 마쳐주었다.

(나) B은 2019. 5. 27. 피고와 사이에 제주시 O 임야 1,983㎡ 중 1/3지분을 매매대금 67,000,000원에 피고에게 매도하기로 하는 매매계약을 체결하고, 제주지방법원 등기와 2019. 6. 7. 접수 제50395호로 별지 제1목록 제2항 기재와 같이 피고 앞으로 지분소유권이전등기를 마쳐주었다. [이하 위 각 부동산 중 B의 지분을 ‘이 사건 각 부동산’이라 하고, 위 (가)항과 (나)항의 각 매매계약을 ‘이 사건 각 매매계약’이라 하며, 위 (가)항과 (나)항의 각 지분소유권이전등기를 ‘이 사건 각 이전등기’라 한다.]

다. 2019. 5. 27. 무렵을 기준으로 한 B의 재산상태

#### (1) 적극재산

2019. 5. 27. 무렵 B은, ① 제주시 L 전 1,668㎡ 중 1/3지분, ② 제주시 O 임야 1,983㎡ 중 1/3지분, ③ 서울 은평구 P에 있는 [도로명 주소 서울 은평구 Q] R건물 S호, ④ 서울 강서구 T에 있는 [도로명 주소 서울 강서구 U] V아파트 W호를 소유하고 있었는데, 위 각 부동산의 가액 합계액은 1,349,666,999원(= ① 부동산 가액 160,000,000원 + ② 부동산 가액 66,666,666원 + ③ 부동산 가액 343,000,000원 + ④ 부동산 가액 780,000,000원) 상당이다.

#### (2) 소극재산

2019. 5. 27. 무렵 B은, 원고에 대한 위 가.항에서 본 418,277,032원(= 245,470,126원 + 172,806,906원) 및 이에 대한 지연손해금 채무 이외에도, ① X에 대하여 28,291,000원(= 8,300,000원 + 19,991,000원), ② F은행에 대하여 27,272,000원, ③ I은행에 대하여 37,997,000원(= 18,997,000원 + 19,000,000원), ④ Y에 대하여 20,000,000원, ⑤ Z에 대하여 485,025,164원(= 7,346,000원 + 100,000,000원 + 377,679,164원), ⑥ 서울신용보증재단에 대하여 132,094,000원(= 47,536,000원 + 84,558,000원), ⑦ 원고에 대하여 395,123,000원,

⑧ AA유한회사에 대하여 158,510,581원, ⑨ AB유한회사에 대하여 615,393,236원, ⑩ 마포세무서에 대하여 37,195,470원, ⑪ AC에 대하여 166,768,000원, ⑫ AD에 대하여 17,579,647원, ⑬ AE에 대하여 9,932,607원 등 합계 2,131,181,705원 및 이에 대한 지연손해금 채무를 부담하고 있었다.

## 2. 원고의 청구에 대한 판단

### 가. 원고의 주장 요지

원고의 B에 대한 피보전채권(이 사건 각 신용보증약정에 기한 구상금 채권)이 존재하고, 2019. 5. 27.경 채무초과상태에 있었던 B이 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도하는 내용의 이 사건 각 매매계약을 체결한 것은 사해행위에 해당하고, 이에 관한 B의 사해의사도 인정되며, 피고의 사해의사는 추정된다.

따라서 B과 피고 사이에 체결된 이 사건 각 매매계약은 취소되어야 하고, 그 원상회복을 위하여 피고는 B에게 이 사건 각 이전등기의 말소등기절차를 이행하여 줄 의무가 있다.

