

창원지방법원 2022. 8. 10 선고 2021가단111208 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 세헌

담당변호사 김수정

피고 1. 영어조합법인 A

2. B

3. C

소송대리인 법무법인 한려

담당변호사 이기훈

변론 종결 2022. 6. 8.

판결 선고 2022. 8. 10.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 영어조합법인 A은 91,414,774원 및 이에 대하여,

나. 피고 영어조합법인 A, B은 연대하여 64,691,497원 및 그중 63,491,345원에 대하여,

각 2021. 9. 1.부터 2021. 12. 13.까지는 연 8%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중

가. 원고와 피고 영어조합법인 A, B 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고,

나. 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B과 피고 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 3. 3. 체결된 매매계약을 63,250,152원의 한도 내에서 취소하고, 피고 C은 원고에게 63,250,152원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 영어조합법인 A(이하 '피고 조합'이라 한다)은 D은행으로부터 아래 표 기재와 같이 대출을 받았는데, 원고는 피고의 위 대출원리금 상환 채무에 관하여 신용보증약정을 체결하고 신용보증서를 D은행에 발급하였다. 한편, 피고 B은 원고와 사이에 피고 조합이 아래 표 순번 2번 신용보증약정에 의하여 원고에게 부담하는 채무를 연대보증하였다.

1	E	90,000,000	2018. 9. 11.	2018. 9. 12.	100,000,000
2	F	62,050,000	2020. 2. 27.	2020. 3. 30.	73,000,000

나. 피고 조합은 2021. 4. 13. 신용관리정보등록으로 인한 보증사고가 발생하였다. 원고는 D은행의 보증채무 이행청구에 따라 아래 표 기재와 같이 2021. 9. 1. D은행에 대위변제금으로 합계 154,906,119원을 지급하였고, 구상채권을 보전하기 위한 법적 절차비용으로 1,200,152원을

지출하였다.

1	E	2021. 9. 1.	90,000,000	1,414,774	91,414,774
2	F	2021. 9. 1.	62,050,000	1,441,345	63,491,345
합계	154,906,119				

다. 위 신용보증약정에 따라 원고가 정한 지연손해금율은 2019. 4. 1.부터 현재까지 연 8%이다. 라. 피고 B은 2021. 3. 3. 피고 C에게 자신이 유일하게 소유하고 있던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 650,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 후 2021. 3. 11. 이에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그 후 위 부동산에는 같은 날 근저당권자 G조합의 근저당권(채무자 피고 H, 채권최고액 520,000,000원)이 새롭게 설정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 6호증, 을 제1부터 14호증의 각 기재(가지번호 포함), 이 법원의 통영시장, I, G조합에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 조합, B에 대한 청구에 관하여

위 기초사실에 의하면, 피고 조합, B은 앞서 본 신용보증약정 및 연대보증약정에 따라 원고가 피고 조합을 대위하여 변제한 금액, 법적절차 비용 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

구체적으로 ① 피고 조합은 원고의 대위변제금 91,414,774원(앞서 본 표 순번 1번) 및 이에 대하여, ② 피고 조합, B은 연대하여 원고의 대위변제금 63,491,345원(같은 표 순번 2번), 법적 절차비용 1,200,152원의 합계 64,691,497원 및 그중 63,491,345원에 대하여, 각 대위변제일인 2021. 9. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 위 피고들에게 송달된 2021. 12. 13.까지는 원고가 정한 약정 지연손해금율인 연 8%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관하여

가. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

위 기초사실에 따르면, 피고 B(이하 본 판단 부분에서 'B'이라고만 하고, 피고 C은 '피고'라고만 한다)은 원고에 대한 연대보증채무 등을 부담하는 상태에서 자신의 유일한 재산이라고 할 수 있는 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였던 사실을 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다고 볼 수 있다.

다만, 다음에서 보는 바와 같이 피고가 이 사건 부동산을 매수할 당시 이러한 행위가 사해행위에 해당한다는 사실을 알지 못하였다는 취지의 '선의' 주장을 하고 있으므로 이에 관하여 살펴본다.

