

제주지방법원 2022. 5. 25 선고 2020나12011 판결 [사해행위취소]

재판경과

제주지방법원 2022. 5. 25 선고 2020나12011 판결

제주지방법원 2020. 4. 23 선고 2019가단52357 판결

전문

원고, 항소인 신용보증기금

소송대리인 변호사 고석상

피고, 피항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 원

담당변호사 문성윤

변론종결 2022. 4. 6.

판결선고 2022. 5. 25.

제1심판결 제주지방법원 2020. 4. 23. 선고 2019가단52357 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 피고들과 소외 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 8. 13. 체결된 매매계약을 133,841,523원의 한도 내에서 취소한다.
3. 피고들은 공동하여 원고에게 133,841,523원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송총비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 채권

- 1) 원고는 2006. 12. 11. 주식회사 I(이하 'I'이라고만 한다)과 보증원금 85,000,000원, 보증기간 2006. 12. 11.부터 2007. 12. 10.까지로 정하여 I이 주식회사 J(이하 'J'이라고만 한다)으로부터 기업운전일반자금 명목으로 100,000,000원을 대출받음에 있어 그 대출금상환채무의 이행을 보증하는 내용의 신용보증(이하 '이 사건 신용보증'이라 한다)약정을 체결하였다.
- 2) I의 대표이사 G, K, G의 아들인 E 등 3인은 이 사건 신용보증약정 당시 I이 이 사건 신용보증약정에 기해 원고에 대해 부담하는 모든 채무를 연대보증하였다.

3) 이 사건 신용보증약정 중 이 사건과 관련한 조항은 아래 표와 같다.

제1조(준거법령 등)

- ① 신용보증기금법, 동 시행령, 기금의 업무방법서 및 신용보증에 관한 규정이 이 약정의 일부로 됨을 승인하고, 이를 준수 이행하겠음.
- ② 신용보증기금법, 동 시행령, 기금의 업무방법서 및 신용보증에 관한 규정이 변경되는 경우에는 그에 따라 이 약정의 해당조항이 변경된 것으로 보기로 함.

(중략)

제11조(보증채무이행금 등의 상환)

- ① 귀 기금이 보증채무를 이행한 때에는 그 금액과 이에 대하여 제1조의 준거법령 등에 근거하여 귀 기금이 정한 율에 의한 손해금을 상환하겠음.
- ② 제1항의 손해금 계산방법은 제1조의 준거법령 등에 근거하여 귀 기금이 정하는 바에 따르겠음.
- ③ 제1항의 상환금 이외에 다음 각호의 비용도 제1조의 준거법령 등에 근거하여 귀 기금이 정한 율에 의한 지연손해금을 가산하여 상환하겠음.
 - 1. 귀 기금의 보증채무이행에 소요된 비용
 - 2. 귀 기금이 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 소요된 비용
- ④ 귀 기금이 제1조의 준거법령 등이 변경됨에 따라 제1항 내지 제3항의 율과 계산방법을 변경하였을 경우에는 그 변경일부터 그에 따르겠음.

제12조(가지급금 등)

귀 기금이 대신 지급한 다음의 비용과 이에 대한 귀 기금 소정의 율과 계산방법에 따른 지연손해금을 지급하겠음.

- 1. 귀 기금이 대신 지급한 보험료
- 2. 귀 기금의 이 약정에 의한 채권의 집행보전, 행사 및 이를 위한 법적 절차에 소요된 비용

(중략)

제14조(변제 등의 총당순서)

변제 또는 귀 기금의 회수액이 채무전액을 소멸시키기에 부족한 때에는 제1조의 준거법령 등에서 정하는 바에 따라 변제 총당할 수 있기로 함.

(하략)

4) 원고와 I은 2007. 11. 22. 이 사건 신용보증약정의 보증기한을 2008. 12. 10.로, 2008. 12. 9. 이 사건 신용보증약정의 보증기한을 2009. 12. 10.로, 2009. 12. 11. 이 사건 신용보증약정의 보증기한을 2010. 12. 10.로 각 변경하였다.

