

부산지방법원 2022. 10. 19 선고 2020가합53435 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이중섭

피고 주식회사 A

소송대리인 변호사 안한진, 노태엽

변론 종결 2022. 9. 21.

판결 선고 2022. 10. 19.

주 문

1. 주식회사 B와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 10. 10. 체결된 매매계약을 180,958,654원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 180,958,654원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 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. 당사자들의 지위

1) 원고는 담보능력이 미약한 기업의 채무를 보증하여 기업의 자금유통을 원활히 하고 균형있는 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 신용보증기금법에 의해 설립된 특수법인이다.

2) 주식회사 B(이하 당사자의 명칭에서 '주식회사' 부분은 모두 생략한다)와 피고는 모두 부동산 개발, 건설 및 컨설팅업, 부동산 매매 및 임대업을 영위하는 회사들이다.

나. 원고의 보증에 따른 대출

1) 원고는 아래 표 1에서 보는 바와 같이 B와 사이에 3건의 보증약정(갑 제2호증의 1, 2, 3, 아래 표 1의 순번에 따라 '이 사건 제○ 보증약정'이라 한다)을 체결한 후 보증서(갑 제1호증의 1, 2, 3)를 발급하였고(이후 변경된 보증조건은 아래 표 1에 괄호로 표시하였다), B는 아래 표 2에서 보는 바와 같이 위 보증서를 제출하여 C은행으로부터 대출을 받았다.

표 1 원고 보증내역

1	D	2013. 6. 18.	2014. 6. 17.(2019. 6. 14.)	153,000,000(95,404,000)	B	E
2	F	2016. 11. 16.	2017. 11. 15.(2019. 11. 15.)	76,500,000(62,730,000)	B	E
3	G	2016. 11. 16.	2017. 11. 15.(2019. 11. 15.)	22,950,000(21,250,000)	B	E

표 2 B 대출내역

1	이 사건 제1 보증약정	153,000,000	2013. 6. 18.	C은행	180,000,000
2	이 사건 제2 보증약정	76,500,000	2016. 11. 16.	C은행	90,000,000
3	이 사건 제3 보증약정	22,950,000	2016. 11. 16.	C은행	27,000,000

2) 이 사건 각 보증약정에는 공통적으로 아래와 같은 내용이 포함되어 있다('본인'은 B를, '신보'는

원고를 가리킨다).

제3조(보증료등 납부)

- ① 본인은 신보가 제2조 제1항의 신용보증을 하는 경우에 보증료율(최고 적용률연율 %) $\cdot$ 계산방법 $\cdot$ 내는 시기와 방법에 관하여는 법령이 허용하는 범위 내에서 신보가 정하는 바에 따라 보증료를 납부하기로 합니다.
- ② 본인이 보증료납부기한 내에 보증료를 내지 아니한 때에는 내지 않은 보증료에 연율 10%를 곱하여 계산한 지연보증료를 납부하기로 합니다.
- ③ 본인이 주채무 이행기한 내에 주채무를 이행하지 아니한 때에는 보증한 채무 중 이행되지 아니한 보증금액에 대하여 보증료율에 연율 0.5%를 가산한 요율을 곱하여 계산한 위약금을 납부하기로 합니다.

제10조(상환범위)

- ① 신보가 보증채무를 이행한 때에는 본인과 연대보증인은 즉시 아래 각 호에 해당하는 금액을 상환하기로 합니다.

1. 보증채무 이행금액
2. 제1호의 금액에 대하여 보증채무이행일로부터 상환일까지 원고가 정하는 율을 곱하여 계산한 손해금
3. 보증채무이행에 든 비용
4. 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 든 비용
5. 미납한 보증료, 지연보증료, 위약금
6. 제3호와 제4호의 지급금액에 대하여 각 비용의 지급일로부터 상환일까지 원고가 정하는 율을 곱하여 계산한 지연배상금
7. 대위변제수수료

- ② 본인과 연대보증인은 원고가 대신 지급한 아래의 비용과 이에 대하여 원고가 정한 율을 곱하여 계산한 지연손해금을 함께 지급하기로 합니다.

