

서울중앙지방법원 2022. 9. 22 선고 2022가단5063412 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 변호사 황운영

피 고 1. A 주식회사

2. B

3. C

소송대리인 변호사 노원표

소송복대리인 변호사 이승헌

변 론 종 결 2022. 8. 25.

판 결 선 고 2022. 9. 22.

주 문

1. 피고 A 주식회사, B은 연대하여 원고에게 14,035,823원 및 그 중 12,433,783원에 대하여 2022. 2. 25.부터 2022. 4. 18.까지는 연 8%, 그다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 나머지 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및

별지목록 기재 부동산에 관하여

1. 피고 B와 피고 C 사이에 2021. 10. 28. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고 C은 피고 B에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2021. 10. 28. 접수 제101445호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 청구원인

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 판 단

가. 피고 주식회사 A, B에 대한 청구 부분

위 피고들의 답변서 미제출에 따른 자백간주

나. 피고 C에 대한 청구 부분

1) 갑제1 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 주장하는 원고의 피고 B에 대한 피보전채권의 성립 및 피고 B의 사해성 처분행위 사실을 인정할 수 있다.

2) 이에 대하여, 피고 C은 선의의 수익자라고 항변하므로 살피건대, 을다제1 내지 8호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실을 종합하면, 피고 C은 이 사건 처분행위의 사해성을 알지 못한 선의의 수익자임을 인정할 수 있다.

가) 이 사건 매매예약의 체결 경위

피고 C은 피고 B과 이 사건 매매예약 체결 전까지 일면식도 없는 사이로 2021. 10.경 공인중개사

D의 소개로 처음 만나 알게 되었는바, 피고 C이 피고 B과 이 사건 각 토지에 대하여 매매예약을 체결하게 된 경위는 아래와 같다.

피고 C은 이 사건 각 토지 중 E 토지와 인접하여 후면에 위치한 파주시 F 토지(이하 'F 토지'라 한다)의 공유자인 G의 채권자로 G의 소유지분에 대하여 채권최고액 1억 5천만 원의 근저당권을 설정한 근저당권자이다.

피고 C은 G의 남편 H와 F 토지를 공동개발하기로 약정하고 H에게 돈을 투자하였고, 그 투자금을 담보하기 위하여 위 F 토지의 공유자인 G의 소유지분에 근저당권을 설정해 두었던 것이다.

피고 C과 H는 F 토지에 대한 개발사업을 하기로 하였으나, 위 F 토지개발을 위해 반드시 필요한 'I 구거(도로)'와 연결된 진입로가 없었던바, 피고 C과 H는 F 토지와 I 구거 사이에 위치한 이 사건 E 토지를 매수하여 진입로를 개설할 목적으로 공인중개사 D에게 이 사건 E의 소유자인 피고 B과의 매매계약 중개를 의뢰하게 되었던 것이다.

피고 C은 D의 중개 하에 이 사건 각 토지에 대하여 피고 B과 매매계약을 체결하고자 하였으나, 이 사건 각 토지에는 피고 B의 세금체납(지방세, 국세 등)으로 인한 여러 건의 압류와 J조합, K의 근저당권이 설정되어 있었던바, 이에 피고 C과 피고 B은 2021. 10. 28. 이 사건 각 토지에 대하여 매매약정(매매예약)을 체결하였는바, 그 주요약정은 아래와 같다.

[제1조 약정한 부동산의 표시]

1. 파주시 E 대 478㎡
2. 파주시 L 대 57㎡
3. 위 지상 건물

[제2조 약정내용]

매매약정금 : 금 육억 원(600,000,000원)

매매예약금 : 1, 2차 각 육천만 원(60,000,000원), 총 1억 2,000만 원

지급기일 : 각 2021. 10. 28.

[제3조 이행약정]

1. 토지 및 건물 소유자는 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유

권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수약정자에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 경우에는 그러하지 아니 한다.

[제4조 특약사항]

1. 현시설물 상태의 매매예약이며, 매수약정자는 현장확인 후 계약임
2. 매수약정자는 토지이용계획확인원, 등기부등본, 지적도, 사항증명서를 확인하고 계약체결함.
3. 위 부동산에 대하여 매도약정자와 매수약정자는 2022년 7월 30일에 본 계약서 작성 후 2022년 8월 30일 등기이전한다(등기날짜는 쌍방합의하에 일정 조정할 수 있다).
4. 본계약서 작성시 매수약정인(C)이 지정한 사람으로 변경하여 등기하기로 하며 매도약정인은 동의하기로 한다.

