

대구지방법원 2023. 5. 9 선고 2020가단119049 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 동래, 담당변호사 최현우

소송복대리인 변호사 이지은

피 고 A조합

소송대리인 법무법인 청주로, 담당변호사 박종일

변 론 종 결 2023. 3. 28.

판 결 선 고 2023. 5. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

B와 C 사이에 ① 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2018. 4. 18. 체결된 매매계약, ② 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2018. 4. 19. 체결된 매매계약을 각 취소한다. C와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 6. 14. 체결된 근저당권 설정계약을 취소한다. 피고는 원고에게

대구지방법원 D 부동산임의경매 사건의 2020. 3. 24.자 배당표에 기재된 피고 명의의 배당금 117,011,391원에 대하여 가지는 배당금지급청구권을 양도하고, 소외 대한민국(소관: 대구지방법원 세입세출외 현금출납공무원)에게 위 채권양도의 통지를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원하기 위한 각종 보증업무 등을 목적으로 주택도시기금법에 의하여 설립된 법인이다.

나. B의 한국정보화진흥원에 대한 임대 및 원고의 보증 등

- 1) B은 2017. 5. 3. 한국정보화진흥원(이하 '진흥원'이라고 한다)과 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 '임대차보증금 9,500만 원, 임대차기간 2017. 7. 10.부터 2019. 7. 31.까지'로 하는 각 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.
- 2) 원고는 이 사건 각 임대차계약 체결 무렵 진흥원과 사이에 임대인이 이 사건 각 임대차계약 종료 시 반환하여야 하는 보증금에 관하여 '보증기간 2017. 7. 25.부터 2019. 8. 31.까지, 보증채권자 임차인, 주채무자 임대인, 보증금액 9,500만 원'으로 정한 각 반환보증약정을 체결하였고, 2017. 7. 25. 그와 같은 보증내용이 기재된 각 전세보증금반환보증서를 발급하였다(이하 위 보증약정을 '이 사건 각 보증약정'이라고 한다).
- 3) 이 사건 각 보증약정 약관 제10조 1항에서는 원고가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가지는 것으로 정하고 있다.

4) 원고는 2017. 7. 10.경 진흥원과 사이에 진흥원이 임대인에 대하여 가지는 각 임대차보증금 반환채권을 양수받기로 하는 채권양도계약을 체결하였고, 그 무렵 위 각 채권양도의 통지가 이루어졌다.

다. 이 사건 각 부동산의 소유권 변동

1) B은 C와 사이에 2018. 4. 18. 별지 목록 제1항 기재 부동산을 9,600만 원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 제1매매계약'이라고 한다)을, 2018. 4. 19. 별지 목록 제2항 기재 부동산을 9,600만 원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다)을 각 체결하였다. C는 2018. 4. 19. 이 사건 각 부동산에 관하여 위 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) C는 이 사건 제1, 2매매계약 체결 당시 B에게 부동산매매대금에서 임대차보증금 반환채무를 공제한 나머지 대금을 지급함으로써 임대인 B의 임차인 진흥원에 대한 임대차보증금 반환채무를 병존적으로 인수하였다(부산지방법원 2020가단326631호, 부산지방법원 2021나44326호).

라. 피고의 근저당권 설정

C는 2018. 6. 14. 피고로부터 '대출만기일 2048. 6. 14., 이자율 변동금리(최초 연 4.5%)'로 정하여 1억 1,000만 원을 대출받았고, 같은 날 위 대출금채무에 대한 담보로 피고에게 이 사건 각 부동산과 C가 대표로 있는 E 농업회사법인 주식회사 소유의 '대구 동구 F건물 G호'를 공동담보로 하여 위 각 부동산에 관하여 채권최고액 1억 4,300만 원, 채무자 C, 근저당권자 피고인 근저당권 설정등기를 마쳐주었다(이하 피고와 C 사이의 근저당권 설정계약을 '이 사건 근저당권 설정계약'이라 한다).

마. 보증사고의 발생 및 원고의 변제

진흥원은 이 사건 각 임대차계약이 2019. 7. 31. 기간만으로 종료되었음에도 보증금을 반환받지 못하였음을 이유로 원고에게 이 사건 각 보증약정에 따른 보증금의 지급을 청구하였고, 원고는 2019. 11. 28. 진흥원에 이 사건 각 보증약정의 이행으로 1억 9,000만 원(= 9,500만 원 + 9,500만 원)을 지급하였다.

