

서울남부지방법원 2022. 10. 18 선고 2021가합113882 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 변호사 황운영

피고A(개명 전 성명 B)

소송대리인 변호사 백준익

변론 종결2022. 8. 30.

판결 선고2022. 10. 18.

주 문

1. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 24. 체결된 매매계약을 99,282,461원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 99,282,461원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산1)에 관하여 2020. 9. 24. 체결된 매매계약을 320,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 320,000,000원 및 이에 대하여 이 판결

확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 2022. 7. 4. 사해행위 취소 및 원상회복의 범위를 99,282,461원으로 감축하는 내용의 청구취지 변경 신청서를 제출하였으나, 피고가 2022. 7. 5. 제3회 변론기일에서 원고의 청구취지 감축신청에 대하여 부동의하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 C 사이의 신용보증약정 체결 등

원고는 주식회사 C(이하 'C'라 한다)와 아래 표 '보증일자'란 기재 날짜에 각 신용보증약정(이하 통틀어 '이 사건 각 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.

C는 이 사건 각 신용보증약정에 따른 원고의 신용보증으로(원고는 대출은행 앞으로 각 신용보증서를 발급하였다) 아래 표 '대출일자'란 기재 날짜에 아래 표 '대출은행'란 기재와 같이 주식회사 D(이하 'D은행'이라 한다) 및 중소기업은행(이하 '기업은행'이라 한다)으로부터 아래 표 '대출금액'란 기재 금액을 대출받았다.

1	2015. 8. 25.	D은행	2015. 8. 27.	2016. 8. 25. → 2021. 8. 20.	180,000,000원 ²⁾ 이후 보증금액이 171,000,000원으로 감액되었다.
2	2017. 2. 28.	기업은행	2017. 3. 3.	2018. 2. 28. → 2022. 2. 25.	200,000,000원 242,250,000원
3	2018. 4. 11.	기업은행	2018. 4. 13.	2019. 4. 11. → 2022. 4. 8.	135,000,000원 ³⁾ 이후 보증금액이 126,000,000원으로 감액되었다. 150,000,000원
4	2019. 2. 26.	기업은행	2019. 2. 28.	2020. 2. 26. → 2022. 2. 25.	180,500,000원 190,000,000원
5	2020. 6. 16.	기업은행	2020. 6. 18.	2021. 6. 16.	150,000,000원 150,000,000원

이 사건 각 신용보증약정에서는, (i) 원고가 채권자로부터 보증채무이행 청구를 받은 때에는 원고가

법령 및 채권자와의 보증계약에 따라 보증채무를 이행할 수 있고, (ii) 원고가 보증채무를 이행한 때에는 C와 연대보증인4) 이 원고에게 보증채무이행금액 및 이에 대한 이행일로부터 상환일까지 원고가 정하는 율과 계산방법에 의하여 산출한 손해금, 보증채무 이행에 든 비용 등을 곧 상환하기로 하며, (iii) C에 대하여 '주채무 이행의무를 위반한 때', '압류, 가압류, 가처분 결정 또는 경매신청이 있는 때', '회생절차 등의 개시신청이 있거나 청산에 들어간 때', 'E기관의 "일반신용정보 관리규약"에서 정한 연체정보 등의 등록사유가 발생한 때' 등을 비롯하여 '그 밖에 신용상태가 크게 악화된 것이 객관적으로 확인된 때' 등의 사유 중 하나라도 발생한 경우에는 원고는 사전통지나 독촉 없이 사전구상할 수 있으며, 이 경우 C와 연대보증인은 이의 없이 사전상환채무를 부담하기로 한다고 정하고 있다.

나. C와 피고 사이의 매매계약 체결

C는 2009. 4. 27. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 취득하여 소유하고 있었는데, 2020. 9. 24. 피고와, C가 피고에게 이 사건 부동산을 314,000,000원(매매계약서상 매매대금은 300,000,000원이고, C가 부담하게 될 양도소득세 14,000,000원을 피고가 추가로 지급하기로 하여 실제 매매대금은 314,000,000원이 되었다)에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

피고는 같은 날 C에 이 사건 매매계약에 따른 매매대금으로 94,000,000원(이 사건 부동산의 임차인에 대한 임대차보증금 채무액 220,000,000원을 공제한 것이다)을 지급하였고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 관련 권리 현황 등

1) C는 2019. 1. 11. G과, C가 G에게 이 사건 부동산을 임대차보증금 220,000,000원, 존속기간 2019. 2. 10.부터 2021. 2. 9.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), G은 2019. 2. 11. 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받고, 이 사건 부동산의 주소로 전입신고를 하였다.

