

서울중앙지방법원 2022. 1. 12 선고 2020나89263 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 서울신용보증재단의 소송수계인 개인회생채무자 A

원고 보조참가인 서울신용보증재단

소송대리인 법무법인 한강

담당변호사 유영상, 오정경, 노은정, 박승수, 노동환, 서하윤

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 이광민

변 론 종 결 2021. 12. 15.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 11. 17. 선고 2020가단5157757 판결

주 문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고의 청구를 기각한다.
2. 원고와 피고 사이에 생긴 소송총비용(보조참가로 인한 비용 포함)은 원고 보조참가인이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다. 피고는 원고 서울신용보증재단의

소송수계인 개인회생채무자 A에게 35,069,806원 및 이에 대하여 2019. 10. 8.부터 2019. 12.

31.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 7%의, 그 다음날부터

사실심 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금액 및 원리금 합계 금액에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.1)

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정

(1) 원고 보조참가인(이하 ‘참가인’이라 한다)은 2017. 10. 25. ‘C’이라는 상호로 자영업을 하고 있던 제1심 공동피고 A(이하 ‘A’이라 한다)과 사이에, A이 주식회사 D(이하 ‘D은행’이라 한다)으로부터 받을 중소기업구조조정자금 대출 상환채무의 지급을 담보하기 위하여 “보증번호 E, 보증금액 40,000,000원(보증비율 100%), 보증기한 2022. 10. 25.”로 정하여 보증하기로 하는 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하고 신용보증서를 발급하여 주었다.

(2) 이 사건 신용보증약정에 의하면, 참가인이 이 사건 신용보증약정에 따라 D은행에 보증채무를 이행하는 경우 ① 참가인의 보증채무 이행금액, ② 보증채무 이행금액에 대하여 이행일로부터 상환일까지 참가인이 정하는 이율(2018. 2. 1.이후부터 2019. 12. 31.까지 연 10%, 2020. 1. 1.부터 현재까지 연 7%이다)과 계산방법에 의하여 산출한 손해금, ③ 보증채무 이행에 든 비용, ④ 보증채무 이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 든 비용, ⑤ 미납한 보증료, 연체보증료(미지급보증료에 연율 10%를 곱하여 산출한 금액), 추가보증료(기한 내에 주채무를 이행하지 아니한 때에는 해지되지 아니한 보증채무에 대하여 참가인이 정한 보증요율에 연 0.5%를 가산한 요율을 곱하여 산출한 금액) 등의 모든 구상채무를 상환하기로 약정하였다.

나. 보증사고의 발생 및 보증금 지급

(1) A은 참가인으로부터 발급받은 신용보증서를 담보로 2017. 10. 25. D은행으로부터 중소기업구조조정자금 40,000,000원을 대출받았는데, 사업부진으로 2019. 3. 26. 이후의 원리금

상환을 하지 아니하여 2019. 4. 26. 위 대출금에 대한 기한의 이익을 상실하였다.

(2) D은행이 2019. 6. 21. 위 보증사고 발생에 따른 보증채무 이행을 청구함에 따라 참가인은 2019. 10. 8. D은행에게 35,378,766원(= 원금 35,000,000원 + 이자 378,766원)을 대위변제하였고, 같은 날 308,960원을 회수하여 위 대위변제금의 일부변제에 충당함으로써 대위변제금 잔액은 35,069,806원(= 35,378,766원 - 308,960원)이 되었다.

다. A의 별지 목록 기재 부동산 취득 및 처분 경위

(1) 소외 F구역주택재개발정비사업조합(이하 ‘소외 조합’이라 한다)은 2008. 8. 27. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 포함한 서울 관악구 G 일대에 대한 도시 및 주거환경정비법상 재개발 정비사업을 수행할 목적으로 조합설립인가를 받아 재개발사업을 추진해 오다가 2018. 9. 20. 사업시행인가를 받았다.

