

인천지방법원 2021. 11. 9 선고 2020나70574 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 진명, 담당변호사 성기창, 성승용

피고, 항소인 A

소송대리인 변호사 유장희

변 론 종 결 2021. 9. 14.

판 결 선 고 2021. 11. 9.

제1 심판결 인천지방법원 부천지원 2020. 8. 18. 선고 2020가단117314 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구(이 법원에서 확장한 부분 포함)를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 23. 체결한 각 매매계약을

111,745,000원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 111,745,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결

원고는 C 주식회사(이하 ‘소외 회사’라 한다)와 사이에, 소외 회사가 중소기업은행으로부터 대출을 받고 부담하게 될 대출원리금 채무와 D 주식회사로부터 물품을 공급받고 지급하게 될 물품대금채무에 대하여 아래 <표>와 같이 각 신용보증약정(이하 ‘이 사건 각 신용보증약정’이라 한다)을 체결하고 신용보증서를 발행하였고, B은 소외 회사가 이 사건 각 신용보증약정에 따라 원고에게 부담하는 채무를 연대보증하였다.

구분	보증일자	보증금액 (변경 보증금액)	보증기한 (변경 보증기한)	보증방법	대출과목	대출기관	대출일자	대출금액
1차	2016. 6. 1.	99,200,000원 (94,240,000원)	2017. 5. 31. (2020. 5. 29.)	근보증	기업구매 자금대출	중소기업은행	2016. 6. 1.	124,000,000원
2차	2018. 9. 7.	150,000,000원 (130,000,000원)	2019. 9. 6. (2020. 9. 4.)	근보증	물품대금	D 주식회사	2018. 8. 3.	150,000,000원

나. 신용보증사고의 발생 및 원고의 대위변제

- (1) 소외 회사는 2019. 12. 31. 연체정보 등록 이후 2020. 1. 9. 기한이익상실로 인한 신용보증사고(이하 ‘이 사건 신용보증사고’라 한다)를 일으켰고, 원고는 보증채무 이행청구를 받고 2020. 4. 9. D 주식회사에게 위 2차 보증에 따른 보증채무원리금 130,000,000원을, 2020. 4. 24. 중소기업은행에게 위 1차 보증에 따른 보증채무원리금 합계 95,325,033원(= 원금 93,600,000원 + 이자 1,725,033원)을 각 대위변제하였다.
- (2) 이 사건 각 신용보증약정에 의하면, 원고가 보증채무를 이행한 때에는 본인(소외 회사)과 연대보증인(B)은 원고에게 그 보증채무이행일로부터 상환일까지 연 8%(2019. 4. 1. 이후 원고 소정율)의 손해금을 지급하기로 정하였다.
- (3) 원고는 소외 회사로부터 위 1차 보증과 관련하여 2020. 4. 24. 616,000원과 2020. 5. 26. 23,705원을, 위 2차 보증과 관련하여 2020. 4. 9. 1,091,110원을 각 회수하여 1차 보증으로 인한 대위변제금 잔액은 94,685,328원(= 95,325,033원 - 616,000원 - 23,705원), 2차 보증으로 인한 대위변제금 잔액은 128,908,890원(= 130,000,000원 - 1,091,110원)이 되었고, 위 각 회수금원에 대한 대위변제일로부터 각 회수일까지 기간의 확정손해금 545원(= (616,000원 × 8/100 × 1/365) + (23,705원 × 8/100 × 33/365) + (1,091,110원 × 8/100 × 1/365), 각 원 미만 버림)이 발생하였다.

다. B의 처분행위

- (1) B은 2019. 11. 23. 피고와 사이에, 그의 유일한 소유인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 180,000,000원으로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2019. 12. 30. 피고에게 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.
- (2) 이 사건 부동산에는 2016. 2. 17.부터 채무자 B, 근저당권자 중소기업은행, 채권최고액 120,000,000원으로 하는 근저당권이 설정되어 있었는데, 2019. 11. 23. 기준 피담보채무액은 87,255,000원이었고, 2019. 12. 27. 해지를 원인으로 위 근저당권이 말소되었다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재,

제1심법원의 부천시청 세정과에 대한 과세정보제출명령결과, 이 법원의 중소기업은행에 대한 금융거래정보제출명령결과(2021. 5. 17.자 회신), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 B의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하는바, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권이 이후 말소되었으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 가액 199,000,000원에서 위 근저당권의 피담보채무액 87,255,000원을 공제한 잔액인 111,745,000원(= 199,000,000원 - 87,255,000원)의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 약의 수익자로서 원고에게 위 111,745,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, B은 이 사건 신용보증약정의 연대보증인으로서 소외 회사와 연대하여 원고에게 구상금으로 합계 223,594,763원(= 1차 보증의 대위변제금 잔액 94,685,328원 + 2차 보증의 대위변제금 잔액 128,908,890원 + 확정손해금 545원) 및 그 중 1차 보증의 대위변제금 잔액 94,685,328원에 대하여는 대위변제일인 2020. 4. 24.부터, 2차 보증의 대위변제금 잔액 128,908,890원에 대하여는 대위변제일인 2020. 4. 9.부터 각 다 갚는 날까지 연 8%의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편, 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). 살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약 체결 전 비록 원고의 소외 회사에 대한 구상금채권이 발생하지는 않았으나 이미 그 기초가 되는 이 사건 각 신용보증약정이 체결되어 있었고, B은 소외 회사의 원고에

대한 구상금채무를 연대보증한 점, ② 이 사건 매매계약 후 불과 약 50일이 경과되기 전인 2020. 1. 9. 이 사건 신용보증사고가 발생하였는바 가까운 장래에 원고의 구상금채권이 발생할 것이라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었던 점, ③ 실제로 원고가 2020. 4. 9.과 2020. 4. 24. D 주식회사 및 중소기업은행에게 소외 회사의 채무를 대위변제함으로써 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 구상금채권이 성립한 점에 비추어 보면, 원고의 B에 대한 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자 B이 그의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, B의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

(1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있는데, 이 경우 수익자의 선의 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 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

(2) 인정사실

앞서 든 증거들과 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 이 법원 증인 L의 증언, 이 법원의 감정인 M에 대한 감정촉탁결과, 이 법원의 N주민지원센터에 대한 사실조회회신 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음의 각 사실을 인정할 수 있다.