.....이하 생략

즉, 피고 C와 피고 B은 이 사건 각 토지에 대하여 매매대금 6억 원으로 하는 부동산매매계약을 체결하되, 이 사건 각 토지에 여러 건의 압류와 근저당권이 설정되어 있으므로, 본(本) 계약은 위 압류와 근저당권을 말소한 후 2022. 7. 30.에 체결하고 동년 8. 30.에 소유권이전등기를 마치는 것으로 하고 매매예약금으로 총 1억 2천만 원(1, 2차 각 6천만 원)을 지급하기로 약정하였던 것이다.

나) 이 사건 매매예약금 1억 2천만 원의 지급 및 그 사용내역

피고 C은, 피고 B과 합의하에 이 사건 매매예약금 1억 2천만 원을 변호사에 지급하여 변호사로 하여금 위 돈으로 우선 이 사건 각 토지에 설정된 K의 근저당권(채권최고액 7,500만 원, 실상환액 6,870만 원)과 3건의 지방세 및 국세 체납 압류를 각 말소하고, 남은 돈을 피고 B에게 지급하기로 약정하였는바, 위 사무를 위임받은 변호사 M는 피고 C으로부터 입금받은 1억 2천만 원 중 6,870만 원을 K에게 상환하고 이 사건 각 부동산에 설정된 K의 근저당권을 해지하였으며, 피고 B의 체납국세 2건 각 1,229,390원, 3,211,480원, 체납 지방세 1건 7십만 원을 납부하여 압류를 말소하였으며,

근저당권말소비용으로 금 1십만 원을 충당하고 남은 돈을 피고 B에게 지급하였다.

3. 결 론

원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 한다.

판사 김홍도

[별지 목록]**부동산의 표시**

1. 경기도 파주시 대 478㎡

2. 경기도 파주시

위 지상

철근콘크리트구조 경사슬라브 및 평슬라브지붕 지하 1층,

지상 1층 단독주택

지1층 34.72㎡

1층 134.88㎡

2층 24㎡

3. 경기도 파주시 57㎡

청 구 원 인

1. 원고는 지역신용보증재단법에 의하여 담보력이 부족한 소기업 등의 채무를 보증하여 기업의 자금용통을 원활하게 함으로써 지역경제의 발전에 이바지함을 목적으로 설립된 비영리특수법인입니다.

2. 구상금 청구

가. 신용보증의 약정 및 대출 실행

(1) 원고는 피고 A 주식회사(변경 전 : 주식회사 N, 이하 '피고 회사'라 합니다)과 2017. 10. 13. 신용보증약정을 체결하고, 보증번호 O, 보증금액 50,000,000원, 보증기한 2022. 10. 13.로 된 신용보증서를 발급해 주어, 피고 회사가 소외 P은행(이하 '소외 은행'이라 합니다)으로부터 대출을 받음으로써 부담할 원리금채무에 대하여 신용보증 하였습니다.

(2) 피고 B은 위 신용보증약정 당시 피고 회사가 원고에 대하여 부담하는 모든 채무에 연대보증 하였습니다.

(3) 위 신용보증약정에 따르면, 원고가 위 보증채무를 이행하였을 때에는 피고 회사는 원고에게 원고가 대위변제한 금액과 이행일 이후의 손해금, 해지되지 아니한 보증금액에 대한 보증료 납입일 익일부터 보증소멸일 전일까지 당해보증건의 최종 적용보증료율에 일정 비율을 가산한 추가보증료 및 기타 원고가 채당 가지급한 법적 절차비용 등 모든 부대채무를 지급하기로 약정되어 있습니다.

나. 구상채권의 발생 및 범위

(1) 대위변제금

그런데 피고 회사는 소외 은행에 대한 채무불이행 등으로 인하여 기한의 이익을 상실하고서도 위 대출원리금을 변제하지 않았습니다. 이에 원고가 피고 회사를 대위하여 2022. 2. 25. 소외 은행에 신용보증에 따른 대출원리금 12,433,783원을 변제하였습니다.

(2) 지연손해금

위 대위변제금에 대한 원고 소정의 약정손해금율은 2018. 2. 1.부터 2021. 12. 31.까지는 연 10%, 2022. 1. 1.부터는 연 8%입니다.

(3) 가지급금(채당금)

위 신용보증약정에 의하면 채무자는 원고가 지출한 채권의 집행보전, 행사 및 이를 위한 법적절차에 소요된 비용을 지급하기로 하였는데, 원고가 채무자에 대한 구상채무를 확보하기 위해 채당가지급한 법적절차비용 중 잔액은 1,602,040원입니다.