나. 피고의 선의 인정 여부

피고의 선의를 인정할 수 있는지 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다는 것이 우리 대법원의 입장이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

이러한 법리에 비추어 위 기초사실 및 인정근거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건에서는 피고의 선의를 인정하는 것이 합리적이라고 판단된다.

① 먼저 피고는 B와 친인척 관계에 있지 않는 등 별다른 인적관계가 없고, 피고가 B의 재산상태 등을 알고 있었다고 볼 만한 별다른 정황을 찾아보기도 어려우며 달리 피고가 이 사건 매매계약을 사해행위라고 인식할 수 있었던 지위에 있었다고 보이지 않는다.

② 피고는 양식장을 운영하다가 B이 수족관 용도인 이 사건 부동산을 매물로 내놓았다는 이야기를 듣고 B를 찾아가 매매조건에 대해서 협상을 한 후 이 사건 부동산을 매매대금 6억 5,000만 원에 매수하기로 하였다. 그 과정에서 피고는 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받아 매매대금을 지급하기 위해서 G조합(이하 'G조합'이라 한다)에 이 사건 부동산에 설정되어 있던 기존 근저당권의 실제

피담보액수, 이 사건 부동산을 담보로 대출받을 수 있는 액수 등을 구체적으로 확인하였고 이를 토대로 매매조건을 결정하였다(구체적으로 부동산에 설정되어 있던 기존 근저당권의 피담보채무 5억 2,000만 원을 피고가 소유권이전등기를 받은 후 G조합에 근저당권을 설정하면서 받게 될 대출금 등으로 변제하고, 나머지 1억 3,000만 원은 B이 이 사건 부동산 중 2층 주택에서 퇴거한 후 이를 피고에게 인도하면 지급하기로 하였다).

③ 피고는 이 사건 매매계약을 체결한 후 얼마 지나지 않은 2021. 3. 11. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 이와 같은 매매계약 사실을 통영시장에 신고하였다(을 제12호증의 4).

④ 실제로 피고는 2021. 3. 11. G조합으로부터 받은 대출금 4억 원과 자신이 조달한 1억 2,000만 원으로 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무 5억 2,000만 원을 상환하였다. 그 후 이 사건 매매계약의 매매대금은 3,000만 원이 감액된 6억 2,000만 원이 되었는데, 피고는 2021. 4. 9.까지 B에게 나머지 잔금 1억 원을 모두 지급하였다.

⑤ 최초 이 사건 부동산의 매매금액은 6억 5,000만 원이었는데, 위 금액이 당시 이 사건 부동산 시세에 비추어 낮은 금액이었다고 볼 만한 자료는 없다(이 사건 부동산을 담보로 2021. 3. 11. 대출이 이루어질 당시 G조합에 의해 간이감정이 이루어졌는데, 간이감정에 의한 부동산 평가금액은 625,211,000원으로 위 매매금액과 큰 차이가 없었다). 한편, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약에서 정한 대금은 계약체결 후 3,000만 원이 감액되었는데, ㉠ 피고는 그 이유에 대해서 '대지로 알고 있었던 일부 토지가 도로임이 확인되어 B에게 매매대금 감액을 요청하였고, B이 등기비용에 상응하는 3,000만 원을 매매대금에서 감액해 주기로 하였다'고 하면서 그 경위를 구체적으로 설명하고 있는 점, ㉡ 감액된 금액을 기준으로 하더라도 매매대금이 당시 시세에 비하여 낮은 금액이라고 보기 어려운 점, ㉢ 앞서 본 바와 같이 실제로 피고는 자신이 조달한 자금과 G조합으로부터 받은 대출금 등으로 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 전부 지급하였던 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같이 매매대금이 감액되었다는 등의 사정을 감안하더라도 피고의 선의를 부인하기 어렵다.

다. 소결론

이처럼 피고의 선의가 인정되는 이상 피고에 대한 사해행위취소 청구가 인정된다고 할 수 없고,

따라서 원고의 피고에 대한 청구는 받아들이기 어렵다.

4. 결론

원고의 피고 조합, B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사장재용

별지