1. 제8조 제3항에 의하여 원고가 대신 지급한 보험료

2. 채권의 집행보전(해지 포함), 행사 및 이를 위한 법적 절차에 소요된 비용

③ 제1항과 제2항의 "원고가 정하는 율"이라 함은 법령에서 정한 범위 내에서 금융기관의 연체대출금리를 참작하여 원고가 정한 율을 말하며, 요율과 계산방법을 변경하였을 경우에는 그 변경일부터 그에 따르기로 합니다.

다. 보증사고 발생 및 원고의 대위변제 등

1) C은행은 2019. 4. 23. 원고에게 이 사건 제3 보증약정과 관련하여 B에게 '2019. 4. 17. 기한이익상실'에 해당하는 신용보증사고가 발생하였다는 취지의 통지서(갑 제9호증) 및 이 사건 각 보증약정 전부와 관련하여 '2019. 4. 22. 신용보증부실처리'를 하였다는 취지의 통지서(갑 제8호증)를 각각 보냈다.

2) 이에 원고는 2019. 10. 21. C은행에 B의 대출원리금을 아래 표 3과 같이 계산하여 합계 180,958,654원(= 원금 176,647,000원 + 이자 4,311,654원)을 대위변제하였다.

표 3 대위변제내역

1	이 사건 제1 보증약정	2019. 10. 21.	95,404,000	2,239,929	97,643,929
2	이 사건 제2 보증약정	2019. 10. 21.	59,993,000	1,466,590	61,459,590
3	이 사건 제3 보증약정	2019. 10. 21.	21,250,000	605,135	21,855,135
합계	176,647,000	4,311,654	180,958,654		

라. 이 사건 매매계약 체결 등

1) B는 2018. 11. 27. 강원 홍천군 H 대 2219m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 건축 중이던 'T' 연립주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 총 28개 호실(그중 별지 목록 기재 8개 호실을 '이 사건 8개 호실'이라 한다)의 소유권을 취득하였고, 같은 날 J(당시 K)과 사이에 이 사건 토지 및 건물에 관하여 아래와 같은 내용의 부동산담보신탁계약(이 법원의 J에 대한 금융거래정보제출명령 결과, 이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결한 후 J 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다('위탁자'는 B를, '수탁자'는 J을 가리킨다).

제1조(신탁목적)

이 신탁은 위탁자가 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 수탁자를 통해 신탁부동산의 소유권 및 담보가치를 보전하고 위탁자의 채무불이행 시 환가정산하는 데 그 목적이 있다.

제7조(우선수익자의 수익권)

① 우선수익자가 갖는 수익권의 수익 범위는 우석수익자와 주채무자(붙임 1의 3)간의 여신거래 및 보증채무로 인하여 증감 변동된 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등으로 한다. 단, 붙임 1의 4(수익권증서 발행금액)를 최고한도로 한다.

제3조(수익자)

① 이 신탁계약에서 수익자는 붙임 1의 2(수익자)와 같이 한다.

제17조(신탁보수)

① 신탁보수는 붙임 3의 1에 의하여 산출된 금액으로 한다.

③ 신탁부동산 처분에 따른 신탁보수는 제1항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁재산의 처분금액을 기준으로 붙임 3의 2 요율을 적용하여 산출한다.

제22조(처분대금 정산방법)

① 수탁자는 처분대금 등에서 환가절차에 따른 정산순서는 다음과 같이 한다.

1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수

5. 우선수익자의 채권

6. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(수익자가 없으면 위탁자)에게 지급

특약사항

제11조(신탁해지)

① 기본계약 제24조에도 불구하고 위탁자 및 수탁자는 우선수익자의 서면동의 없이는 상기 신탁기간 내 본 신탁계약을 중도해지할 수 없다. 단, 특약 제2조에 따른 신탁해지시는 이를 예외로 하며, 이에 대해 수탁자는 일체 책임을 부담치 아니한다.

붙임 1.

1. 신탁기간: 신탁계약시~신탁종료일까지

2. 수익자

신탁원본의 우선수익자

신탁원본 및 신탁수익의 수익자

불임 3.

신탁보수

1. 재산관리보수

일금 삼백만 원(₩3,000,000, VAT 없음)

2. 재산처분보수

100억 원까지	4/1,000	200만 원
----------	---------	--------

2) B는 피고와 사이에 이 사건 토지 및 건물에 관하여 아래와 같은 내용이 포함된 2019. 10. 10.자 부동산매매계약서(이하 위 계약서에 따른 계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 작성하였다('매도인'은 B를, '매수인'은 피고를 가리킨다).

