

서울중앙지방법원 2022. 2. 9 선고 2020나29964 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 2. 9 선고 2020나29964 판결

서울중앙지방법원 2020. 4. 21 선고 2018가단5252185 판결

전 문

원고, 항소인경기신용보증재단

소송대리인 변호사 황운영

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 위

담당변호사 노계성

변론 종결2021. 12. 8.

판결 선고2022. 2. 9.

제1심판결서울중앙지방법원 2020. 4. 21. 선고 2018가단5252185 판결

주 문

1. 이 법원에서 확장한 원고의 청구를 포함하여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. C와 A1) 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 2. 21. 체결된 매매계약을 82,092,863원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 82,092,863원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고와 피고 사이의 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다(원고는 이 법원에서 청구취지를 확장 및 감축하였다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판단

가. 피보전채권의 존부

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 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 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결 참조).

2) 이 사건 피보전채권인 원고의 C에 대한 구상금채권은 원고가 신용보증채무를 이행한 2018. 5. 15. 발생하였으므로, 원고가 사해행위로서 취소를 구하는 제1차 매매계약 체결일인 2018. 2.

21.에는 아직 발생되지 아니하였다.

3) 그러나 제1차 매매계약 당시 C가 이 사건 신용보증약정의 연대보증인 지위에 있었고, 주채무자인 소외 회사가 E은행에 대하여 신용보증의 대상인 대출금채무를 부담하고 있었던 이상 원고의 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계는 이미 발생되어 있었다. 그리고 소외 회사가 대출원리금을 제때 변제하지 못하여 2018. 1. 3. 보증사고를 일으켰으므로, 제1차 매매계약 당시에는 가까운 장래에 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었다고 볼 것이고, 실제로 신용보증인인 원고가 2018. 5. 15. E은행에 보증채무를 이행하고 C에 대한 구상금채권을 취득함으로써 그 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 C에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 채무자 C의 무자력

제1차 매매계약 당시 C는 적극재산이 1,026,000,000원, 소극재산이 1,183,200,096원이어서 채무초과 상태에 있었다. 그 구체적 내용은 아래와 같다.

이 사건 부동산	470,000,000	원고에 대한 보증채무	62,369,000
서울 강서구 M에 있는 N건물 O호	82,000,000(2) N건물 O호(서울 강서구 M)는 2017. 12. 21. AA 주식회사 앞으로 채권최고액 210,000,000원의 근저당권, 전세금 5,000,000원의 전세권이 각 설정되었고, 제1차 매매계약 당시 시가가 220,000,000원, 위 근저당권의 피담보채무액이 133,000,000원이었다. 따라서 N건물 O호의 공동담보 가액은 시가 220,000,000원에서 근저당권 피담보채무액 133,000,000원 및 전세금 5,000,000원 뺀 나머지 82,000,000원이 된다.	P은행에 대한 전세금대출채무	116,637,000
양주시 Q아파트 R호	210,000,000	신용보증기금에 대한 보증채무3) 소극재산 중 신용보증기금, T은행, Y회사, Z 및 W은행에 대한 각 보증채무와 관련하여, 피고는 C의 위 각 보증채무는 주채무자인 소외 회사의 변제자력이나 제3의 보증인의 존재 여부가 밝혀지지 않았으므로 C의 소극재산으로 포함시킬 수 없다는 취지로 주장하나, 연대보증인의 법률행위가 사해행위에 해당하는지	80,000,000

이 사건 부동산	470,000,000	원고에 대한 보증채무	62,369,000
		여부를 판단함에 있어서 주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있는 등으로 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있는 경우가 아닌 이상, 주채무자의 일반적인 자력은 고려할 요소가 아니므로(대법원 2003. 7. 8. 선고 2003다13246 판결), 피고의 위 주장은 이유 없다.	
임대차보증금반환채권4) 한편, 갑 제13호증의 기재에 의하면 C가 2018. 2. 21. AB 소유의 수원시 권선구 K아파트 L호를 280,000,000원에 매수하고, 2018. 3. 12. 위 부동산에 관하여 본인 명의의 소유권이전등기를 마친 사실이 인정된다. 그러나 위 부동산은 제1차 매매계약 당시 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐지지 않았을 뿐만 아니라, 그 소유권이전등기청구권이 실질적으로 재산적 가치가 있어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 있었다고 볼 만한 자료도 없으므로, C의 적극재산에 포함시키지 아니한다.	264,000,000	T은행에 대한 손해배상채무	264,000,000
S조합 예금5) C는 A 등과 공모하여 임대인 본인, 임차인 A로 한 허위의 전세계약서를 작성하고 T은행 대출담당 직원에게 위 서류를 제출하는 방법으로 T은행을 기망하여 전세자금대출금 264,000,000원을 편취한 다음, 2018. 2. 21. 본인 명의의 S조합 계좌에 위 전세자금대출금을 입금하였다. C 명의의 S조합 계좌에 입금된 위 전세자금대출금은 C의 적극재산으로 볼 수 있으나, 한편 C는 A 등과 공동불법행위자로서 T은행에 대하여 손해배상책임을 부담하므로 같은 금액 상당을 소극재산에 포함시킨다.		P은행에 대한 대출채무	8,047,544
		U은행에 대한 대출채무	24,522,704
		V카드에 대한 신용카드대금채무	5,950,958
		W은행에 대한 신용카드대금채무	7,296,724
		T은행에 대한 보증채무	16,665,000
		X카드에 대한 신용카드대금채무	9,990,720
		U카드에 대한 신용카드대금채무	10,035,776