5) 원고는 2006. 12. 11. 이 사건 신용보증약정에 따른 신용보증서를 발급하였고, I은 2006. 12. 13. 이 신용보증서를 담보로 제공하고 J으로부터 100,000,000원을 대출 받았는데, 원고는 2010. 8. 11. J에 위 대출 채무 원리금으로 86,725,569원을 대위변제하였다.

6) 이에 원고는 I과 G, K, E을 상대로 제주지방법원 2011가단11121호로 구상금의 지급을 구하는 소를 제기하여, 2011. 8. 26. 'I, G, K, E(이하 통틀어 'E 등'이라 한다)은 연대하여 원고에게 56,008,517원과 그 중 55,217,829원에 대하여 2010. 8. 11.부터 2011. 8. 10.까지는 연 15%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 받았고, 이 판결은 2011. 9. 17. 그대로 확정되었다.

7) 위 판결 후 원고가 2014. 9. 3.부터 2018. 8. 30.까지 상환받은 10,275,444원을 이 사건 신용보증약정에서 정한 변제총당 순서에 따라 원금에 총당하여 원금 44,942,785원(= 55,217,829원 - 10,275,044원)이 남게 되었는데, 2018. 2. 22. 기준 이 사건 신용보증약정에 기한 원고의 E 등에 대한 채권액은 ① 위 원금 잔액 44,942,785원, ② 이에 대한 2018. 2. 22.까지의 지연손해금 74,537,300원, ③ 일부 상환에 따라 소멸된 원금에 대한 확정손해금 12,441,538원, ④ 채권보전비용 1,919,900원 등 합계 133,841,523원이다.

나. E과 피고들 사이의 매매계약

1) 별지 목록 기재 각 토지 지분 내지 토지(이하 통틀어 '이 사건 부동산들'이라 한다)에 관하여, 2016. 8. 26. E 앞으로 같은 일자 매매를 원인으로 한 지분 내지 소유권 이전등기가 각 마쳐졌다.

- 2) E은 2018. 8. 13. 피고들에게 이 사건 부동산들을 대금 11억 5,000만 원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2018. 8. 28. 이 사건 부동산들에 관하여 피고들 앞으로 각 이 사건 매매계약을 원인으로 한 지분 내지 소유권 이전등기가 각 마쳐졌다.
- 다. E의 개인회생절차 진행 및 폐지, 피고들의 관계, 이 사건 부동산들에 관한 근저당권말소 등
- 1) E은 2016. 2. 1. 'E이 받는 임금으로는 정상적인 채무의 변제가 불가능하고, 혼자 힘으로는 부채를 부담할 수 없는 지경에 이르렀다'며 제주지방법원 2016개회671호로 개인회생신청을 하여 2016. 4. 26. 개인회생절차개시결정을 받고 2017. 7. 20. 변제계획인가결정을 받았다. 이 개인회생절차에 제출된 재산목록에는 시가 16,630,000원 상당의 승용차만이 기재되어 있었고, 채권자목록에는 원고의 E에 대한 이 사건 구상금 채권 외에 합계 135,002,067원의 채권이 기재되어 있었다.
- 2) 원고는 2018. 6. 4. 'E이 개인회생 변제계획안 인가 후 약 1개월만에 이 사건 부동산들을 취득한 것을 확인하였다'며 E에 대한 전항의 개인회생절차폐지 신청을 하였는데, 법원은 2018. 9. 10. E에 대한 전항의 개인회생절차를 폐지하는 결정을 하였고, 이 결정은 그대로 확정되었다.
- 3) 피고 A과 피고 B은 사촌이고, 피고 C은 피고 B의 처이며, 피고 D은 피고 B의 아들이다.
- 4) 이 사건 매매계약 당시 별지 목록 기재 제1 내지 7항 기재 부동산들에 관하여 L조합 앞으로 ① 채권최고액 2,470만 원의 근저당권(2008. 12. 24. 설정), ② 채권최고액 1,950만 원의 근저당권(2010. 6. 4. 설정), ③ 채권최고액 3,900만 원의 근저당권(2012. 11. 30. 설정), ④ 채권최고액 1,950만 원의 근저당권(2013. 7. 11. 설정)이 각 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 이후인 2018. 8. 28. 해지를 원인으로 위 ① 내지 ④ 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.
- 5) 이 사건 매매계약 당시 별지 목록 기재 제8, 9, 11항 기재 부동산들에 관하여 ① 주식회사 M 앞으로 채권최고액 2억 800만 원의 근저당권(2009. 11. 5. 설정), ② N 앞으로 채권최고액 1억 원의 근저당권(2018. 3. 5. 설정)이 각 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 이후인 2018. 8. 16. 및 2018. 8. 28. 각 해지를 원인으로 위 ①, ② 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.
- 6) 이 사건 매매계약 당시 별지 목록 기재 제10항 기재 부동산에 관하여 ① L조합 앞으로 채권최고액 3,250만 원의 근저당권(2010. 3. 11. 설정), ② L조합 앞으로 채권최고액 1,300만 원의