2. 계약내용

제1조 위 부동산의 매매에 있어 매매대금 및 매수인의 대금지불시기는 다음과 같다.

계약금	금 이천만 원정(₩20,000,000)은 계약시 지불하고 영수함
중도금	없음
잔금	금 십오억팔천만 원정(₩1,580,000,000)은 2019년 10월 21.일에 지불한다(잔금 중 2억 원은 준공 때 지급)

제2조 매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고

등기절차에 협력하며, 위 부동산에 대하여 2019년 10월 21.일 인도하기로 한다.

<특약사항>

매수인은 준공검사 통과일에 준공에 필요한 기타비용 및 마무리 공사대금을 B가 지급 및 정리를 해줄 시 잔금 중 미지급 이억 원(W200,000,000)을 매도인에게 지급한다.

3) B는 2019. 10. 22. J으로부터 이 사건 토지 및 건물에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료받았고, 같은 날 피고에게 이 사건 토지 및 건물에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 이후의 소유권 변동내역

피고는 이 사건 토지 및 건물에 관하여, ① 소유권을 취득한 당일인 2019. 10. 22. J에게 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다가, ② 2019. 12. 11. J으로부터 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료받아 그 소유권을 일시 회복하였고, ③ 같은 날 M에게 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주어 현재에 이르고 있다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 10, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 J에 대한 금융거래제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고 청구의 요지

원고는 이 사건 각 보증약정에 따라 B의 대출원리금 180,958,654원을 대위변제함으로써 B에 대하여 동액 상당의 구상금채권을 가지게 되었다. 그런데 B는 보증사고가 발생한 후인 2019. 10. 10. 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 후 피고에게 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 넘겨주었는바, 이는 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보에 부족을 초래하는 사해행위에 해당한다. 이에 원고는 B의 일반채권자로서 민법 제406조 제1항1)에 따라 이 사건 매매계약 중 이 사건 8개 호실과 관련된 부분의 취소를 구한다.

한편, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 8개 호실에 관하여 M 명의의 소유권이전등기 및 우선수익자를 N조합으로 하는 신탁등기가 각각 마쳐졌으므로, 피고 명의의 소유권이전등기의 말소를 명하는 방법으로는 원상회복이 불가능하게 되었다. 따라서 피고는 사해행위취소에 따른 원상회복으로 원고에게 위 구상금채권에 상당하는 금액을 가액반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 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 2002. 11. 8. 선고 2002다42957 판결 등 참조).

2) 원고의 이 사건 보증약정에 기한 구상금채권이 대위변제일인 2019. 10. 21. 발생한 반면에, 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 매매계약은 그 이전 2019. 10. 10. 체결된 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같다.

그럼에도 불구하고 앞서 본 기초사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉

① 이 사건 각 보증약정은 모두 2019. 10. 10. 이전에 체결되었을 뿐 아니라, 원고가 B의 대출원리금을 대위변제할 경우 구상권을 행사할 수 있다는 등의 내용도 이미 포함되어 있었으므로, 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 명확히 존재하였던 점, ② 이 사건 매매계약은 B가 보증사고를 일으킨 후 C은행에 대한 채무연체 상태가 계속되고 있는 상태에서 체결된 점, ③ 실제로 이 사건 매매계약이 체결된 후 얼마 지나지 않아 원고가 C은행에 대위변제함으로써 이 사건 각 보증약정에 따른 구상금채권이 현실적으로 성립한 점 등에 비추어 보면, 원고의 B에 대한 이 사건 구상금채권은 이 사건 매매계약을 대상으로 채권자취소권을 행사할 피보전채권의 적격을 가진다.

3) 결국 원고는 B에 대하여 이 사건 각 보증약정에 따라 대위변제금 상당액인 180,958,654원 및 이에 대한 지연손해금으로 구성된 구상금채권을 가지고, 이는 B와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 대상으로 채권자취소권을 행사할 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말하고, 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 10. 26. 선고

2015다254675 판결 등 참조).

채권자취소권 행사의 요건인 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서 그 대상이 되는 소극재산은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 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).