이 사건 부동산	470,000,000	원고에 대한 보증채무	62,369,000
		Y회사에 대한 보증채무	61,420,940
		Z에 대한 보증채무	86,300,000
		W은행에 대한 보증채무	116,000,000
		양도소득세(6) 양도소득세, 부가가치세, 지방세 등 조세채무의 존부 및 범위에 관하여는 당사자들 사이에 다툼이 없다.	55,937,310
		부가가치세	256,157,880
		지방세	1,868,540
합계	1,026,000,000	합계	1,183,200,096

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제10, 13 내지 35호증의 각 기재, 제1심법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

다. 사해행위의 성립 여부

1) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조).

2) 위 법리와 함께 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① C는 A에게 이 사건 부동산에 관하여 제1차 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 넘겨주면서 A로부터 위 전세자금대출금 외에는 아무런 금원도 지급받지 아니한 점, ② C가 A과 사이에 허위로 작성한 임대차계약서를 T은행에 제출하여 대출금을 송금받은 직후 A에게 소유권이전등기를 경료해준 점 등에 비추어 보면, C가 A에게 이 사건 부동산을 매도한 행위는 채무초과 상태에서 등기 명의자를 변경하여 재산을 은닉한 것으로서, 이 사건 부동산이 C의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중,

무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단의 상당성, 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등을 종합적으로 고려할 때 실질적으로 재산 감소행위와 다를 바 없으므로, 원고 등 일반채권자를 해할 의사로 한 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하고, 나아가 수익자인 A뿐만 아니라 전득자인 피고의 악의도 추정된다.

라. 선의 항변에 관한 판단

1) 피고는 '제1차 매매계약이 사해행위라는 점을 알지 못한 선의의 전득자이므로, 원고는 피고에 대하여 사해행위취소권을 행사할 수 없다.'고 주장한다.

2) 채권자가 전득자를 상대로 사해행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의라 함은 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미한다. 한편 사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결, 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

3) 을나 제1 내지 8호증의 각 기재에 의하면, ① 피고는 2018. 3. 9. A을 대리한 AC 주식회사(이하 'AC'라 한다)로부터 이 사건 부동산을 490,000,000원에 매수한 다음, 그 매매대금 명목으로 AC 명의의 T은행 계좌에 2018. 3. 20. 40,000,000원, 2018. 3. 28. 50,000,000원을 각 입금하고, 2018. 3. 28.경 이 사건 부동산을 담보로 AD조합으로부터 222,000,000원을 대출받아 AC에 전달하는 등7) 합계 312,000,000원(= 40,000,000원 + 50,000,000원 + 222,000,000원)을 지급한 사실, ② 피고가 위 대출금의 이자, 이 사건 부동산에 대하여 부과된 재산세를 납부해 온 사실은 인정된다.

4) 그러나 ① AC의 운영자 AE는 C, A 등의 위 전세자금대출금 편취행위에 가담한 공범인 점, ② 피고는 2018. 3.경 직장 후배 소개로 AC를 알게 되어 AC로부터 투자 권유를 받고 이 사건 부동산을 매수하였다고 주장하나, 이를 인정할 만한 객관적인 자료가 전혀 제출되지 않은 점, ③ 피고는 2018. 3. 28. 별다른 담보 제공 없이 AC로부터 199,300,000원을 차용하여 이 사건 부동산 매매대금 중 일부를 지급하였다고 주장하고 있는데, AC가 2018. 3.경 이전에 일면식도 없었던 피고에게 아무런 담보도 없이 위와 같이 거액의 돈을 대여하였다는 것은 경험칙에 비추어 납득하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 사정만으로 피고의 전득행위 당시 악의의 추정을 반복하고 선의를 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

마. 사해행위취소 및 원상회복의 범위

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 한다. 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조). 사해행위취소로 인한 원상회복으로서 가액배상을 명하는 경우에는, 취소채권자는 직접 자기에게 가액배상금을 지급할 것을 청구할 수 있고, 위 지급받은 가액배상금을 분배하는 방법이나 절차 등에 관한 아무런 규정이 없는 현행법 아래에서 다른 채권자들이 위 가액배상금에 대하여 배당요구를 할 수도 없으므로, 결국 채권자는 자신의 채권액을 초과하여 가액배상을 구할 수 없다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2006다1442 판결 등 참조).

2) 갑 제10호증의 기재에 의하면, 제1차 매매계약 체결일 이후인 2018. 3. 28. 이 사건 부동산에 관하여 AD조합 앞으로 근저당권(채무자 피고, 채권최고액 266,400,000원)이 설정된 사실8) 이 인정된다.