(2) 이 사건 부동산에 대하여는 H이 2016. 9. 9. 소유권을 취득하였는데, H의 배우자인 I가 이미 이 사건 부동산과 같은 연립주택에 위치한 재개발 대상 주택 한 채를 소유하고 있어 1세대 2주택자였던 관계로 소외 조합의 사업시행이 인가되어 아파트 분양신청을 하게 될 경우 H에게는 단독 조합원의 지위 및 단독 수분양권이 인정되지 않는 상황에 처하게 되자, H의 딸인 A이 2017. 8. 11. H으로부터 이 사건 부동산을 매수하여 소외 조합의 조합원이 되었다.

(3) 이후 소외 조합이 2018. 9. 20. 사업시행인가를 받고 조합원들로부터 분양신청을 받음에 따라 A은 2018. 12. 16. 이 사건 부동산의 소유자로서 분양신청을 하였고 그 무렵 인근 공인중개사 사무실에 단독 수분양권 취득 여부를 문의하였으나 이 사건 부동산에 대한 전 소유자인 H이 1세대 2주택자로서 단독 조합원의 지위에 있지 않은 관계로 이 사건 부동산을 양수한 A에게도 단독 수분양권이 인정되지 않을 것 같다는 답변을 들었다.

(4) 위와 같이 이 사건 부동산이 위치한 연립 등을 재개발하는 사업시행인가가 이루어지자 이 사건 부동산과 유사한 규모의 재개발 대상 연립주택의 시세는 대략 248,000,000원 정도에 이르렀으나 이 사건 부동산에 대하여는 그 소유자에게 단독 조합원의 자격 및 단독 수분양권이 인정될 수 있을 것인지에 대하여 불확실한 상태가 되자 단독 조합원의 자격 및 분양권이 인정되는 주택에 대한 시세와

같은 정도의 가격으로는 매도할 수 없는 상태가 되었다.

(5) 이에 A은 2018. 12.경 서울 서초구 J 소재 K공인중개사사무소 공인중개사인 L 등 부동산중개업체에, 이 사건 부동산에 단독 재개발 분양권이 인정될 것인지의 여부에 대한 위험부담이 있는 점을 고지하고 이 사건 부동산을 단독분양권이 인정되는 인근 주택에 비하여 저렴한 금액인 175,000,000원을 희망 매매대금으로 정하여 매물로 내놓았다.

(6) 피고는 공인중개사 L를 통하여 이 사건 부동산의 매물정보를 접하고 검토한 끝에 이 사건 부동산에 대하여 단독 분양권의 자격을 부인하는 소외 조합의 회신이 잘못되었다고 확신하고 2019. 5. 20. 이 사건 부동산을 매매대금 175,000,000원에 매수하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2019. 5. 29. 소유권이전등기를 마쳤다(다만 원래 A은 피고 법인이 설립하기 이전인 2019. 4. 28. 피고 법인 설립을 추진하던 U 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였다가 피고 법인 설립 이후인 2019. 5. 20. 피고 법인으로 매수인을 변경하여 이 사건 매매계약을 다시 체결하였다). 위 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 채권자 M조합, 채권최고액 72,000,000원의 근저당권설정등기가 경료되어 있었으나, 소유권이전등기일인 2019. 5. 29. 위 근저당권설정등기가 말소되었다.

(7) 한편 소외 조합은 2019. 5. 2.경 이 사건 부동산에 대한 전 소유자인 H이 1세대 2주택자로서 단독 조합원의 지위에 있지 않은 관계로 이 사건 부동산을 양수한 A에게도 이 사건 부동산 소유자로서의 단독 조합원의 지위 및 단독 수분양권이 인정되지 않는다는 회신을 하였다. 이에 피고는 2019. 7.경 소외 조합을 상대로 조합원 및 수분양권 지위확인 소송을 제기하였고(서울행정법원 2019구합73130호), 2020. 4. 10. 피고가 단독 조합원의 지위에 있음을 확인한다는 1심판결이 선고되었는데, 소외 조합이 항소(서울고등법원 2020누39480호)를 하였다가 2020. 7. 6. 항소를 취하하여 위 판결은 그대로 확정되었다.