2) 이 사건 부동산에 관하여 2020. 5. 22. 채권최고액 48,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 H조합의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)가 마쳐져 있었다.

3) 한편, 이 사건 매매계약에서는 피고가 이 사건 임대차계약을 승계하는 것으로 정하였고, C가 대금지급일 이전에 이 사건 근저당권설정등기를 말소하는 것으로 정하였다.

라. 이 사건 근저당권설정등기의 말소

C는 이 사건 매매계약을 체결한 2020. 9. 24. 피고로부터 매매대금을 받은 즉시 H조합에 이 사건 근저당권의 피담보채무액 40,717,539원 전액을 변제하고, 이 사건 근저당권설정등기를 말소하였다.

마. C의 대출금 연체 발생 및 원고의 대위변제

1) C는 2021. 1. 27. 중소기업은행진흥공단에 대한 대출금 238,000,000원에 관한 이자 지급채무를 연체하기 시작하였고, 2021. 7. 28. 원고가 보증채무를 부담하는 D은행에 대한 위 대출금 190,000,000원의 상환을 연체하기 시작하였다.

2) 원고는 신용보증약정에 따라서 2021. 11. 4. D은행에 위 표의 순번 1 기재 대출에 관하여 원금 171,000,000원, 이자 2,161,205원 합계 173,161,205원을 대위변제하였고, 2021. 12. 10. 기업은행에 위 표의 순번 2 내지 5 기재 각 대출에 관하여 원금 합계 698,750,000원, 이자 합계 4,373,782원을 합한 703,123,782원을 대위변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 11 내지 13호증, 을 제3, 4, 19, 20, 21호증(가지번호 있는 증거는 별도의 표시가 없는 한 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 피보전채권으로 C에 대하여 이 사건 각 신용보증약정에 따른 사전구상금채권을 가지고 있는데, C는 피고와 이 사건 매매계약을 체결함으로써 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매각하여 채무초과 상태에 빠지게 되었고, 채권자들의 공동담보의 부족 또는 상실을 초래하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, C는 이 사건 매매계약이 채권자들을 해함을 알고 있었으므로 그 사해의사도 인정된다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 시가 360,000,000원에서 이 사건 근저당권의 피담보채무액 40,000,000원을 공제한 320,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 320,000,000원을 지급하여야 한다(원고는 2022. 7. 4.자 청구취지변경신청서를 통하여 이 사건 부동산의 시가

360,000,000원에서 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 220,000,000원 및 이 사건 근저당권의 피담보채무액 40,717,539원을 공제한 99,282,461원의 한도에서 이 사건 매매계약을 취소하고, 가액배상으로 99,282,461원의 지급을 구하는 것으로 청구취지의 변경을 신청하였으나, 피고가 원고의 청구취지 감축에 대하여 부동의하였다).

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 사전구상권이 발생할 고도의 개연성이 있는 상태에 있었다고 볼 수 없으므로 피보전채권이 부존재한다.
- 2) 이 사건 매매계약 체결 당시 C가 채무초과 상태였다고 증명되었다고 볼 수 없고, C는 채무 변제를 위하여 이 사건 부동산을 매각하였고, 실제로 매각 대금을 채무 변제에 사용하였으므로 이 사건 매매계약을 사해행위라고 할 수 없다.
- 3) 설령 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도, 피고는 이러한 사정을 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다.
- 4) 설령 이 사건 매매계약이 사해행위로 취소되어야 한다고 하더라도, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 우선변제권이 인정되는 임대차보증금 220,000,000원 반환채권 및 이 사건 근저당권의 피담보채권 40,717,539원이 존재하고, C는 피고로부터 지급받은 매매대금 중 14,000,000원은 퇴직금채무 변제에 사용하였는데 이와 같은 퇴직금채권은 일반채권자들의 채권보다 우선하므로, 이 사건 부동산 중 이와 같은 선순위채권을 담보하는 부분은 일반채권자의 공동담보로 되어 있다고 볼 수 없으므로, 274,717,539원은 사해행위 취소 및 가액배상 범위에서 공제되어야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