3) 그렇다면 이 사건 부동산은 선의의 제3자가 근저당권을 취득함으로써 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 사정이 발생하였다고 할 것이므로, 원고의 피보전채권 합계 84,635,254원[= 잔존 대위변제금 62,369,622원(= 23,268,506원 + 39,101,116원) + 확정손해금 532원(= 65원 + 467원) + 위 62,369,622원에 대하여 2018. 5. 15.부터 이 사건 변론종결일인 2021. 12. 8.까지 약정이율인 연 10%의 비율로 계산한 지연손해금 22,265,100원{= 62,369,622원 × 10/100 × (3 + 208/365), 원 미만 버림}] 중 원고가 구하는 82,092,863원의 범위에서 제1차 매매계약을 취소하고, 그 원상회복을 위한 가액배상으로서 피고는 원고에게 위 82,092,863원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하여야 할 것인바, 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로 원고의 항소를 받아들이고, 이 법원에서 확장한 원고의 청구를 포함하여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사신한미

판사조정환

판사오승이

별지

1) A은 제1심 공동피고였으나, 원고는 2021. 5. 4. A에 대하여 소취하서를 제출하였고, A은 같은 날 위 소취하서 부분을 송달받은 후 2주 이내에 아무런 이의제기를 하지 않아 원고의 A에 대한 소는 2021. 5. 19. 소취하로 종료되었다(원고 대리인은 항소취하서를 제출하려 했으나, 착오로 소취하서를 제출했다고 주장하나, 소취하는 소송행위이므로 착오를 이유로 소취하의 철회나 무효, 취소를 주장할 수 없다(대법원 1997. 6. 27. 선고 97다6124 판결)).

2) N건물 O호(서울 강서구 M)는 2017. 12. 21. AA 주식회사 앞으로 채권최고액

210,000,000원의 근저당권, 전세금 5,000,000원의 전세권이 각 설정되었고, 제1차 매매계약 당시 시가가 220,000,000원, 위 근저당권의 피담보채무액이 133,000,000원이었다. 따라서 N건물 O호의 공동담보 가액은 시가 220,000,000원에서 근저당권 피담보채무액 133,000,000원 및 전세금 5,000,000원 뺀 나머지 82,000,000원이 된다.

3) 소극재산 중 신용보증기금, T은행, Y회사, Z 및 W은행에 대한 각 보증채무와 관련하여, 피고는 C의 위 각 보증채무는 주채무자인 소외 회사의 변제자력이나 제3의 보증인의 존재 여부가 밝혀지지 않았으므로 C의 소극재산으로 포함시킬 수 없다는 취지로 주장하나, 연대보증인의 법률행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있는 등으로 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있는 경우가 아닌 이상, 주채무자의 일반적인 자력은 고려할 요소가 아니므로(대법원 2003. 7. 8. 선고 2003다13246 판결), 피고의 위 주장은 이유 없다.

4) 한편, 갑 제13호증의 기재에 의하면 C가 2018. 2. 21. AB 소유의 수원시 권선구 K아파트 L호를 280,000,000원에 매수하고, 2018. 3. 12. 위 부동산에 관하여 본인 명의의 소유권이전등기를 마친 사실이 인정된다. 그러나 위 부동산은 제1차 매매계약 당시 C 명의로 소유권이전등기가 마쳐지지 않았을 뿐만 아니라, 그 소유권이전등기청구권이 실질적으로 재산적 가치가 있어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 있었다고 볼 만한 자료도 없으므로, C의 적극재산에 포함시키지 아니한다.

5) C는 A 등과 공모하여 임대인 본인, 임차인 A로 한 허위의 전세계약서를 작성하고 T은행 대출담당 직원에게 위 서류를 제출하는 방법으로 T은행을 기망하여 전세자금대출금 264,000,000원을 편취한 다음, 2018. 2. 21. 본인 명의의 S조합 계좌에 위 전세자금대출금을 입금하였다. C 명의의 S조합 계좌에 입금된 위 전세자금대출금은 C의 적극재산으로 볼 수 있으나, 한편 C는 A 등과 공동불법행위자로서 T은행에 대하여 손해배상책임을 부담하므로 같은 금액 상당을 소극재산에 포함시킨다.

6) 양도소득세, 부가가치세, 지방세 등 조세채무의 존부 및 범위에 관하여는 당사자들 사이에 다툼이 없다.

7) 피고는 위 222,000,000원으로 이 사건 부동산에 설정되어 있던 기존 근저당권의 피담보채무를

변제하고 근저당권설정 등기를 말소하였다고 주장하였다가 AC로부터 199,300,000원을 대출받아 위 피담보채무를 변제하였다고 주장하는 등 매매대금 지급 경위에 관한 피고의 진술이 일관되지 않다.

8) 그 외에도 이 사건 부동산에 관하여 제1차 매매계약 이후인 2018. 2. 28. H, I, J 앞으로 근저당권이 설정되었으나, 이 사건 소 제기 이전인 2018. 3. 28. 모두 말소되었으므로, 이 부분은 원상회복의 방법에 아무런 영향이 없다.