

창원지방법원 2023. 6. 14 선고 2022가단112260 판결 [사해행위취소]

전 문

원고경남신용보증재단

소송대리인 변호사 안형률

피고A

소송대리인 법무법인 제이에스 담당변호사 유민욱

소송복대리인 변호사 강민기

변론 종결2023. 5. 10.

판결 선고2023. 6. 14.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 '부동산의 표시' 순번 1 기재 부동산에 관하여 2021. 10. 26. 체결된 매매계약과 별지 '부동산의 표시' 순번 2 기재 부동산에 관하여 2021. 12. 28. 체결된 매매계약을 16,312,516원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 16,312,516원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 5. 6. B가 C 주식회사(이하 '주식회사' 기재 생략) 밀양시지부로부터 받을 2,000만 원의 대출원리금 상환채무에 관하여 보증금액 2,000만 원, 보증기한 2025. 5. 6.까지인 신용보증약정을 체결하였고, 2022. 3. 8. B의 위 대출원리금 연체로 신용보증사고가 발생하자 2022. 5. 30. C에 16,275,716원을 대위변제하였다.

나. 원고와 B 사이에 체결된 신용보증약정에 의하면 원고가 보증채무를 이행한 때에는 구상채권을 보전하기 위해 지출한 가지급금 등을 B로부터 지급받기로 되어 있고, 원고가 위 가.항 기재 구상금채권을 보전하기 위한 비용으로 지출하고 회수하지 못한 가지급금은 36,800원이다.

다. B는 피고에게 2021. 11. 1. 별지 '부동산의 표시' 순번 1 기재 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산'이라 한다)에 관하여 2021. 10. 26.자 매매(이하 '이 사건 제1 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를, 2022. 1. 26. 별지 '부동산의 표시' 순번 2 기재 부동산(이하 '이 사건 제2 부동산'이라 한다)에 관하여 2021. 12. 28.자 매매(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳐주었다.

라. 이 사건 제1 부동산에 관하여 D조합 명의의 2009. 7. 8.자(채무자 E, 채권최고액 130,000,000원), 2014. 4. 3.자(채무자 B, 채권최고액 416,000,000원), 2016. 6. 13.자(채무자 E, 채권최고액 65,000,000원), 2017. 7. 4.자(채무자 E, 채권최고액 52,000,000원), 2019. 10. 11.자(채무자 B, 채권최고액 39,000,000원) 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있다가 2021. 11. 1. 해지를 원인으로 모두 말소되었고, 같은 날 채무자를 피고로 하는 C 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

마. 이 사건 제2 부동산에 관하여 D조합 명의의 2005. 11. 22.자(채무자 B, 채권최고액 416,000,000원), 2016. 6. 13.자(채무자 E, 채권최고액 65,000,000원), 2017. 7. 4.자(채무자 E,

채권최고액 52,000,000원), 2019. 10. 11.자(채무자 B, 채권최고액 39,000,000원) 각
근저당권설정등기가 마쳐져 있다가 2022. 1. 26. 해지를 원인으로 모두 말소되었고, 같은 날
채무자를 피고로 하는 C 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각
기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권의 성립

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가
행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는
법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한
고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그
채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등
참조).

살피건대, 이 사건 각 매매계약 체결 당시 이미 원고와 B 사이에 신용보증약정이 체결되어 있어
채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 위 각 매매계약이 체결된 때로부터 약
2~4개월이 경과한 때 신용보증사고가 발생하여 가까운 장래에 구상금채권이 성립되리라는 점에
대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 원고가 2022. 5. 30. C에 B의 채무를 대위변제함으로써 그
개연성이 현실화되어 구상금채권이 성립되었으므로, 원고의 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의
피보전채권이 될 수 있다.

나. B의 무자력 여부

갑 제5, 6호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 회신, F조합 및 D조합에 대한 각
금융거래정보 제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 매매계약 무렵 B의
적극재산과 소극재산은 아래 표 기재와 같으므로, B는 이 사건 각 매매계약 당시 채무초과 상태에
있었다.