라. A의 재산 상태 등

(1) A은 이 사건 부동산에 대한 매매 당시 적극재산으로 이 사건 부동산의 소유권이 유일한 재산이었으나, 사업부진으로 위 처분행위 당시 일반채권자에 대하여 부담하는 채무가 적극재산보다

더 많아 무자력 상태에 있었다.

(2) A은 인천지방법원 2020개회1031910호로 개인회생신청을 하여 2020. 12. 24.경 위 법원으로부터 개인회생개시결정을 받았으며, 그 개인회생채권자목록에는 참가인의 위 대위변제금 채권도 포함되어 있다.

(3) 원래 참가인은 2020. 6. 12.경 A과 피고를 상대로 사해행위취소 및 원상회복을 구하는 이 사건 소송을 제기하였는데, 제1심판결 선고 이후 위와 같이 A에 대해 개인회생개시결정이 내려지자 2021. 1. 27. 피고에 대한 이 사건 소송절차를 A이 수계해 달라는 소송수계신청서를 제출하였다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을나 제1 내지 16호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 부인권의 성립 여부

(1) 채무자회생법 제391조 제1호는 파산관재인이 ‘채무자가 파산채권자를 해하는 것을 알고 한 행위’를 부인할 수 있는 것으로 규정하고 있는바, 위 ‘채무자가 파산채권자를 해하는 것을 알고 한 행위’에는 총 채권자의 공동담보가 되는 채무자의 일반재산을 절대적으로 감소시키는 이른바 사해행위가 포함되고(대법원 2015. 12. 10. 선고 2015다235582 판결 등 참조), 나아가 위와 같은 고의부인이 인정되기 위해서는 주관적 요건으로서 채무자가 파산채권자를 해하는 것을 알았어야 하는데, 이러한 사해의사는 채무자가 부인의 대상이 되는 행위 당시에 그 행위로 인하여 파산채권자를 위한 공동담보인 책임재산이 감소하거나 다른 파산채권자의 만족을 저하시킨다는 인식이 있으면 충분하다.

또한 채무자의 일반재산의 유지확보를 주된 목적으로 하는 채권자취소권의 경우와는 달리, 이른바 편파행위까지 규제 대상으로 하는 채무자회생법의 부인권 제도에 있어서는 반드시 해당 행위 당시 부채의 총액이 자산의 총액을 초과하는 상태에 있어야만 행사할 수 있다고 볼 필요도 없고, 행위 당시 자산초과상태였다 하여도 장차 파산절차에서 배당재원이 공익채권과 파산채권을 전부 만족시킬 수 없는 이상, 그리고 그러한 개연성이 존재하는 이상 부인권 행사를 할 수 있다(대법원 2005. 11. 10.

선고 2003다271 판결, 대법원 2016. 1. 14. 선고 2014다18131 판결 등 참조).

위와 같은 법리는 채무자회생법 제584조 제1항에 의하여 채무자회생법 제391조 제1호가 그대로 준용되는 개인회생절차에서도 그대로 적용된다고 할 것이다.

(2) 이러한 법리에 비추어 보건대, 참가인이 2019. 10. 8. A의 D은행에 대한 대출금을 대위변제한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 참가인의 구상금채권은 부인권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 A의 사해의사

A이 소극재산이 적극재산을 초과한 상태에서 유일한 자산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하여 처분한 행위는 참가인을 비롯한 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 되고, 위 처분행위의 시점과 A의 재산상태 등에 비추어 보면 A은 이 사건 매매계약의 체결로 공동담보의 부족을 초래하여 일반 채권자들을 해하게 된다는 점을 충분히 인식하였을 것이므로 사해의사도 인정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

(1) 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙과 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 한편, 부동산 매매계약이 사해행위에 해당함을 이유로 한 사해행위취소소송에서, 매매계약 당사자 사이에 친인척관계나 거래관계가 없어 채권채무관계나 재산상태 등에 관하여 알기 어려운 상태였고, 매매대금의 지급 등 계약의 이행이 정상적으로 이루어지는 등의 제반 사정을 고려하여 수익자의 선의를 인정할 수 있다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다80484 판결 등 참조).