위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여 위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 내용의 담보신탁을 해 둔 경우, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다. 위탁자가 위와 같이 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다면 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732판결, 대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 전후에 걸친 B의 재산변동내역 가) 이 사건 토지 및 건물에 대한 신탁수익권의 가치

(1) B는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 및 건물의 소유권자가 아니었고, J와 체결한 이 사건 신탁계약에 따라 후순위 수익권을 보유하고 있었을 뿐이므로, B의 책임재산이 되는 것은 이 사건 토지 및 건물 자체가 아니라 위 후순위 수익권이다.

(2) 신탁재산에 대한 후순위 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 한다(대법원 2013. 10. 31.

선고 2012다14449 판결, 대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 등 참조).

앞서 본 기초사실에 이 법원의 N조합에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 L조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① B가 소유권을 취득하기 전인 2017. 6. 30. 이 사건 토지 및 건물에 대하여 임의경매가 개시된 적이 있었는데(춘천지방법원 O), 당시 P감정평가법인은 2017. 7. 28. 기준 이 사건 토지의 시가가 599,130,000원이고, 이 사건 건물의 시가가 1,239,700,000원이며, 각 호실의 시가(대지권 포함)는 78,700,000원 내지 80,300,000원 수준이라는 취지로 감정한 점[이 법원의 L조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과(2021. 6. 25. 회신) 참조], ② N조합은 피고에 대한 대출심사 과정에서 Q감정평가법인에 이 사건 8개 호실에 대한 감정을 의뢰하였고, 위 감정평가법인은 2019. 11. 30. 기준 호실별 시가(대지권 포함)가 106,000,000원 내지 109,000,000원이라는 취지로 감정한 점(이 법원의 N조합에 대한 사실조회 결과 참조), ③ Q감정평가법인의 감정결과는 사감정이기는 하나 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 10. 10.에 비교적 가까운 시점을 기준으로 삼고 있고, 그 감정방법이 불합리하다고 볼 만한 사정도 발견할 수 없으므로, 호실당 109,000,000원을 기초로 이 사건 토지 및 건물의 재산가치를 평가함이 상당한 점(단, 위 시가에는 대지권에 대한 부분이 포함되어 있으므로 이 사건 토지의 가액은 별도로 고려할 필요가 없다), ④ J은 이 사건 신탁계약 체결 당시 우선수익권자인 L조합에게 발행금액을 1,066,000,000원으로 하는 수익권증서를 발행하였고, 2019. 10. 10. 기준 L조합의 대출금채권액은 852,189,147원인 점, ⑤ 이 사건 신탁계약에서는 신탁재산의 처분가격이 10,000,000,000원 이내인 경우에는 0.4%의 비율로 재산처분보수를 지급하도록 규정하고 있는데, 위에서 본 이 사건 토지 및 건물의 최대 시가는 위 금액을 넘지 않는 3,052,000,000원(= 109,000,000원 × 28호실)에 불과하므로, 위 비율에 따라 재산처분보수를 산정함이 타당한 점 등에 비추어 보면, B의 후순위 수익권은 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 10. 10. 당시의 현가로 할인할 경우 그 가치가 2,187,602,853원{= 이 사건 토지 및 건물의 최대 시가 3,052,000,000원 - 우선수익권자인 L조합의 대출금채권 852,189,147원 - 재산처분보수 12,208,000원(= 3,052,000,000원 × 0.4%)} 수준이었다고 평가함이 상당하다.

나) 이 사건 매매계약으로 인한 채무초과 여부

앞서 인정한 사실에 갑 제16호증, 을 제3호증의 각 기재, 이 법원의 부산서구청에 대한 과세정보제출명령 결과, 이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과, 이 법원의 부산광역시 서구청장에 대한 과세정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, B는 아래 표 4에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약을 체결하기 전까지는 적극재산이 충분한 상태였으나, 이 사건 매매계약을 체결함에 따라 소극재산(1,146,181,654원)이 적극재산(20,000,000원)을 1,126,181,654원(= 1,146,181,654원 - 20,000,000원) 초과하게 되었다(사해행위에 해당하는지 여부를 명확히 가려내기 위하여 최대한 원고에게 불리한 방식으로 가액을 산정하였고, 이에 배치되는 당사자들의 주장은 모두 받아들이지 아니하며, 그 이유는 각주를 통해 실시하기로 한다).

