

의정부지방법원 고양지원 2023. 7. 6 선고 2023가단50819 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2023. 12. 5 선고 2023나213793 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 7. 6 선고 2023가단50819 판결

전문

원 고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 인터로

담당변호사 황환민

피 고 A

변론종결 2023. 6. 1.

판결선고 2023. 7. 6.

주문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 5. 9. 체결한 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2022. 5. 9. 접수 제37606호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 B에 대한 채권

1) 원고는 2020. 11. 24. B이 C은행으로부터 금원 대출을 받음에 있어 신용보증을 하였고, B은 C은행으로부터 금원을 대출받았다.

2) B이 D은행에 대한 채무이행 연체로 신용불량으로 등재됨에 따라 C은행은 2021. 12. 24. 원고에게 신용보증사고 통지를 하였고, B이 2022. 9. 28.경 개인회생신청을 하였고, 법원에서 재산처분 및 채무변제 등에 관한 금지 및 중지명령이 내려졌다(현재까지 개인회생개시결정이 내려지지 않았다).

3) 원고는 2022. 12. 14. C은행에게 B의 대출원리금 19,342,432원을 대위변제하였다.

나. B과 피고 사이의 매매예약 및 가등기

B은 2022. 5. 9. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 매매예약을 체결하고, 2022. 5. 9. 피고 앞으로 소유권이전청구권 가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다)를 마쳐두었다.

다. B의 재산상태

이 사건 매매예약 당시 B은 이 사건 부동산 이외에 별다른 재산이 없었고, 적극재산보다 소극재산이 많은 채무초과상태였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 10호증의 각 기재, 이 법원의 고양시 덕양구청장에 대한 사실조회 회신결과, 변론 전체 취지

2. 피보전채권의 성립

가. 관련법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다53704 판결 참조).

나. 이 사안에서의 판단

위 인정사실에 의하면, 원고의 보증채무 이행으로 인한 구상금채권이 이 사건 매매예약 당시 발생하지는 않았으나, 그 기초가 되는 신용보증약정은 이미 체결되어 있었고, B은 2021. 12. 24. D은행에 채무를 연체하여 신용불량으로 등재된 후로부터 약 4개월 남짓 지나 이 사건 매매예약을 체결하고 그로부터 약 5개월 지나 개인회생신청을 하였으며, 원고는 C은행으로부터 신용보증사고 통지를 받고 2022. 12. 14. C은행에게 B의 대출원리금 19,342,432원을 대위변제하였다. 이에 의하면, 이 사건 매매예약 당시 가까운 장래에 원고의 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고 실제로 그로부터 가까운 장래에 B의 재정상태 악화로 그 개연성이 현실화되어 구상금채권이 성립되었다고 할 것이므로, 원고의 구상금채권은 원고가 행사하는 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

3. 사해행위 및 사해의사

가. 위 인정사실에 의하면, B이 2022. 5. 9. 자신 소유의 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 체결함으로써 이를 처분한 것은, 그로 인하여 채무자의 책임재산이 감소되어 채권의

공동담보에 부족이 생기게 하는 행위이므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다.

그리고 채무자 B의 사해의사 및 수익자 피고의 악의가 추정된다.

나. 이에 대하여 피고는, B에 대한 대여금 채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 체결하고 가등기를 경료한 것일 뿐, B이 채무초과상태에 있었다거나 다른 채권자들에 대한 사해행위가 된다는 사실을 알지 못하였다고 항변하나, 을 제1 내지 6호증의 각 기재만으로는 피고의 선의를 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없어 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다.

3. 사해행위 취소 및 원상회복

이 사건 부동산에 관한 피고와 B 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 B에게 이 사건 부동산에 관한 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 박근정

별지.

부동산의 표시

1동의 건물의 표시 경기도 양주시 주전축
 동 동

[도로명주소]

경기도 양주시

철근콘크리트구조

철근콘크리트

경사슬라브지붕 5층

공동주택(도시형생활주택

단지형다세대주택)

1층 20.09㎡

2층 146.97㎡

3층 146.97㎡

4층 146.97㎡

5층 83.27㎡

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호

구 조 철근콘크리트조

면 적 59.946㎡

대지권의 표시

1.대지권의 목적인 토지의 표시 : 경기도 양주시 대 386
 ㎡

2.대지권의 종류 : 소유권대지권

3.대지권의 비율 : 386분의 55.24

(이상 소유, 의정부지방법원 의정부등기소 관할)