(2) 이 사건에 대하여 보건대, 앞서 인정한 사실과 위에서 든 증거에다가 당심 증인 L의 증언을

종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정들을 종합해 보면, 피고는 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 A의 일반채권자를 해하는 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자인 것으로 인정된다.

① 이 사건 부동산 매매를 중개한 공인중개사 L는 A이 전혀 모르던 사람이고, A은 2018. 12.경 이 사건 부동산을 매물로 내놓으면서 이 사건 부동산에 대하여 조합원 자격 및 수분양권 인정 여부에 대하여 다툼이 있다는 사실을 사전에 고지하고 이를 감안하여 주변 시세에 비하여 저렴한 금액으로 매매대금을 정하였다. 이후 A은 L의 중개를 통해 2019. 4. 28. 피고 법인 설립을 추진하던 U과 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였고, 피고 법인이 설립된 이후인 2019. 5. 20. 그 매수인 명의만을 피고 법인으로 변경하는 이 사건 매매계약을 다시 체결하였다.

② 피고는 부동산개발업 등을 사업목적으로 하는 회사로서, 공인중개사 L로부터 이 사건 부동산을 소개받고 조합원 자격 및 수분양권에 대한 소외 조합의 회신 내용을 검토한 결과 소외 조합의 의견이 잘못되었다는 확신을 가지고 이 사건 부동산을 매수하여 조합원 지위 확인 소송을 제기하여 승소 확정판결을 받았고, L에게 중개수수료 880,000원을 지급하였다.

③ 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 임대차보증금 50,000,000원의 임차인이 거주하고 있었고, 채권최고액 72,000,000원의 근저당권설정등기가 경료되어 있었는데, 피고는 위 임대인의 지위를 승계하였고, 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기와 동시에 이를 담보로 N조합에서 90,000,000원을 대출받아 잔금을 지급하여 기존 근저당권설정등기가 소유권이전등기와 동시에 말소되도록 하였다.

④ 그 밖에 달리 피고 설립을 추진하던 U이 사해행위임을 알면서도 2019. 4. 28. A으로부터 이 사건 부동산을 매수할 만한 특별한 동기나 이유를 찾아볼 수 없다.

라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 채무자회생법 제391조 제1호에서 정하는 부인의 대상이 되는 행위라고 하더라도 이로 인하여 이익을 받은 피고가 그 행위 당시 다른 채권자들을 해하게 되는 사실을 알지 못한 경우에 해당하므로, 부인권 행사에 따른 원상 회복청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 하므로, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김우현, 판사 허일승, 판사 김수경

[별 지]

목 록

1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 O, P에 있는 Q건물 R동

[도로명주소] 서울특별시 관악구 S

시멘트벽돌조 슬래브 위 시멘트기와지붕 2층 연립주택

1층 264.79㎡

2층 264.79㎡

지하실 264.79㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 서울특별시 관악구 O 대 929㎡

2. 서울특별시 관악구 P 대 4219㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 T호 시멘트벽돌조 44.13㎡

대지권의 표시

1, 2 소유권대지권 5148분의 36.783

1) 원고 서울신용보증재단의 소송수계인 개인회생채무자 A은 이 법원 제1회 변론기일에 출석하여 사해행위 취소 채권의 범위 내에서 부인하는 취치로 청구취지를 변경하였는데, 이는 제1심에서의 사해행위취소 및 원상회복청구를 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 기한 부인권을 행사하여 원상회복을 구하는 것으로 교환적으로 변경한 것으로 설행한다.

2) 다만, 피고는 2021. 6. 21.자 준비서면에서, A에 대해 개인회생인가결정까지 내려졌으므로 참가인의 채권자취소소송은 부적법하다고 항변하였으나, 이 사건 항소심에서 제1심 원고(참가인)의 소송수계인 A이 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 기한 부인권을 행사하여 원상회복을 구하는 것으로 청구를 교환적으로 변경하였으므로, 위 본안전 항변은 더 이상 유지될 수 없어 그 이유가 없다.