표 4 B의 재산내역

적극재산	1	이 사건 토지 및 건물에 대한 신탁수익권	2,187,602,853	앞서 인정한 사실
2	2018년식 코란도투리스모샤토(차량번호 1 생략)	20,000,0002) 원고가 제출한 비슷한 연식(2019년식)의 동일차종의 가격 중 가장 높은 가격을 반영하였다.	갑 제16호증의 기재, 이 법원의 부산광역시 서구청장에 대한 과세정보제출명령 결과	
이 사건 매매계약 체결 전 합계	2,387,602,853			
소극재산	이 사건 매매계약 체결 후 합계	20,000,000		
1	원고에 대한 구상금채무3) 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 10. 10. 당시 위 구상금채무가 구체적으로 발생한 상태는 아니었으나, 앞서 본 바와 같이 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 이미 존재하였을 뿐 아니라 B가 보증사고를 일으키는 등 채무 발생에 관한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 그러한 개연성이 현실화되어 위 구상금채무가 발생하였으므로, 이를 B의 소극재산에 포함함이 상당하다.	180,958,654	이 사건 피보전채권, 기초사실	
2	국세청 서부산세무서 2019. 1. 1. 발생채무	100,000,000	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과4) 월말을 기준으로 채무액이	

적극재산	1	이 사건 토지 및 건물에 대한 신탁수익권	2,187,602,853	앞서 인정한 사실
			표시되어 있는 것으로 보이므로, 2019. 9.경 자료를 토대로 본다.	
3	부산시 서구청 2019. 9. 30. 발생채무	30,223,000	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과	
4	기업은행에 대한 대출금채무	150,000,000	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과	
5	C은행에 대한 대출금채무	480,000,0005) 이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과에 의하면, B의 C은행에 대한 대출금채무액은 2019. 9.경 661,000,000원, 2019. 10.경 480,000,000원이고, 위 각 금액은 모두 월말 기준인바, 원고가 C은행에 180,958,654원을 대위변제함에 따라 위와 같은 금액 변동이 발생하게 된 것으로 보인다. 따라서 B의 C은행에 대한 대출채무 480,000,000원은 원고에 대한 구상금채무 180,958,654원과 중복되지 않는 것으로 판단된다.	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과	
6	S보증보험에 대한 구상금채무	49,000,000	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과	
7	T신용카드에 대한 카드대금채무	2,000,000	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과	
8	U카드에 대한 카드대금채무	2,000,000	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과	
9	V에 대한 신용대출채무	32,000,000	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과	
10	부산신용보증재단에 대한 신용대출채무	120,000,000	이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과	
11	L조합에 대한 대출금채무	제외6) L조합은 이 사건 신탁계약의 우선수익자이고, 원고의 위 조합에 대한 대출금채무는 적극재산 순번 1의 가치에 이미 반영되어 있으므로, 이를 별도의 소극재산으로 계상하지 아니한다.		
12	W 공사대금	제외7) 원고는 W에 대한 공사대금채무 404,000,000원이 B의 소극재산에		

적극재산	1	이 사건 토지 및 건물에 대한 신탁수익권	2,187,602,853	앞서 인정한 사실
		포함되어야 한다고 주장하는바, 이 사건 매매계약 특약사항에서 B가 이 사건 건물의 준공에 필요한 기타비용 및 마무리 공사대금 채무를 부담한다는 취지로 규정하고 있는 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 을 제3호증의 기재에 의하면 B가 2019. 5. 10. W와 사이에 이 사건 건물의 마감공사와 관련한 도급계약을 체결한 사실은 인정되나, W이 공사를 완성하였다고 볼 만한 증거가 없는 이상 위 인정사실만으로 이 사건 매매계약 체결 당시 B가 W에 대하여 404,000,000원의 공사대금채무를 부담하고 있었다고 단정할 수 없으므로, 이를 소극재산에 포함하지 아니한다.		
소극재산 합계	1,146,181,654			

