

대구지방법원 경주지원 2023. 2. 1 선고 2022가단11534 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경북신용보증재단

소송대리인 법무법인 아성 담당변호사 장동찬

피 고 A

변 론 종 결 2022. 12. 21.

판 결 선 고 2023. 2. 1.

주 문

1. 가. 피고와 소외 B 사이에 별지 목록 순번 1기재 부동산에 관하여 2021. 9. 8. 체결된 매매계약을 금 14,052,099원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 14,052,099원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고와 소외 B 사이에 별지 목록 순번 2, 3, 4기재 각 부동산에 관하여 2021.

9. 8. 체결된 매매계약을 금 7,443,859원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 7,443,859원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

3. 별지 목록 순번 5 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 소외 B 사이에 2021. 9. 8. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고는 소외 B에게 대구지방법원 경주지원 2021. 9. 15. 접수 제47785호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 B에 대한 채권

- 1) B는 원고와 사이에 2018. 3. 27. 신용보증약정을 체결하고, 원고가 발행한 신용보증서(보증금액 2천만 원)를 담보로 C은행에서 2천만 원을 대출받았다.
- 2) B는 원고와 사이에 2020. 5. 26. 신용보증약정을 체결하고, 원고가 발행한 신용보증서(보증금액 2천만 원)를 담보로 D은행에서 2천만 원을 대출받았다.
- 3) B는 D은행 대출금에 대해서는 2021. 11. 20. 원리금을 연체하였고, C은행 대출금에 대해서는 2021. 12. 21. 원금을 연체하여 각 신용보증사고를 일으켰고, 원고는 2022. 3. 25. C은행에 13,173,924원, D은행에 18,068,063원을 각 대위변제하였다.

나. 피고와 B의 매매계약

- 1) B는 2021. 9. 8. 피고(B의 친누나이다)와 사이에, 자신 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 순번대로 '이 사건 제O부동산'이라고 한다)에 관하여 매매대금 5,600만 원으로 정하여 매매계약을

체결하고, 2021. 9. 15. 위 각 부동산에 관하여 대구지방법원 경주지원 2021. 9. 15. 접수 제47785호로 피고에게 소유권이전등기를 경료하여 주었다(이하 위 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라고 하고, 위 등기를 ‘이 사건 등기’라고 한다).

2) 한편 이 사건 제1부동산에는 2018. 1. 8. 경료된 채권최고액 228,910,000원, 채무자 E, 근저당권자 한국농어촌공사인 근저당권설정등기가(경주시 F 답 549㎡, 경주시 G 답 1613㎡와 공동담보이다) 경료되어 있었는데 2022. 6. 23. 말소되었다.

3) 이 사건 제2, 3, 4부동산에는 2016. 1. 7. 경료된 채권최고액 74,730,000원, 채무자 E, 근저당권자 한국농어촌공사인 근저당권설정등기가(위 각 부동산을 공동담보로 한 근저당권이다) 경료되어 있었는데, 2022. 6. 23. 말소되었다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 4, 8호증의 각 기재(각 가지번호 포함)

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 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 2010. 7. 15. 선고 2007다21245 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 2021. 9. 8. 이 사건 매매계약이 체결되기 전에 이미 원고의 B에 대한 구상금 채권의 기초가 되는 법률관계(신용보증약정)가 발생되어 있었고, 실제 가까운 장래인 2021. 11. 20. 신용보증사고가 발생하여 위 신용보증약정 제5조 제1항 제1호에 따라 원고는 B에 대하여 사전구상금 채권을 취득하였고, 2022. 3. 25. 원고가 보증채무를 이행함으로써 구상금 채권 역시 발생하였는바, 원고의 B에 구상금 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다. 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결, 대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조). 또한 채무자의 재산이 채무 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하는 행위도 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 위와 같이 대물변제로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라고 하더라도 마찬가지이다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2006다33357 판결, 대법원 2022. 1. 14. 선고 2018다295103 판결 등 참조).

