

서울북부지방법원 2022. 7. 19 선고 2020가단125693 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 김형민, 강대희, 전효철, 신준선

피 고 A

소송대리인 변호사 최한신

변 론 종 결 2022. 6. 21.

판 결 선 고 2022. 7. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 B 사이의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 B 지분 1/3(이하 ‘이 사건 부동산지분’이라 한다)에 대하여 2019. 9. 26. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 B에게 서울동부지방법원 등기국 2019. 9. 27. 접수 제142125호로 마친 B 지분이전등기의 말소절차를 이행하라.

이 유

1. 원고의 청구원인

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 피고의 주장 및 판단

가. 주장

피고는 이 사건 부동산지분에 관한 우선 순위의 채권액이 그 지분가액을 초과하여 이 사건 부동산지분은 일반채권자의 책임재산을 구성하지 않으므로, B가 이 사건 부동산지분을 피고에게 매매하였다 하더라도 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

나. 판단

(1) 사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권 등 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 그런데 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다. 그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산에 관한 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액 전액으로 봄이 상당하다. 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고

2012다5643 전원합의체 판결 참조). 한편 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니라 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다. 임차인이 공유자 전원으로부터 상가건물을 임차하고 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 경우에, 상가건물의 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 참조).

(2) 을 제3호증의 기재, 증인 C의 증언, 감정인 D의 감정결과 및 E 주민센터에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, F은 2017. 2. 7. 피고, B, C과 사이에 3인 공동소유의 이 사건 부동산을 임대보증금 2억 4,000만원, 임대기간 2017. 4. 30.부터 2019. 4. 29.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 2017. 3. 27. 이 사건 부동산에 입주함과 아울러 주민등록 전입신고를 마쳤으며, 2017. 3. 27.자로 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실, 이 사건 부동산의 2019. 9. 26. 기준 시가는 236,100,000원인 사실을 인정할 수 있다.

이 사건을 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 부동산지분에 관하여 우선 순위를 가지는 피담보채권액은 우선변제권이 있는 전세금(임차보증금) 전액인 240,000,000원으로 이 사건 부동산지분은 물론이고 이 사건 부동산의 시가보다도 더 많으므로, 이 사건 부동산지분에 일반채권자들을 위한 책임재산으로서의 가치가 남아 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

(3) 따라서 2019. 9. 27.자 이 사건 지분매매계약이 사해행위에 해당한다는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

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

판사 이관용

별지

부동산의 표시

1. 1등의 건물의 표시

서울 광진구 동[도로명주소] 서울 광진구

철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕

4층 공동주택(다세대주택 8세대) 및 제2종근린생활시설

지1층 178.45㎡

1층 133.71㎡

2층 133.71㎡

3층 133.71㎡

4층 69.81㎡

옥탑1층 15.64㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 서울 광진구 대 314㎡

전유부분의 건물의 표시

제지하1층 호

철근콘크리트조

79.36㎡

대지권의 표시

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 314분의 27.5

청 구 원 인

1. 구상권 발생경위

가. 신용보증계약 체결 등

원고는 소외 주식회사 G (이하 '소외 회사' 라고 함)과 사이에 2013. 4. 24. 신용보증기간은 2013. 4. 24.부터 2018. 4. 23.까지로, 위 기간 동안 신용보증원금 297,000,000원으로 하는 신용보증계약(이하 '이 사건 신용보증약정' 이라 함)을 체결하였고, 소외 B 는 소외 회사의 대표이사로서 소외 회사의 모든 채무를 연대보증하였습니다. 【갑제1호증 신용보증약정서 참조】

원고는 2013. 2. 24. 이 사건 신용보증약정에 기하여 소외 회사가 소외 H 은행 반포남지점으로부터 대출받게 될 기업일반자금대출 330,000,000원의 원리금 채무에 대하여 보증금액 297,000,000원, 보증기한 2018. 4. 23., 보증번호 I , 피보증인 주식회사 G 대표이사 B 로 된 90% 개별보증 신용보증서를 발행하였다가 2018. 3. 27. 위 보증내용 중 보증기한을 2023. 4. 21.로, 보증금액을 178,200,000원으로 최종 변경하였습니다. 【갑제2호증 신용보증서, 갑제3호증 신용보증 조건변경통지서 각 참조】

나. 대위변제와 구상채권의 발생

원고는 소외 회사의 위 대출채무가 2019. 10. 31. 보증사고가 발생하여 기한의 이익을 상실함에 따라 2019. 12. 31. 소외 H은행에게 2013. 2. 24.자 보증번호 I에 의하여 179,883,233원(= 원금 178,200,000원 + 이자 1,683,233원)을 대위변제하였습니다. 【갑제4호증 신용보증사고통지서, 갑제5호증 대위변제증서 각 참조】

다. 지연손해금 등 부채채무

소외 회사는 원고와 신용보증약정을 체결하면서, (가) 원고가 위 대출금에 대한 신용보증을 함에 있어 원고가 정한 요율에 의한 보증료를 지급하고, (나) 원고가 피보증인인 소외 회사의 채권자에게 보증채무를 이행하거나 신용보증약정서 제6조에 의하여 사전구상권이 발생하여 그 이행을 하여야 할 때에는, 원고가 그 이행을 위하여 지급한 금원과 이행하여야 할 금원 및 이에 대한 대위변제일 및 이행하여야 할 일시부터 완제일까지 원고가 정한 요율에 의한 지연손해금, (다) 원고의 보증채무가, 소외 회사가 보증료를 납입한 보증기간 내에 보증책임이 해지되지 아니할 때에는 보증한 채무 중 이행되지 아니한 대출원리금에 대하여 보증기간의 익일부터 대위변제일까지 신용보증기금법 제34조 규정의 요율에 의한 위약금, (라) 대위변제로 인하여 발생한 구상채권에 대한 권리의 실행, 또는 보전절차와 관련하여 채당가지급한 법적 절차비 등 모든 부채채무도 함께 지급하기로 약정¹⁾하였으며, 원고가 정한 약정손해금의 2019. 4. 1. 이후의 요율은 연 8%입니다. 【갑제6호증 기간별 손해금률 변동표 참조】

1) 갑제1호증 신용보증약정서 제10조(상환범위)에 규정되어 있습니다.