근저당권(2012. 10. 11. 설정), ③ N 앞으로 채권최고액 1억 원의 근저당권(2018. 3. 5. 설정)이 각 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 이후인 2018. 8. 16. 및 2018. 8. 28. 각 해지를 원인으로 위 ①, ②, ③ 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 10, 11호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 채권자취소권의 발생

1) 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 E에 대해 이 사건 신용보증약정상 구상금 보증채권으로 2018. 2. 22. 기준 133,841,523원의 채권을 갖고 있다고 할 것이고, 이는 이 사건 매매계약이 체결된 2018. 8. 13. 이전에 이미 성립하여 그 변제기가 도래하였으므로, 원고 주장의 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 이 경우 채무자의 사해의 의사는 추정된다(2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, E이 개인회생절차를 진행할 정도로 일반채권자들에 대한 정상적인 채무 변제가 곤란한 상태에서 피고들과 이 사건 매매계약을 체결하여 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산들을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 원고 등 일반채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없는 무자력 상태가 되거나 무자력 상태가 심화되었다고 봄이 타당하므로, 이 사건 매매계약은 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다.

3) 피고들의 선의 수익자 항변에 관한 판단

가) 피고들의 주장 요지

피고들은 이 사건 매매계약 체결 4년 전 서울에서 제주로 이주한 피고 A이 투자 및 농지 소유의 목적으로 공인중개사를 통하여 통상적인 방법으로 매수 대상 부동산을 물색하여 이 사건 부동산들을 매수한 것이고, E이나 E의 부 G와 특별한 인적관계가 없는 등으로, 이 사건 부동산들을 취득할 당시 E의 채무초과 내지 무자력에 대하여 전혀 알지 못했다며 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

나) 판단

채권자취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 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 하며(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2017. 12. 5. 선고 2017다255009 등 참조), 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위하여는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2016. 4. 28. 선고 2015다207648 판결 등 참조).

앞서 본 기초사실과 갑 제8, 9, 13호증, 을 제1 내지 4, 12, 19호증의 각 기재, 제1심 증인 G 및 당시 증인 E의 각 일부 증언, 이 법원의 감정인 O에 대한 감정촉탁결과, 이 법원의 제주시 P면사무소에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들과 주장하는 사정들을 모두 종합하여도, 피고들이 선의의 수익자에 해당한다고 보기 부족하고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다. 따라서 피고들의 선의 수익자 항변을 받아들일 수 없다.