갑 제7, 8호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, H에 대한 신용정보제출명령결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 B의 적극재산은 이 사건 각 부동산이 유일한 반면, B는 원고에 대한 구상금채무 31,241,987원 및 피고가 주장하는 피고에 대한 대여금 채무 5,200만 원 외에도 I에 대한 채무 33,386,000원, J은행에 대한 채무 8,000,000원, 신용보증기금(대구재기지원단)에 대한 채무 38,287,000원, K카드 및 L카드에 대한 채무 등 다액의 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정되는바, 그렇다면 설령 피고가 B에 대하여 대여금 채권 5,200만 원이 있었고, 그 원리금 5,600만 원을 매매대금으로 갈음하여 이 사건 각 부동산을 매수한 것이라고 하더라도, B가 다수의 채무를 부담하고 있는 상태에서 유일한 적극재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 대물변제로 매도한 것은 사해행위에 해당하고, B의 사해의사는 추정되며, 피고의 악의 역시 추정된다.

다. 선의 항변에 관한 판단

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한

진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 이 법원의 한국농어촌공사에 대한 사실조회결과에 의하면, 이 사건 제1, 2, 3, 4 부동산에 경료되어 있던 근저당권자 한국농어촌공사에 대한 채무를 채무자인 E이 사망한 후 피고가 이를 납부하여 변제하고 그 근저당권등기를 말소한 사실은 인정되나, 그러한 사정 및 피고가 제출한 각 증거만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 선의하였다고 인정하기 어려운 바, 피고의 선의항변은 이유 없다.

라. 원물반환 및 가액반환

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 채무자의 책임재산을 보전하기 위하여 사해행위를 취소하고 원상회복을 명하여야 한다. 수익자는 채무자로부터 받은 재산을 반환하는 것이 원칙이지만, 그 반환이 불가능하거나 곤란한 사정이 있는 때에는 그 가액을 반환하여야 한다.

저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하며(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조), 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액의 범위 내에서 이루어져야 한다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 각 부동산 중 이 사건 제5부동산에 관한 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고가 원상회복으로서 이 사건 제5부동산에 관한 이 사건 등기를 말소할 의무가 있다.

그러나 이 사건 제1, 2, 3, 4부동산에 관하여는 이 사건 사해행위 이후에 선행 근저당권이 말소되었으므로 그 부동산의 가액에서 선행 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 취소되어야 할 것이다.

갑 제9, 10, 11호증의 각 기재(가지번호 포함)에 의하면, 이 사건 제1부동산의 가액1)은

15,359,760원(= 76,200원 x 1094㎡ x 1/5)이고, 위 금액에서 선행 근저당권의 피담보채무 중 위 부동산에 대한 부분인 1,307,660원[= 10,661,888원 x 76,798,800원/125,234,400원(= 76,798,800원 + 경주시 F 토지 가액 12,627,000원 + 경주시 G 토지 가액 35,808,600원) x 1/5, 원미만버림, 이하 같다]을 공제한 가액은 14,052,100원인데, 위 금액은 원고의 구상금 채권액 31,241,987원(원금) 보다 적으므로 결국 이 사건 제1부동산에 대한 매매계약은 원고가 구하는 바에 따라 14,052,099원의 한도내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액반환으로 위 14,052,099원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

갑 제13호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 제2, 3, 4부동산의 가액은 9,442,660원[= 47,213,300원(= 이 사건 제1부동산 가액 21,473,000원 + 이 사건 제2부동산 가액 17,375,300원 + 이 사건 제3부동산 가액 8,365,000원) x 1/5]인 반면 위 금액에서 선행 근저당권의 피담보채무액 1,998,801원(= 9,994,005원 x 1/5)을 공제한 가액은 7,443,859원이고, 위 금액은 원고의 구상금 채권액 보다 적으므로 결국 이 사건 제2, 3, 4부동산에 대한 매매계약은 7,443,859원의 한도내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액반환으로 위 7,443,859원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

이에 주문과 같이 판결한다.

판사 한소희

별지

1) 부동산의 각 가액은 모두 공시지가를 기준으로 산정하였다.