- 1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도

채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

2) 앞서 본 사실관계에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 원고와 C는 2020. 9. 24. 이 사건 매매계약이 체결된 시점으로부터 5년 전인 2015. 8. 25. 보증금액을 180,000,000원으로 하는 신용보증약정을 체결한 것을 비롯하여 이 사건 매매계약 체결 전까지 총 5건의 이 사건 각 신용보증약정을 체결한 점, C는 이 사건 매매계약을 체결한 후 불과 4개월여 지난 2021. 1. 27. 중소벤처기업진흥공단에 대한 이자 지급채무의 이행을 연체하였을 뿐만 아니라, 2021. 7. 28.에는 원고가 신용보증한 D은행에 대한 대출금채무의 상환을 연체하였고, 결국 원고는 2021. 11.경 및 12.경 이 사건 각 신용보증약정에 따라 C의 D은행 및 기업은행에 대한 잔여 채무액 전액을 대위변제하기에 이른 점, 이 사건 각 신용보증약정에서는 원고가 보증채무를 이행한 때에는 C와 연대보증인이 원고에게 보증채무이행금액 등을 곧 상환하는 것으로 정하고 있을 뿐만 아니라, C가 주채무 이행의무를 위반한 때, E기관의 일반신용정보 관리규약에서 정한 연체정보 등의 등록사유가 발생한 때 등을 비롯하여 그 밖에 신용상태가 크게 악화된 것이 객관적으로 확인된 때 등을 사전구상권 발생사유로 정하고 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 원고의 C에 대한 구상금채권의 성립 기초가 되는 법률관계인 이 사건 각 신용보증약정이 체결되어 있었고, 가까운 장래에 이에 터 잡아 원고의 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 원고의 구상금채권이 발생하였다고 할 것이다.

따라서 원고의 피보전채권의 존재가 인정된다.

나. 사해행위 및 사해의사 등

1) 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조).

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 수익자의 악의 또한 추정되며 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은

수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결, 대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

2) 앞서 든 각 증거에 을 제5, 8호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2020. 9. 24. 이 사건 매매계약 체결 당시 C가 소유한 부동산은 이 사건 부동산이 유일하였고, 당시 이 사건 부동산에는 채권최고액을 48,000,000원으로 하는 이 사건 근저당권이 설정되어 있었으며, 우선변제권이 인정되는 220,000,000원의 임대차보증금채무가 존재하고 있었던 사실, 2020. 9.경 이 사건 부동산의 1 시세는 360,000,000원이었던 사실, 2020. 9. 24.경 C가 이 사건 각 신용보증약정에 따른 원고의 신용보증으로 대출받은 대출금채무의 원금만도 869,750,000원에 이르렀던 사실, 2020. 9. 24. 피고가 이 사건 매매계약에 따른 대금을 지급하기 전 C의 한 계좌(계좌번호 뒷부분 '(계좌번호 1 생략)')의 잔액은 24,834,718원이고 2020. 9. 24. 피고가 이 사건 매매계약에 따라 지급한 매매대금의 일부가 이체되기 전인 C의 한 계좌(계좌번호 뒷부분 '(계좌번호 2 생략)')의 잔액은 4,137,921원인 사실이 인정되고, 그 밖에 C에게 실질적으로 재산적 가치가 있는 적극재산이 있었던 것으로 보이지 아니하는바, 이 사건 매매계약이 체결된 2020. 9. 24.경 무렵 C는 소극재산이 적극재산보다 많은 채무 초과 상태에 있었다고 보인다. C가 이와 같은 채무초과 상태에서 피고에게 자기의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각한 이상, 이 사건 매매계약은 사해행위가 되고, C로서는 이 사건 매매계약으로 인하여 일반채권자들을 해할 것임을 알고 있었다고 할 것이며, 수익자인 피고의 악의 또한 추정된다.