① 매도인 내지 원고 측에서는 E의 아버지 G가, 매수인 내지 피고들 측에서는 나머지 피고들과 가까운 친척관계에 있는 피고 A이 이 사건 매매계약 체결 및 이행을 주도한 것으로 보인다. 그리고 G는 이 사건 매매계약 체결 즈음 원고 측 담당자에게 채무 감액 내지 정산을 타진하고 있었고, E은 이

사건 부동산들을 그 명의로 취득한 후 이 사건 매매계약으로 처분하는 가운데 개인회생절차를 진행 중이었다.

② G는 제1심에서 'Q은행 탁상감정팀에게 이 사건 부동산들의 가격을 물어보았을 때 탁상감정가가 17억 원 정도라고 듣고 친구의 유족들로부터 이 사건 부동산들을 인수하게 된 것'이라는 증언도 하였다.

③ 당심에서 이루어진 감정촉탁결과 이 사건 매매계약 체결일인 2018. 8. 13. 기준 이 사건 부동산들의 시가는 1,459,366,000원으로 평가되었는데, 이 사건 매매계약에서 정한 대금 1,150,000,000원은 위 평가액에 비해 유의미하게 낮은 금액이라고 볼 수 있다. 제주시 R에 사무실을 개설한 공인중개사 S가 이 사건 매매계약을 중개한 것으로 보이기는 하나, 피고 A 또한 제주시 R에 사무실을 두고 있는 공인중개사로서 대부분 제주시 P면 일대에 있고 일부가 인근 제주시 T 일대에 있는 이 사건 부동산들의 시세를 알고 있었을 가능성이 높다.

④ 이 사건 매매계약에서는 계약금 120,000,000원을 2018. 8. 13. 지급하기로 하고, 잔금 1,030,000,000원을 2018. 8. 31. 지급하기로 정하였는데, 통상의 토지 매매의 경우와 달리 중도금을 정하지 않고 있고 계약 체결일부터 상대적으로 단기간 내에 잔금을 지급하도록 하고 있다.

⑤ 그런데 피고들은 2018. 8. 14. 잔금의 일부로 80,000,000원을 지급하는 한편, 2018. 8. 28. 채무를 대위변제하고 나머지 잔액을 지급하는 등으로 잔금을 정산지급함으로써, 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급 기일인 2018. 8. 31.이 도래하기도 전에 이 사건 매매계약에 따른 이행을 모두 마쳤다.

⑥ E은 이 사건 매매계약과 관련하여 원고에게 매매대금 사용내역을 소명하는 자료를 송부하였는데, 그 내역 중 피고 A에 대한 채무(이자 포함) 1억 5,480만 원을 변제하였다는 취지의 기재가 있고, E은 실제로 이 사건 매매계약의 잔금일인 2018. 8. 31.이 지난 지 얼마 되지 않은 2018. 9. 3. 피고 A에게 위 금액을 계좌이체하였다.

⑦ 이에 대하여 피고들은, E의 부친 G의 부탁에 따라 피고 A이 해당 금액을 입금받은 후 G의 요청대로 40,000,000원을 U에게, 14,800,000원을 V에게 각 이체하고 바로 100,000,000원을 현금으로 출금하여 G에게 반환한 것이라고 주장하나, 피고 A이 이 사건 매매계약 당시 일면식도

없었던 G의 위와 같은 부탁에 응하였다는 주장을 선뜻 믿기 어렵고, 100,000,000원이나 되는 거액을 현금으로 출금하여 반환하였다는 것은 경험칙상 이례적이다.

나. 원상회복의 방법과 범위

1) 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액(이하 ‘공동담보가액’이라 한다)의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004 판결 등 참조). 그리고 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으며, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조). 따라서 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 한다.

2) 판단

가) 피고들이 E과 근저당권들이 설정되어 있던 이 사건 부동산들에 관하여 이 사건 매매계약을 체결한 후 근저당권설정등기들이 말소된 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같다. 따라서 사해행위에 해당하는 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산들의 가액에서 위 근저당권들의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그 가액배상을 명하여야 할 것이다.