바. 경매절차의 개시와 배당표의 작성

이 사건 각 부동산에 대한 피고의 임의경매 신청으로 2019. 6. 19. 대구지방법원 D로 경매(이하 ‘이 사건 경매’라 한다)가 개시되었다. 이 사건 경매의 배당금에 관하여 집행법원은 피고에게 117,011,391원, 원고에게 29,015,287원을 배당하는 등 내용의 배당표(이하 ‘이 사건 배당표’라 한다)를 작성하였다. 원고는 이 사건 경매의 배당기일(2020. 3. 24.)에 피고에 대한 배당액 전액에 대하여 배당이의를 하고, 2020. 3. 27. 대구지방법원 2020가단110301호로 배당이의 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인 요지

가. 원고는 B과 B으로부터 이 사건 각 임대차계약에 의한 임대차보증금 반환채무를 병존적으로 인수한 C에 대하여 이 사건 각 보증약정의 이행에 따른 구상금채권을 보유하고 있다.

나. 이 사건 각 부동산의 당초 소유자였던 B은 채무초과 상태에서 C에게 이 사건 각 부동산을 매각하였고, C는 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하였으므로, 이 사건 제1, 2매매계약과 이 사건 근저당권 설정계약은 일반채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당된다. 따라서 이 사건 제1, 2매매계약과 이 사건 근저당권 설정계약은 모두 취소되어야 한다.

다. 이 사건 근저당권 설정계약이 취소되는 이상, 원상회복으로, 피고는 원고에게 이 사건 배당표 기재 배당금지급청구권을 양도하고, 채권양도의 의사표시를 하여야 한다.

3. 이 사건 제1, 2매매계약의 취소청구에 대한 판단

이 사건 제1, 2매매계약이 사해행위로서 취소되기 위해서는 매매계약의 체결로 B이 무자력 상태에 이르렀거나 그 무자력의 정도가 심화되어야 하는바, 원고의 주장에 의하더라도, B은 원고 주장의 사해행위인 이 사건 제1, 2매매계약 체결 당시(2018. 4. 18.경) 적극재산이 1,697,853,713원, 소극재산이 11억 9,520만 원으로서 무자력 상태에 있었다거나 그 가액이 합계 1억 9,200만 원인 이 사건 각 부동산의 매각으로 무자력 상태에 이르렀다고 할 수 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 더

나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 이 사건 근저당권 설정계약의 취소 및 원상회복 청구에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 이루어지기 전에 발생되어야 하지만, 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 여기서 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성은 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식의 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 3. 27. 선고 2017다287730 판결 등 참조).

위 인정사실 및 앞서 든 각 증거에 의하면, 이 사건 근저당권 설정계약 체결 당시 이미 원고의 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고 가까운 장래에 원고의 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 인정될 뿐만 아니라 실제로 가까운 장래에 그러한 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 C에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조). 그리고 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더

부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 참조). 또한, 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 앞서 든 각 증거, 갑 제12, 13, 14호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 이 법원의 H 주식회사에 대한 금융거래정보 제출명령결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C는 이 사건 근저당권 설정계약 체결 당시(2018. 6. 14.) 아래 표 기재와 같이 적극재산이 소극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었음이 인정된다.

-적극재산 표-

순번	부동산 내역	재산가치
1	[토지]청주시 I	477,655,000원
2	[토지]청주시 J	
3	[토지]청주시 K	
4	[토지]청주시 L	
5	[토지]청주시 M	
6	[토지]청주시 N	
7	[토지]청주시 O	
8	[토지]청주시 P	
9	[토지]청주시 Q	
10	[토지]청주시 R	
11	[토지]청주시 S	
12	[토지]청주시 T	178,640,000원
13	별지 목록 제1항 기재 부동산	96,000,000원
14	별지 목록 제2항 기재 부동산	96,000,000원
		합계:848,295,000원

-소극재산 표-

순번	채무 내역	채무액
1	적극재산 표 순번 1 내지 11 토지에 관한 근저당채무(근저당권자: U조합)	440,000,000원
2	적극재산 표 순번 12 토지에 관한 근저당채무(근저당권자: V조합)	120,000,000원
3	적극재산 표 순번 1 내지 12 토지에 관한 근저당채무(근저당권자: H 주식회사)	42,000,000원
4	별지 목록 제1항 기재 부동산에 관한 임차보증금반환채무	95,000,000원
5	별지 목록 제2항 기재 부동산에 관한 임차보증금반환채무	95,000,000원
6	대구 동구 F건물 W호 및 X호에 관한 근저당채무	110,000,000원
		합계: 902,000,000원

나) 한편, C가 위와 같이 채무초과 상태에서 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 사이에 이 사건 근저당권 설정계약을 체결한 것은 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 공동담보를 더욱 부족하게 만드는 것으로서 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이다. C는 이 사건 근저당권 설정계약으로 이미 부족상태에 있는 일반채권자들에 대한 공동담보가 한층 더 부족해질 것임을 인식하였을 것으로 보이므로 C의 사해의사도 인정된다. 나아가 위와 같이 이 사건 근저당권 설정계약이 객관적으로 사해행위에 해당하므로 근저당권자이자 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 사해행위취소소송에서 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 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이고(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조), 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