3) 이에 대하여 피고는, C가 채무 변제를 목적으로 이 사건 부동산을 매각하였고, 실제로 피고로부터 지급받은 매매대금을 C의 채무를 변제하는 데에 사용하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

을 제5, 12호증의 각 기재에 의하면, C는 피고로부터 지급받은 매매대금 94,000,000원 중 이 사건 근저당권의 피담보채무 40,717,539원을 변제하고 남은 53,282,461원 중 일부를 C의 채무 변제를 위하여 사용한 것으로 보이는 한다.

그러나 다른 한편, 을 제11, 14, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고는 C의 직원 J의 시누이인 점, J은 C의 관리부 과장으로 근무하고 있고, 남편이자

피고의 남동생인 K을 통하여 피고에게 이 사건 부동산을 소개하고 이를 매수하도록 한 점, 이 사건 매매계약 당일 대금이 지급되고 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 점, J은 C와 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 날로부터 불과 열흘 전인 2020. 9. 14. C에 10,000,000원을 대여하였다가, 이 사건 매매계약이 체결되고 피고가 C에 매매대금을 지급한 2020. 9. 24. 당일 곧바로 위 10,000,000원을 상환받은 점, J은 피고에게 이 사건 매매계약의 매매대금 중 40,500,000원을 대여하는 등으로 피고가 C로부터 이 사건 부동산을 매수할 수 있도록 도와준 것으로 보이는 점, J의 C에 대한 위 채권액 10,000,000원은 C가 피고로부터 지급받은 매매대금 중 이 사건 근저당권의 피담보채무액 및 피고가 주장하는 이 사건 부동산에 관한 양도소득세(14,000,000원)를 제외한 39,282,461원의 약 4분의 1에 이르는 점 등을 종합하면, C는 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각함으로써 일반채권자들의 공동담보가 더욱 부족하게 된다는 점을 잘 알면서도 일부 채권자인 J 등과 통모하여 이 사건 부동산을 매각한 것으로 보일 뿐, 정상적인 채무 변제를 위하여 이 사건 부동산을 매각한 것으로 보이지 아니한다.

4) 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 항변하나, 앞서 본 바와 같이 매수한 자에게 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다고 할 것인데 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 주장을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 피고와 J, J과 C와 관계 등에 비추어 보면, 피고 역시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알았을 것으로 보인다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산의 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서

사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심변론 종결시를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조).

또한, 사해행위의 목적물인 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제8조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권이 설정되어 있었고, 그 피담보채무액은 위 매매계약 체결일을 기준으로 40,717,539원이었던 사실, C는 이 사건 매매계약 체결 당일 위 40,717,539원 전액을 변제하고 이 사건 근저당권설정등기를 말소한 사실, G은 2019. 1. 11. C로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 220,000,000원에 임차하고, 2019. 2. 11. 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받고, 이 사건 부동산의 주소로 전입신고한 사실, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 부동산의 시가가 360,000,000원인 사실은 앞서 인정한 바와 같거나 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 이 사건 부동산에 관하여 원물반환은 불가능하고, 이 사건 부동산의 가액에서 이 사건 근저당권의 피담보채무액 및 이 사건 임대차계약의 임대차보증금을 공제한 잔액의 한도에서 이 사건 매매계약을 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다[피고는 L에게 지급한 퇴직금도 공제되어야 한다고 주장하나, 이 사건 매매계약 당시 L이 C에 대한 퇴직금 채권을 이유로 이 사건 부동산에 (가)압류 등의 조치를 취한 사실을 인정할 증거가 없고 C가 사해행위를 통하여 취득한 매매대금을 어떠한 용도에 사용하였는지는 사해행위의 취소 범위에 영향을 준다고 볼 수 없으므로 피고의 위 주장을 받아들이지 아니한다].

그러므로 이 사건 매매계약은 99,282,461원(= 360,000,000원 - 40,717,539원 - 220,000,000원)의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 99,282,461원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이영풍

판사정종건

판사이학인

별지

- 1) 부동산의 표기는 이에 관한 부동산등기부의 표제부 표기에 따라 정정한다.
- 2) 이후 보증금액이 171,000,000원으로 감액되었다.
- 3) 이후 보증금액이 126,000,000원으로 감액되었다.
- 4) C의 대표이사 F이 이 사건 각 신용보증약정 중 위 표의 순번 1 내지 4의 신용보증약정에 따른 C의 채무를 연대보증하였다.