### 나. 판 단

#### (1) 사해행위의 성립

##### (가) 피보전채권의 존재

살피건대, 원고가 이 사건 각 신용보증약정에 기하여 B에 대하여 418,277,032원[= 이 사건 제1신용보증약정에 따른 대위변제금 245,470,126원(= 대위변제 원금 245,470,066원 + 확정 손해금 60원) + 이 사건 제2신용보증약정에 따른 대위변제금 172,806,906원(= 대위변제 원금 172,543,966원 + 대지급금 262,940원)] 및 그 중 각 대위변제 원금 합계 418,014,032원(= 245,470,066원 + 172,543,966원)에 대한 지연손해금 상당의 구상금 채권을 보유하고 있는 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 의하면, 위 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

##### (나) B의 무자력

위 기초사실에서 인정한 사실관계 및 변론 전체의 취지를 종합하면, B은 원고를 비롯한 채권자들에 대하여 합계 2,549,458,737원(= 이 사건 구상금 채무 418,277,032원 + 이 사건 구상금 채무 이외의 채무 2,131,181,705원) 및 이에 대한 지연손해금 채무를 부담하고 있는 반면 제1의 다.

(1)항에서 본 각 부동산 외에 다른 적극재산이 없고, 위 각 부동산의 가치는 1,349,666,999원에 불과한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, B의 소극재산이 적극재산을 초과하므로, 이 사건 각 매매계약 체결 당시 채무자인 B이 채무초과 상태, 즉 무자력 상태에 처하여 있음이 인정된다.

#### (다) 사해의사의 추정

##### 1) 사해의사의 추정

앞에서 인정한 사실관계에 의하면, 채무초과 상태에 있는 B이 그 소유의 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도함으로써 일반채권자들의 공동담보에 부족이 생기게 한 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 일반 채권자들에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 B과 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

##### 2) 피고의 주장에 대한 판단

##### 가) 주장의 요지

피고는 2016. 10.경 제주시 L 전 1,668㎡ 및 제주시 O 임야 1,983㎡를 매수하는 과정에서 AF을 통하여 B과 AG을 알게 되었을 뿐이고, 나아가 피고는 제주시에 거주하고 있는 반면에 B은 서울에 거주하고 있어서 피고로서는 B의 직업이나 재정상태에 관하여 알 수 없는 입장이었으며, 피고가 이 사건 각 부동산을 매수하게 된 것도 AF을 통해 이루어진 것인데, 피고는 당시 B이 어떤 연유로 이 사건 각 부동산을 매도하려고 한 것인지, 어떤 일을 하고 있으며 재정상태가 어떠한 것인지 여부를 전혀 모르고 있었다.

피고는 AGB과 함께 2016. 10. 26. MN로부터 제주시 O 임야 1,983㎡를 200,000,000원에 매수한 다음 2016. 11. 4. 각 1/3지분씩 소유권이전등기를 마쳤고, 2016. 10. 31. K(주)로부터 제주시 L 전 1,668㎡를 480,000,000원에 매수한 다음 2016. 12. 22. 각 1/3지분씩 소유권이전등기를 마쳤는데, 위 각 부동산의 매매대금은 합계 680,000,000원(= 200,000,000원 + 480,000,000원)이 되나, 피고 및 AGB은 위 매매대금 중 일부가 모자라 제주시 L 전

1,668㎡의 매매대금 잔금 마련을 위하여 위 각 부동산을 공동담보로 제공하고, 피고를 단독 채무자로 하여 AH에서 대출을 받기로 합의하였고, 이에 따라 피고는 2016. 12. 22. 채무자로서 위 각 부동산을 공동담보로 제공하고 AH으로부터 400,000,000원을 대출받아 제주시 L 전 1,668㎡의 매매대금 잔금으로 공동으로 사용하고 같은 날 제주시 L 전 1,668㎡에 관하여 지분소유권이전등기를 마쳤다.

위와 같이 위 각 부동산을 공동담보로 제공하여 400,000,000원을 대출받았으므로, 위 각 부동산의 순가액은 280,000,000원(= 680,000,000원 - 400,000,000원)이고, 피고 및 AGB의 공유지분의 가액은 각 93,333,333원(= 280,000,000원 ÷ 3, 원 미만 버림)이며, 피고는 2019. 5. 27. B로부터 이 사건 각 부동산을 매수하면서 매매대금을 합계 93,000,000원(= 이 사건 제1부동산 26,000,000원 + 이 사건 제2부동산 67,000,000원)으로 정하고 B에게 위 금원을 모두 지급하였으므로, 이 사건 각 매매계약에서 정한 매매대금의 액수는 이 사건 각 부동산에 대한 상당한 가격이다.