다. 소 결

그렇다면, 피고 A 주식회사, B은 연대하여 원고에게 14,035,823원[대위변제 잔액 12,433,783원 + 가지급금 1,602,040원] 및 그 중 대위변제 잔액 12,433,783원에 대하여 2022. 2. 25.부터 소장부분 최종 송달일까지는 연 8%, 그 다음날부터 완제일까지는 소송촉진등에관한특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지연손해금으로 지급할 의무가 있습니다.

3. 사해행위 취소

가. 사해처분행위

위 신용보증약정상의 연대보증인 피고 B은 피고 회사가 재무상황 악화 및 영업부진 등으로 인하여 자금난이 심각한 상태에 이르자, 원고 등 일반채권자들의 채권에 기한 강제집행을 면탈할 의도로, 별지목록 기재 부동산인 경기도 파주시 E, L에 관하여 피고 C과 사이에 2021. 10. 28. 매매예약을 체결하고 2021. 10. 28. 소유권이전청구권 가등기를 경료하였습니다(이하 '이 사건 처분행위'라 합니다).

나. 피보전채권의 성립

위 신용보증약정에 의하면, 피고 회사가 주채무 이행의무를 위반하거나 신용관리정보 등록사유가 발생한 때, 원고가 채권자로부터 신용보증사고통지를 받은 때 또는 피고 회사의 신용상태가 크게 악화된 때 등의 사고사유가 발생한 경우에는 원고는 채무자에 대하여 별도의 통지나 최고 없이 사전구상권을 취득할 수 있도록 되어 있고, 이와 같이 원고는 이 사건 처분행위 이전에 피고 회사와 신용보증약정을 체결하였으므로 "채권성립의 기초가 되는 법률관계"를 형성하고 있었다 할 것인데, 이 사건 처분행위가 피고 회사의 부실화 시점에 발생하였고, 그 후에 원고의 대위변제가 현실화되었으므로 원고가 청구하는 이 사건 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있습니다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다42957 판결 등 참조).

다. 채무자의 무자력

채무자의 무자력 요건은 사해행위 당시 이미 채무초과상태에 빠져 있을 필요까지는 없고 사해행위 결과 비로소 채무초과상태에 빠지게 되면 충분하고, 사해행위로 수익자에게 귀속된 재산은 채무자의 적극재산에서 마땅히 제외되어야 하는데, 별지목록 기재 부동산에 관하여 피고 C에게 소유권이전청구권가등기를 마친 피고 B은 채권자들의 공동담보의 부족 내지 상실을 초래하여 원고의 구상금채무도 상환하지 못하는 채무초과상태에 있습니다.

라. 사해행위성

피고 B은 피고 회사의 대표자로서 그 어느 누구보다도 피고 회사의 자금사정 악화 내용 등을 잘 파악할 수 있는 지위에 있어 피고 회사가 원고의 신용보증사고 발생으로 기한의 이익을 상실하였거나 상실할 것이라는 사실을 미리 충분히 예상할 수 있었다 할 것이고, 원고로부터 구상금채권에 기한 강제집행을 회피할 의도로 자신의 가치 있는 재산인 별지목록 기재 부동산에 관하여 소유권이전청구권가등기를 경료함으로써 공동담보의 부족 내지 상실을 초래하여 무자력 상태에 빠진다는 사실도 잘 알았다고 할 것인 바, 위와 같이 피고 B이 원고의 구상금채권을 해할 의도가 있었던 것으로 인정되는 이상 수익자인 피고 C에게도 그 사해의사가 있었던 것으로 추정됩니다.

마. 소결론

따라서 이 사건 처분행위는 피고 B의 원고를 포함한 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족 내지 상실을 초래한 것이 분명하므로 그 취소를 면할 수 없고, 피고 C은 마땅히 그에 따른 책임이 있습니다.

4. 합의관할

위 신용보증약정서 제19조(소송관할합의)에 의하면, 원고의 신용보증으로 인하여 소송상의 필요가 생긴 때에는 귀원을 관할법원으로 할 것을 합의하였습니다.

5. 결론

그러므로 원고는 피고 회사, 피고 B에 대하여는 구상금채권의 지급을, 피고 C에 대하여는 사해행위의 취소 및 그에 따른 원상회복을 각 구하고자 본소에 이른 것입니다.