나) 이 법원의 감정인 O에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약

체결일인 2018. 8. 13. 기준 이 사건 부동산들의 시가는 1,459,366,000원인 사실을 인정할 수 있고, 당시 변론종결일인 2022. 4. 6. 당시의 시가도 위 금액과 같을 것으로 추인된다. 그리고 이 시가에서 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산들에 설정되었던 근저당권들의 채권최고액 합계 556,200,000원¹⁾을 공제한 잔액은 903,166,000원(= 1,459,366,000원 - 556,200,000원)인데, 이 사건 부동산들의 시가에서 위 근저당권들의 피담보채무액을 공제한 잔액은 위와 같이 산정된 903,166,000원 이상의 금액이라고 볼 수 있다. 따라서 이 사건 매매계약은 위 903,166,000원의 범위 내에서 앞서 본 바와 같은 원고의 E에 대한 피보전채권으로서 원고가 구하는 133,841,523원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

다) 나아가 피고들은 이 사건 부동산들 전체에 대하여 E와 불가분적으로 하나의 매매계약을 체결하였고, 피고들의 E에 대한 매매대금 지급채무도 불가분의 관계에 있었던 것으로 보이므로, 이 사건 매매계약 중 일부의 취소로 가액배상을 해야 하는 피고들의 의무도 불가분의 관계에 있다고 할 것이어서, 수익자인 피고들은 공동하여 원고에게 133,841,523원 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 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강 건, 판사 정양순, 판사 이선희

별지

부동산의 표시

- | | | |
|-------------------------|--|-----------|
| 1. 제주특별자치도 제주시 | | 대 2400㎡ |
| 2. 제주특별자치도 제주시 | | 대 390㎡ |
| 3. 제주특별자치도 제주시 | | 대 1481㎡ |
| 4. 제주특별자치도 제주시 | | 대 436㎡ |
| - 이상 피고 소유지분 [8분의 4] - | | |
| 5. 제주특별자치도 제주시 | | 전 279㎡ |
| 6. 제주특별자치도 제주시 | | 전 589㎡ |
| 7. 제주특별자치도 제주시 | | 전 549㎡ |
| - 이상 피고 소유지분 [4분의 2] - | | |
| 8. 제주특별자치도 제주시 | | 임야 1775㎡ |
| 9. 제주특별자치도 제주시 | | 전 1364.7㎡ |
| - 이상 피고 소유 - | | |
| 10. 제주특별자치도 제주시 | | 전 1104㎡ |
| - 피고 처분한 부동산 - | | |
| 11. 제주특별자치도 제주시 | | 전 869㎡ |
| - 피고 소유 - | | |

1) 별지 목록 기재 제1 내지 7항 기재 부동산들에 관하여 ① L조합 앞으로 2008. 12. 24. 설정된 근저당권의 채권최고액 2,470만 원 + ② L조합 앞으로 2010. 6. 4. 설정된 근저당권의 채권최고액 1,950만 원 + ③ L조합 앞으로 2012. 11. 30. 설정된 근저당권의 채권최고액 3,900만 원 + ④ L조합 앞으로 2013. 7. 11. 설정된 근저당권의 채권최고액 1,950만 원 + 별지 목록 기재 제8, 9, 11항 기재 부동산들에 관하여 ⑤ 주식회사 M 앞으로 2009. 11. 5. 설정된 근저당권의 채권최고액 2억 800만 원 + ⑥ N 앞으로 2018. 3. 5. 설정된 근저당권의 채권최고액 1억 원 + 별지 목록 기재 제10항 기재 부동산에 관하여 ⑦ L조합 앞으로 2010. 3. 11. 설정된 근저당권의 채권최고액 3,250만 원 + ⑧ L조합 앞으로 2012. 10. 11. 설정된 근저당권의 채권최고액 1,300만 원 + ⑨ N 앞으로 2018. 3. 5. 설정된 근저당권의 채권최고액 1억 원