위 구상원금 외에도 이 사건 신용보증약정과 관련하여 1,565,964원의 대지급금이 발생하였고, 원고는 2019. 12. 31.까지 1,136,869원을 환수하여 이미 발생한 대지급금에 증당하여 잔존 대지급금은 429,095원(= 1,565,964원 - 1,136,869원)이 되었습니다. 【갑제7호증 관리기업종합정보표 참조】

라. 소결

따라서 소외 회사 및 소외 B는 연대하여 원고에게 180,312,328원(= 179,883,233원 + 429,095원) 및 위 금원 중 179,883,233원에 대하여 2019. 12. 31.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 8%의, 그 다음날부터 완제일까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 책임이 있습니다.

2. 사법행정위취소

가. 소외 B와 피고 사이의 지분매매계약 체결 등

원고가 구상금 채무자인 소외 B에 대하여 가지는 위 구상금채권의 보전을 하고자 소외 B가 1/3 지분권자인 별지 목록 기재 부동산에 대한 동기부동본을 발급하여 본바, 소외 B는 보증사고가 발생할 것 및 원고가 구상채권의 변제를 독촉할 것 등을 예상하고 이를 회피하고자 2019. 9. 26. 나머지 1/3지분권자인 소외 J 및 피고와 별지 목록 기재 부동산의 소외 B 지분 및 소외 J의 지분을 피고가 이전받기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 지분매매계약’이라 함)을 체결하고, 다음 날인 2019. 9. 27. 서울동부지방법원 등기국 접수 제142125호 지분이전등기

(이하 '이 사건 지분이전통기' 라 함)를 필하였음을 확인하였습니다.【갑 제8호증 부동산등기부등본 참조】

나. 원고의 피보전채권의 존재

대법원은 '사해행위 당시 아직 성립되지 않은 채권이 예외적으로 채권자 취소권의 피보전채권이 되기 위한 요건'에 관하여 "채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생된 것이어야 하지만, 그 법률행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등)" 라고 일관하여 판시하고 있습니다.

소의 B와 피고 사이에 2019. 9. 26. 체결된 이 사건 지분매매계약이 원고의 소외 회사 및 소외 B에 대한 구상금채권이 발생하기 이전에 이루어진 법률행위이기는 하지만, 이미 위 채권성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증계약이 성립되어 있었고, 당시 채무자인 소외 회사가 다액의 채무를 부담하고 있었으며, 이 사건 지분매매계약이 체결된 시점은 보증사고가 발생하기 1개월 전에 불과한 점 등에 비추어 원고의 구상금 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었고, 실제로 2019. 12. 31. 그 개연성이 현실화되어 대위변제로 인하여 원고의 구상금채권이 성립하였으므로, 원고의 소

의 회사 및 소외 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다 할 것입니다.

다. 손해의사의 존재

대법원은 “채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 위한 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 손해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 손해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 채수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다 41875 판결 등)” 라고 일관하여 판시하고 있습니다.

앞서 살펴본 바와 같이 소외 B는 다량의 채무를 부담하고 있던 상태에서 이 사건 지분매매계약을 체결하여 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산의 자신 지분에 대하여 피고에게 지분이전등기를 경료하여 권 행위는 필연적으로 채권자의 공동담보의 부족을 생기게 한 것이고, 이는 채무자인 소외 B의 손해의사는 충분히 인정된다 할 것입니다.

한편 피고는 원고의 사실조회협조요청에 대한 회신을 하면서 채무자에게 미지급대금이 존재하여 위 지분을 이전받았다고 한 사실이 있고, 소외 B, 소외 J, 피고는 이 사건 별지목록기재 부동산의 보존등기 당시부터 공동지분을 취득하고 있었던 점, 피고는 임차인 소외 F에게 반환의무를 지는 임대차보증금 240,000,000원을 승계받았기에 이를 대대대금으로 상계하는 조건으로 부동산을 취득하였다고 회신한 사실이 있는 점 등을 고려하면, 피고의 악의는 충분히 추정된다 할 것입니다. 【갑제9호증

부동산매매계약서, 갑제10호증 임대차계약서, 갑제11호증 최고서 참조】

살피본 바와 같이, 소외 B의 손해의사는 충분히 인정되고 있고, 손해 행위 취소소송에서 채무자 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나, 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자식에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있는 것(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다 51908 참조)이므로, 피고는 그 악의가 추정되어 선의를 입증하지 못하는 한 이 사건 손해행위인 별지목록 기재 부동산에 이 사건 지분매매계약은 취소되어야 할 것입니다.

라. 원상회복청구

살피본 바와 같이, 소외 B와 피고사이의 별지 목록 기재 부동산의 B 지분 1/3에 관한 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 원상회복의 일환으로 이 사건 소외 B의 지분이전등기는 말소되어야 할 것입니다.