1	이 사건 제1 부동산	225,000,000	F조합 대출금채무	1,220,000,000
2	이 사건 제2 부동산	240,000,000	D조합 대출금채무	352,632,369

1	이 사건 제1 부동산	225,000,000	F조합 대출금채무	1,220,000,000
3	창원시 의창구 G 토지, H 토지 및 위 각 지상 건물	72,000,000		
4	창원시 의창구 I 토지	65,000,000		
5	김해시 J 구거 지분	8,400,000		
합계	610,400,000		1,572,632,369	

다. 사해행위 성립 여부

채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는 원칙으로 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 하는 것이지만, 일련의 행위를 하나의 행위로 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 이를 일괄하여 전체적으로 사해성이 있는지 여부를 판단하여야 하고, 그러한 특별 사정이 있는지 여부는 처분의 상대방이 동일한지, 각 처분이 시간적으로 근접한지, 상대방과 채무자가 특별한 관계가 있는지, 각 처분의 동기 내지 기회가 동일한지 등을 종합적으로 고려하여 판단할 것이다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다34740 판결). 또한 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 각 매매계약은 체결 일자에 약 2개월의 차이가 있긴 하나 그 상대방이 모두 피고로서 동일한 점, 피고 주장에 의하더라도 피고는 B로부터 임차하여 경작하던 이 사건 각 부동산을 B의 제안에 따라 매수하게 된 것인 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 매매계약은 B의 동일한 사해의사에 따른 일련의 행위를 하나로 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에 해당한다고 할 것이다. 나아가 앞서 본 바와 같이 B는 소극재산이 적극재산을 초과한 상태에서 이 사건 각 부동산을 피고에게 매각하였으므로, 이 사건 각 매매계약은 원고에 대한 사해행위가 되고, B의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

라. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는, B로부터 이 사건 각 부동산을 임차하여 농작물을 경작하던 중 B의 제안으로 위 각 부동산을 매수한 것이고, B의 재무상태에 대해 알지 못하였다고 주장한다.

살피건대, 을 제2, 3, 4호증의 각 기재에 의하면, 피고가 2017년 B로부터 이 사건 각 부동산을 임차한 사실, 이 사건 각 매매계약 체결 당시 그 명의로 대출을 받은 사실, 피고가 위 각 부동산에서 농작물을 경작하고 있는 사실이 인정된다. 그러나 한편 앞서 든 각 증거 및 갑 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 각 부동산에 관한 각 임대차계약서(을 제2호증)에 기재된 '매매 시 임차인 우선 매입 기회 부여'라는 특약사항은 그 형상에 비추어 사후에 일괄 기재되었을 가능성도 배제할 수 없는 점, ② 위 각 임대차계약서 기재에 의하더라도 임대차 기간이 2027년까지로 상당히 남아있었고, 피고는 이 사건 각 부동산 외에도 다수의 임차농지를 경작하고 있었음에도 새삼 대출을 받아가면서까지 위 각 부동산을 매수할 만한 특별한 사정을 찾아보기 어려운 점, ③ 피고가 이 사건 각 부동산을 매수할 당시 위 각 부동산에는 여러 건의 근저당권이 설정되어 있어 B의 채무관계를 의심할 만한 사정이 존재하였던 점, ④ 피고가 B에게 임대차계약에 따른 차임이나 대출금 변제를 제외한 나머지 매매대금을 실제로 지급하였다고 볼 만한 금융자료가 없는 점, ⑤ 피고는 이 사건 각 부동산을 시세대로 매수하였다는 취지로 주장하나, 이 사건 각 매매계약상 거래가액은 공시지가에 가까울 뿐, B나 피고가 가격결정을 위해 당시의 시세에 관하여 조사·확인하였다고 볼만한 자료도 찾아볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 악의 추정을 뒤집기에 부족하고, 달리 피고가 선의의 수익자라고 인정할 증거가 없다.

마. 사해행위취소 및 원상회복

1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 이 사건 각 부동산에 관하여 설정되어 있던 D조합 명의의 근저당권이 이 사건 각 매매계약 이후

말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건에서의 원상회복은 가액배상에 의함이 상당하다.

앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 매매계약 무렵 이 사건 각 부동산의 가액은 합계 465,000,000원이고, 이 사건 각 매매계약 당시 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무액은 350,000,000원(신용대출금 제외)이며, 2022. 5. 30. 기준 피보전채권액은 16,312,516원(= 16,275,716원 + 36,800원)인 사실이 인정되고, 위 각 부동산의 가액은 이 사건 변론종결일에도 동일한 것으로 추인할 수 있다.

따라서 이 사건 각 매매계약은 이 사건 각 부동산의 공동담보가액 115,000,000원(= 465,000,000원 - 350,000,000원)과 원고가 구하는 피보전채권액 16,312,516원 중 적은 금액인 16,312,516원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 16,312,516원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박지연

별지