따라서 피고는 이 사건 각 부동산을 상당한 가격에 매수한 사람이고, 선의의 수익자이다.

#### 나) 판 단

그러므로 살피건대, 갑 제5호증의 1, 2, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2호증, 을 제3호증의 1, 2, 을 제4호증의 1, 2, 을 제5호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 및 AGB은 2016. 10. 26. MN로부터 제주시 O 임야 1,983㎡를 매매대금 200,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서 계약금 50,000,000원은 계약시에 지급하고, 잔금 150,000,000원은 2016. 11. 4.에 지급하기로 약정한 사실, ② 피고 및 AGB은 2016. 10. 31. K(주)로부터 제주시 L 전 1,668㎡를 매매대금 480,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서 계약금 100,000,000원은 계약시에 지급하고, 중도금 100,000,000원은 2016. 11. 15.에 지급하며, 잔금 280,000,000원은 2016. 12. 15.에 지급하기로 약정한 사실, ③ AG은 K(주)에게 2016. 11. 1. 50,000,000원, 2016. 11. 11. 30,000,000원, 2016. 11. 15. 70,000,000원, 2016. 12. 16. 235,000,000원 등 합계 385,000,000원을 송금하여 준 사실, ④ 제주시 O 임야 1,983㎡ 및 제주시 L 전 1,668㎡에 관하여 제주지방법원 등기와 2016. 12. 22. 접수 제138637호로 같은 날

설정계약을 원인으로 하여 채권최고액을 480,000,000원, 채무자를 피고, 근저당권자를 AH(주)로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당'이라 한다)가 마쳐진 사실, ⑤ 피고는 2016. 12. 22. AH(주)로부터 400,000,000원을 입급받자 바로 AG에게 위 금원을 송금하여 준 사실, ⑥ 피고는 2019. 5. 27. B로부터 이 사건 제2부동산을 매매대금 67,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서 계약금 6,700,000원은 계약시에 지급하고, 잔금 60,300,000원은 2019. 5. 29.에 지급하기로 약정한 사실, ⑦ 피고는 2019. 5. 27. B로부터 이 사건 제1부동산을 매매대금 26,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서 계약금 2,600,000원은 계약시에 지급하고, 잔금 23,400,000원은 2019. 5. 29.에 지급하기로 약정한 사실, ⑧ 피고가 B에게 2019. 5. 27. 9,300,000원, 2019. 5. 29. 83,700,000원 등 합계 93,000,000원을 송금하여 준 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로는 피고가 이 사건 근저당을 설정하고 2016. 12. 22. AH(주)로부터 대출받은 400,000,000원이 제주시 O 임야 1,983㎡ 및 제주시 L 전 1,668㎡의 매매대금으로 사용되었다는 것과 이 사건 각 부동산의 매매대금이 상당한 가격이라는 것을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 이유 없어 받아들이지 아니한다.

## (2) 원상회복 의무

어느 부동산에 관한 처분행위가 채권자의 취소권행사로 효력을 상실하는 경우 원칙적으로 그 소유권이전등기를 말소하여야 하는바, B와 피고 사이의 이 사건 각 매매계약은 원고를 포함한 일반 채권자들에 대하여 사해행위가 되므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로써 피고는 B에게 이 사건 각 이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 3. 결 론

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

판사 최석문

[별지]

## 목      록

1. 제주도 L 전 1,668㎡ 중 갑구 5순위 피고 소유 1/3지분
2. 제주도 O 임야 1,983㎡ 중 갑구 6순위 피고 소유 1/3지분    끝.