2) 피고는 자신이 선의의 수익자라고 항변하므로 살피건대, 갑 제5호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재

및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고는 C와의 대출계약 당시 C에게 대출금 1억 1,000만 원을 실제로 지급한 점, ② 피고는 C와 이 사건 근저당권 설정계약을 체결하기 전에는 거래관계가 없어 C의 채무관계나 신용재산상태에 관하여 상세히 알지 못하였던 점, ③ 피고는 금융기관의 통상적인 업무절차에 따라 대출을 실행함에 있어 국토교통부 실거래가 자료를 통해 이 사건 각 부동산의 시가를 추정하고 그 한도 내에서 대출을 하였고, 피고가 평가한 담보가치가 이 사건 각 부동산의 실제 가치에 비추어 과도하다고 볼 만한 자료는 전혀 없는 점, ④ 피고는 이 사건 근저당권 설정계약 당시 C로부터 임대차계약 내용이 없음을 확인한 임대차계약확인서를 교부받았고, 세대주가 존재하지 않는다는 전입세대열람내역까지 확인하여 이 사건 각 부동산에 임차인이 없음을 확인하였으며, 신용정보업체가 작성한 주택임대차등 조사보고서를 통해서도 전입세대가 없음을 확인하였던 점, ⑤ 피고는 C로부터, 납세증명을 제출받아 체납사실이 없음을 확인하였고, 소득증명을 제출받아 채무 변제 능력도 확인하였던 점, ⑥ 이 사건 근저당권 설정계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관한 등기부에 C의 채권자들의 압류, 보전처분 등이 전혀 존재하지 않았던 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 근저당권 설정계약이 채권자를 해한다는 사실을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 선의 항변은 이유 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박상인

별지. 부동산 목록

1. 대구광역시 동구 호

1동 건물의 표시

대구광역시 동구 동[도로명주소] 대구광역시 동구

건물내역

철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

지하6층 지상16층

공동주택(도시형생활주택) 및 판매시설

지하6층	거제실, 전기실	989.86㎡
지하5층	주차장	1224.81㎡
지하4층	주차장	1224.89㎡
지하3층	주차장	1272.46㎡
지하2층	주차장	1259.58㎡
지하1층	복합방, 상점, 주차장	1127.88㎡
1층	판매시설	1073.13㎡
2층	판매시설	1080.94㎡
3층	판매시설	1081.10㎡
4층	도시형생활주택	498.30㎡
5층	도시형생활주택	498.30㎡
6층	도시형생활주택	473.94㎡
7층	도시형생활주택	473.94㎡
8층	도시형생활주택	473.94㎡
9층	도시형생활주택	473.94㎡
10층	도시형생활주택	473.94㎡
11층	도시형생활주택	473.94㎡
12층	도시형생활주택	473.94㎡
13층	도시형생활주택	473.94㎡
14층	도시형생활주택	473.94㎡
15층	도시형생활주택	473.94㎡
16층	도시형생활주택	473.94㎡

전유부분의 건물의 표시

철근콘크리트조 24.03㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 대구광역시 동구 대 1845㎡

대지권의종류 : 1. 소유권대지권

대지권의비율 : 1. 1845㎡의 6.12841

2. 대구광역시 동구 호

1동 건물의 표시

대구광역시 동구

동

[도로명주소] 대구광역시 동구

건물내역

철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

지하6층 지상16층

공동주택(도시형생활주택) 및 판매시설

지하6층	기계실, 전기실	999.96㎡
지하5층	주차장	1224.81㎡
지하4층	주차장	1224.89㎡
지하3층	주차장	1272.46㎡
지하2층	주차장	1289.58㎡
지하1층	복합함, 상점, 주차장	1127.89㎡
1층	판매시설	1073.13㎡
2층	판매시설	1080.94㎡
3층	판매시설	1081.10㎡
4층	도시형생활주택	498.30㎡
5층	도시형생활주택	498.30㎡
6층	도시형생활주택	473.94㎡
7층	도시형생활주택	473.94㎡
8층	도시형생활주택	473.94㎡
9층	도시형생활주택	473.94㎡
10층	도시형생활주택	473.94㎡
11층	도시형생활주택	473.94㎡
12층	도시형생활주택	473.94㎡
13층	도시형생활주택	473.94㎡
14층	도시형생활주택	473.94㎡
15층	도시형생활주택	473.94㎡
16층	도시형생활주택	473.94㎡

전유부분의 건물의 표시

철근콘크리트조 24.03㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 대구광역시 동구 대 1845㎡

대지권의종류 : 1. 소유권대지권

대지권의비율 : 1. 1845분의 6.12841

- 이 상 -

