

의정부지방법원 고양지원 2022. 1. 26 선고 2021가단78356 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 씨에스담당변호사 정우근

피 고 A

변 론 종 결 2021. 12. 8.

판 결 선 고 2022. 1. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 ① 토지'라 한다)에 관하여, 주식회사 B(이하 'B'라 한다)와 피고 사이에 2020. 8. 31. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고는 B에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 9. 2. 접수 제76804호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라. 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 '이 사건 ② 토지'라 하고, 이 사건 ① 토지와 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여, C와 피고 사이에 2020. 8. 31. 체결된 매매약을 취소하고, 피고는 C에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 9. 2. 접수 제76804호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. B는 2018. 9. 12. 원고와 보증금액 5억 4,000만 원, 보증기한 2019. 9. 11.(그 후 2021. 9. 10.로 연장)로 정한 신용보증약정을 체결하고(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다), 주식회사 D(이하 ‘D은행’이라 한다)으로부터 6억 원을 대출받았다. B의 대표이사인 C은 이 사건 신용보증약정에 기한 B의 채무를 연대보증 하였다. 이 사건 신용보증약정 제6조 제1항은 원고가 D은행으로부터 신용보증 부실사유 발생 통지 또는 보증채무 이행 청구를 받은 경우(제9호)에 원고의 통지나 최고 없이 B 등은 사전상환의무를 부담한다는 취지로 정하고 있다.

나. 피고는 2020. 9. 2. B 소유인 이 사건 ① 토지에 관하여, C 소유인 이 사건 ② 토지에 관하여 각 2020. 8. 31. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권 가등기를 하였다. 이 사건 각 토지는 B 등의 유일한 재산이다.

다. D은행은 2020. 10. 15. 원고에게 B가 위 대출금의 이자(2020년 9월분)를 연체하는 신용보증사고가 발생하였다는 내용의 통지를 하였다. 원고는 2021. 3. 30. D은행에 이 사건 신용보증약정에 기한 B의 대출원금과 이자 합계 549,314,718원을 대위변제하였다.[인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 1~8호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

원고는 이 사건 각 토지에 관하여 B, C과 피고 간에 체결한 각 매매예약은 사해행위에 해당한다고 주장한다. 이에 대하여 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

3. 판단

가. 인정 사실

1) B(컴퓨터 및 주변기기 제조, 도소매업 등을 목적으로 함)는 2018. 6. 15. 이 사건 ① 토지를

거래가액 6억 9,000만 원에, C은 2019. 5. 28. 이 사건 ② 토지를 거래가액 6,500만 원에 취득하였다. 이 사건 각 토지에 관하여 2018. 6. 15. E조합(이하 'E조합'이라 한다)의 근저당권(채권최고액 6억 5,000만 원) 및 지상권이, 2020. 6. 25. 주식회사 F의 근저당권(채권최고액 2억 원)이 설정되었다(이하 통틀어 '이 사건 각 근저당권'이라 한다).

2) 피고(G 주식회사의 대표이사)는 이 사건 각 토지에 근린생활시설을 건축하기 위하여 2020. 7. 23.경 B와 이 사건 각 토지를 7억 5,000만 원에 매수하는 계약을 체결하면서, 이 사건 각 근저당권의 피담보채무(합계 약 7억 원)를 인수하고 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정하였다. 피고는 B에게 2020. 7. 23. 계약금으로 2,000만 원, 2020. 8. 20. 잔금으로 3,000만 원을 지급하였다.

3) 피고는 위 개발행위에 대하여 파주시장으로부터 허가를 받기에 앞서 2020. 8. 31.경 B, C과 이 사건 각 토지에 관한 매매예약을 체결하고(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다), 그에 관한 소유권이전청구권 가등기를 하였다. 피고는 2020. 11. 6. 파주시장에게 위 허가신청을 한 다음, E조합에 대한 B의 대출금채무(위 근저당권의 피담보채무) 등에 관하여 조건부 근보증을 하고 E조합으로부터 이 사건 각 토지에 관한 사용동의서를 받았다. 피고는 2021. 1.경 파주시장으로부터 개발행위로서 토지의 형질 변경(근린생활시설 부지 조성)에 대한 허가를 받았다.

4) 피고는 2021. 3. 17. E조합에게 이 사건 매매예약일 무렵부터 발생한 위 대출금에 대한 이자를 지급하였다(그 후 발생한 이자도 부담하고 있다).

5) 한편 B 등의 다른 채권자인 H 주식회사는 피고를 상대로 이 사건 매매예약에 관하여 사해행위취소의 소를 제기하였는데(서울중앙지방법원 2020가합595931), 법원은 피고가 선의의 수익자라고 판단하여 그 청구를 기각하는 판결을 선고하였다(그대로 확정).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 9, 10호증, 을 1~27호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 피고가 선의의 수익자에 해당하는지 여부

1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를

의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

2) 앞서 인정한 사실 관계를 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자라고 볼 여지가 더 크다.

가) 건설 회사를 운영하는 피고는 개발 대상 부동산을 찾다가 고향 친구인 I의 소개로 이 사건 각 토지를 매수하는 과정에서 B와 C를 알게 된 것으로 보인다. 그 당시 이 사건 각 토지에 이 사건 각 근저당권 이외에 다른 권리제한등기는 없는 상태였다. 피고가 B 등의 다른 채권·채무관계를 알았거나 알 수 있었다고 볼 만한 별다른 사정을 찾을 수 없다.

나) 이 사건 각 토지의 지목과 현황, 이전 거래가액 등을 고려하면, 그 매매대금이 당시 시세의 범위에서 현저히 벗어난 것으로 보기는 어렵다. 이 사건 매매예약이 있기 전에 피고는 B 등과 체결한 매매계약에 따라 그 매매대금 중 일부를 실제로 지급하였고, 나머지의 지급에 갈음하여 이 사건 각 근저당권의 피담보채무를 인수하기로 하였는데 E조합에 대한 근보증은 이루어진 상태이다.

다) 피고는 이 사건 매매예약을 체결한 후 이 사건 각 토지에 관한 개발행위의 허가 절차를 직접 진행하였고, 그 무렵부터 약 6개월이 지나고 나서 그 허가를 받았다. 이를 위해 피고는 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 보전해 둘 필요성이 있었다고 보인다. 이와 달리 피고가 사해행위에 해당함을 알면서도 이 사건 매매예약을 체결할 만한 특별한 동기나 이유를 찾기 어렵다.

4. 결론

원고의 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사 박광민

목 록

1. 경기도 파주시 임야 9086㎡
2. 경기도 파주시 전 182㎡