3) 사해행위 및 사해의사의 존부 지금까지 인정한 사실에 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① B는 C은행에 대출원리금을 제대로 변제하지 못하여 2019. 4. 17.경 또는 2019. 4. 22.경 보증사고를 일으켰고, 결국은 원고가 위 대출원리금을 대위변제하기에 이른 점, ② B와 피고 사이에 작성된 매매계약서는 2019. 5. 10.자 가계약서(을 제1호증), 2019. 10. 10.자 정식계약서(을 제2호증)가 있는데, 위 각 계약서 모두 실제 작성일자를 확인할 수 있을 만한 인감증명서 등이 첨부되어 있지 아니하고, 특히 2019. 10. 10.자 정식계약서(을 제2호증)의 경우에는 잔금지급일이 원고의 대위변제일과 일치하는 등 진위를 의심할 만한 사정이 다수 발견되는 점, ③ 설령 위 각 계약서가 실제로 해당 일자에 작성되었다고 하더라도, 그 시점은 보증사고가 발생한 이후인 점, ④ B는 이 사건 매매계약 체결 당시 잔금 지급과 동시이행으로 소유권이전등기를 마쳐주기로 약정하였음에도, 피고로부터 잔금을 지급받지 아니한 상태에서 소유권이전등기부터 넘겨준 점, ⑤ 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 및 건물의 시가는 3,052,000,000원 수준이었고, B가 보유하고 있던 신탁수익권의 가치 역시 2,187,602,853에 달하였는데, B는 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 1,600,000,000원에 불과하는 금액에 얹가 매도하였고, 피고로부터 실제로 지급받은 매매대금도 297,750,000원⁸⁾에 그치는 점, ⑥ 앞서 본

바와 같이 이 사건 토지 및 건물에 대한 신탁수익권은 B가 보유한 재산의 대부분에 해당하였는데, B는 이 사건 매매계약을 통해 이를 일괄 처분하였을 뿐 아니라, 이로 인하여 심각한 채무초과상태에 빠지게 되었고, 그 이후에도 재정상태가 호전되지 아니한 점 등에 비추어 보면, B는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지 및 건물에 대한 신탁수익권을 처분함으로써 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보에 부족을 초래하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 B의 적극재산 대부분을 구성하는 위 신탁수익권을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 사해행위가 되고9), B의 사해의사 역시 어렵지 않게 인정할 수 있으며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 주장에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지 피고는 정당한 대금을 지불하고 이 사건 토지 및 건물을 매수한 선의의 수익자에 불과하고, 그 과정에서 B가 사해행위를 한다는 사정은 전혀 인식할 수 없었다.

2) 관련 법리 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 증명을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다. 채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 한다.(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 참조).

3) 구체적 판단 앞서 든 증거들, 갑 제15호증, 을 제4 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고에 대한 악의의 추정을 뒤집기 부족하고, 달리 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

가) B의 현 대표이사는 E이고, 사내이사는 그 여동생인 X인데, E는 피고를 설립하여 2019. 4. 4.까지 피고의 대표이사로 재직하였고, X는 그보다 늦은 2019. 10. 29.까지 피고의 사내이사로 재직하였으므로, 피고로서는 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 B의 재산상태를 조사할 기회와 시간이 넉넉하였다.

나) 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금의 5분의 1에도 미치지 못하는 금액(297,750,000원/1,600,000,000원 = 약 18.61%)만 지급하였을 뿐 아니라, 이를 B의 법인계좌가 아닌 X의 개인계좌로 지급하였고, 이 사건 토지 및 건물이 공매에 부쳐질 위기에 처하자 잔금을 완납하기도 전에 소유권이전등기부터 경료받았으므로, B의 처분동기, 경위 등을 충분히 의심할 만한 상황이었다고 판단된다.

다) 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금과 실제 지급금액의 차액은 B가 부담하던 공사대금채무 등을 피고가 인수하는 것으로 같음하였다고 주장하나, B가 그와 같은 공사대금채무를 실제로 부담하고 있었다거나, 피고가 이를 인수하였다고 볼 만한 뚜렷한 증거가 없다. 실제로 위 채무를 인수하여 변제하였다고 볼 객관적 증거를 제출하지 못하였다.

라. 원상회복의 방법

1) 가액배상에 따른 원상회복 앞서 본 기초사실에 의하면, 사해행위에 해당하는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 토지 및 건물에 관하여 ① 2019. 10. 22. 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 피고 명의의 소유권이전등기, ② 같은 날 신탁을 원인으로 하는 J 명의의 소유권이전등기, ③ 2019. 12. 11. 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 피고 명의의 소유권이전등기, ④ 같은 날 신탁을 원인으로 하는 M 명의의 소유권이전등기를 마쳐졌고, 이 법원의 Y조합, Z조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과에 의하면, 위 각 조합은 피고와 M 사이에 새롭게 체결된 신탁계약의 우선수익권자인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 토지 및 건물 또는 그 신탁수익권은 이 사건 매매계약 체결 이전으로 원물반환하는 것이 불가능하게 되었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