① B은 2019. 11. 11.경 부천시 O에서 P공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사 L에게 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하면서 파혼을 하여 빨리 처분하고 싶다고 하였고, L은 B과 사이에

150,000,000원 이상으로 매도하되 그 초과 대금은 매도인의 하자담보책임을 대신 지는 조건으로 L이 갖기로 약정하였다.

② L은 이 사건 부동산을 매매 및 전세 매물로 함께 광고한 후 2019. 11. 23. 임대인 B와 임차인 Q 사이에서 이 사건 부동산에 관하여 보증금 180,000,000원, 잔금 지급 및 인도일 2019. 12. 29., 임대차기간 2년으로 하는 전세계약 체결을 중개하였다.

③ 그 무렵 L은 피고의 지인 R에게 이 사건 부동산을 전세가와 매매가가 동일한 투자 매물로 소개해 주었고, 피고는 R을 통하여 위 정보를 전달받은 다음 이 사건 부동산을 매수하기로 하여, 2019. 11. 23. B와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하면서 특약으로 같은 날 체결된 임차인 Q에 대한 전세계약을 인수하되 매매대금은 위 전세금으로 갈음하기로 약정하였다.

④ 한편, 위 전세계약의 특약으로 임차인 Q은 전세금반환보증에 포함된 전세안심대출을 실행하여 잔금을 지급하기로 하였고, 임대인 B은 이 사건 부동산에 설정되어 있던 중소기업은행의 근저당권을 말소하기로 약정하였다.

⑤ 그리하여 B은 위 전세자금대출 실행일인 2019. 12. 27. Q로부터 잔금을 지급받아 같은 날 위 근저당권을 말소하였고, 그 무렵 Q은 위 전세계약서에 확정일자를 받았다.

⑥ 피고는 2019. 12. 5. 임대사업자로 최초 등록을 하였는데, 피고의 등록된 민간임대주택은 이 사건 부동산을 포함하여 다세대주택, 아파트, 준주택(오피스텔) 26채에 이른다.

⑦ 중소기업은행이 2016. 2. 17. 근저당권을 설정하는 과정에서 한 이 사건 부동산의 감정가격은 161,000,000원(2016. 2. 11. 기준)이고, 이 법원의 감정인 M에 대한 감정촉탁결과에 의하면 이 사건 부동산의 2019. 11. 23. 기준 감정평가액은 179,000,000원, 2021. 1. 25. 기준 감정평가액은 199,000,000원이다.

(3) 구체적 판단

피고는 선의의 수익자라고 항변하므로 살피건대, 위 인정사실을 통해 알 수 있는 다음과 같은 이 사건 매매계약의 체결 경위, B과 피고의 관계, 이 사건 매매계약 이후의 정황 등을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 매매계약이 B의 채권자들을 해하는 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 상당하므로, 약의 추정은 반복되었다 할 것이다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

- ㉠ 피고는 공인중개사 L의 소개로 시세 차익 등 투자의 목적으로 이 사건 부동산을 매수한 것으로 보이고, 이후 이 사건 부동산을 포함하여 26채 다세대주택 등에 관하여 임대사업자등록을 마친 점
- ㉡ 피고와 B이 평소 친분이 있었던 관계로 보이지 않고, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 중소기업은행의 근저당권설정등기만 되어 있었을 뿐 다른 가압류기입등기나 제한물권 등이 마쳐진 바 없었으며, 위 근저당권의 피담보채무액 87,255,000원이나 채권최고액 120,000,000원은 앞서 본 이 사건 부동산의 감정가격이나 당시 시세보다 훨씬 낮은 수준이었으므로, 피고로서는 이 사건 매매계약 당시 B의 신용상태를 알았거나 의심하기는 어려웠을 것으로 보이는 점
- ㉢ 이 사건 매매계약의 매매대금은 당시 시세 수준인 것으로 보이는 점㉣ 공인중개사 L이나 피고의 지인 R 역시 B과 별다른 친분이 없어 B의 채권채무관계나 재산상태 등을 알았다고 보이지 않는 점
- ㉤ 그 외 피고가 사해행위에 해당함을 알면서도 이 사건 부동산을 매수할 만한 동기나 이유를 찾기 어려운 점

라. 소결론

결국 피고가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 더 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 이 법원에서 확장한 부분을 포함한 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 송각엽, 판사 현선훈, 판사 백규재

별지 목록

부동산의 표시

가. 경기도 부천시 F 대 438.7㎡ 중 지분 605분의 31.8421

나. 경기도 부천시 G 대 166.3㎡ 중 지분 605분의 31.8421

다. 1동의 건물의 표시 : 경기도 부천시 F, G에 있는

H아파트 1동

[도로명주소] 경기도 부천시 J

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : K

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 58.71㎡

(이상 현 A 소유 내지 지분 공유, 인천지방법원 부천지원 등기와 관할)

소유권이전등기의 표시

1. 인천지방법원 부천지원 등기와 2019년 12월 30일

접수 제121697호 소유자 A

소유권(지분전부)이전등기의 표시

1. 인천지방법원 부천지원 등기와 2019년 12월 30일

접수 제121697호 공유자 지분 605분의 31.8421 A

. 끝.