2) 가액배상의 범위 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정하여야 하는바(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조), 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 및 건물 전체에 관한 B의 신탁수익권 가액이 2,187,602,853인 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 가액은 이 사건 변론종결일 당시에도 동일할 것으로 추인되므로, 원고가 사해행위취소를 구하는 이 사건 8개 호실에 관한 신탁수익권의 가액은 625,029,387원(= 2,202,634,798원 × (8개 호실/28개 호실), 원 미만은

버림)이 된다. 그런데 이 사건 피보전채권인 원고의 B에 대한 구상금채권은 그보다 낮은 금액인 180,958,654원이므로, 후자를 기준으로 사해행위의 취소 및 가액반환을 명함이 상당하다.

마. 소결론

결국 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 매매계약 중 이 사건 8개 호실에 관한 부분은 원고의 피보전채권인 180,958,654원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 위 취소에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 180,958,654원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전우석

판사전유상

판사김혜림

별지

1) 제406조(채권자취소권)

① 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있다. 그러나 그 행위로 인하여 이익을 받은 자나 전득한 자가 그 행위 또는 전득당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 원고가 제출한 비슷한 연식(2019년식)의 동일차종의 가격 중 가장 높은 가격을 반영하였다.

3) 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 10. 10. 당시 위 구상금채무가 구체적으로 발생한 상태는 아니었으나, 앞서 본 바와 같이 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 이미 존재하였을 뿐 아니라 B가 보증사고를 일으키는 등 채무 발생에 관한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 그러한 개연성이 현실화되어 위 구상금채무가 발생하였으므로, 이를 B의 소극재산에 포함함이 상당하다.

4) 월말을 기준으로 채무액이 표시되어 있는 것으로 보이므로, 2019. 9.경 자료를 토대로 본다.

5) 이 법원의 R에 대한 신용정보제출명령 결과에 의하면, B의 C은행에 대한 대출금채무액은 2019.

9.경 661,000,000원, 2019. 10.경 480,000,000원이고, 위 각 금액은 모두 월말 기준인바, 원고가 C은행에 180,958,654원을 대위변제함에 따라 위와 같은 금액 변동이 발생하게 된 것으로 보인다. 따라서 B의 C은행에 대한 대출채무 480,000,000원은 원고에 대한 구상금채무 180,958,654원과 중복되지 않는 것으로 판단된다.

6) L조합은 이 사건 신탁계약의 우선수익자이고, 원고의 위 조합에 대한 대출금채무는 적극재산 순번 1의 가치에 이미 반영되어 있으므로, 이를 별도의 소극재산으로 계상하지 아니한다.

7) 원고는 W에 대한 공사대금채무 404,000,000원이 B의 소극재사에 포함되어야 한다고 주장하는바, 이 사건 매매계약 특약사항에서 B가 이 사건 건물의 준공에 필요한 기타비용 및 마무리 공사대금 채무를 부담한다는 취지로 규정하고 있는 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 을 제3호증의 기재에 의하면 B가 2019. 5. 10. W와 사이에 이 사건 건물의 마감공사와 관련한 도급계약을 체결한 사실은 인정되나, W이 공사를 완성하였다고 볼 만한 증거가 없는 이상 위 인정사실만으로 이 사건 매매계약 체결 당시 B가 W에 대하여 404,000,000원의 공사대금채무를 부담하고 있었다고 단정할 수 없으므로, 이를 소극재산에 포함하지 아니한다.

8) 을 제4 내지 6호증의 각 기재에 의하면, 피고가 B에 총 301,750,000원을 입금한 사실을 인정할 수 있으나, 피고는 그중 297,750,000원이 매매대금에 해당한다는 취지로 주장하고 있다.

9) 한편, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 B가 지급받은 대금이 모두 B의 채무의 변제에 사용되었다고 주장하나, 매매대금이 일부 채권자에 대한 채무변제에 사용되었다는 사정만으로는 이 사건 매매계약이 채무의 변제 또는 변제 자력을 얻기 위한 것이라고 보기 어려울 뿐만 아니라, 피고의 주장대로 B가 피고로부터 지급받은 돈을 다른 채권자들에 대한 채무변제에 사용하였다는 점을 입증할 증거도 없다. 따라서 이 부분 피고 주장은 이유 없다.