

수원지방법원 2024. 4. 16 선고 2023가단556785 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 변호사 황운영

피 고 A

소송대리인 법무법인 정직

담당변호사 김영주, 민경천, 임태수

변 론 종 결 2024. 3. 5.

판 결 선 고 2024. 4. 16.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 피고와 B 사이에
2022. 11. 15. 체결된 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 한다)을 취소하고,
피고는 B에게 청주지방법원 충주지원 2022. 11. 16. 접수 제39372호로 마친 근저당권설정등기의

말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 B에 대한 구상채권의 발생

원고는 2020. 10. 12. 소외 주식회사 C(이하 ‘소외 회사’라 합니다)와 사이에 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라고 한다)을 체결하면서 보증금액 270,000,000원, 보증기한말일 2021. 10. 11.(그 후 2023. 10. 11.까지 연장)로 된 신용보증서를 발급해 주어, 소외 회사가 중소기업은행(이하 ‘소외 은행’이라 합니다)으로부터 대출을 받음으로써 부담할 원리금채무에 대하여 위 신용보증금액 내에서 보증을 하였고, 소외 회사의 대표자인 B은 위 신용보증약정 당시 소외 회사가 원고에 대하여 부담하게 될 모든 채무에 연대보증을 하였다.

소외 회사는 소외 은행에 대한 원리금 지급을 지체하여 2023. 1. 12. 무렵 기한의 이익을 상실하였고, 이에 원고가 소외 회사를 대위하여 2023. 6. 29. 소외 은행에 신용보증에 따른 대출원리금 280,152,221원을 변제하였다.

나. B의 부동산 취득 및 이 사건 근저당권설정계약의 체결

B은 2022. 7. 25. D과 사이에 그 소유의 이 사건 부동산을 325,000,000원에 매수하는 계약(이하 ‘이 사건 매매’이라고 한다)을 체결하고, 2022. 9. 13. 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치면서 같은 날 E조합과 사이에 채권최고액 273,000,000원의 근저당권설정계약을 체결하고 근저당권설정등기(이하 ‘선행 근저당권’이라고 한다)를 마쳤다.

그 후 B은 2022. 11. 15. 피고와 사이에 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고, 그 다음 날 청주지방법원 충주지원 2022. 11. 16. 접수 제39372호로 채권최고액 120,000,000원의

근저당권설정등기를 마쳤다.

다. B의 재산 상태

이 사건 근저당권설정계약일 기준으로 B은 매매대금 325,000,000원 상당의 이 사건 부동산 외에 별다른 적극재산을 가지고 있지 아니하였고(B 명의의 F은행 (계좌번호 1 생략) 예금계좌 기준 잔액 50만 원 미만, 이하 위 계좌를 ‘이 사건 주계좌’라고 한다), 채무로는 원고에 대한 보증채무 외에도 E조합에 대한 2022. 9. 13.자 대출금 채무 250,000,000원 상당, 피고에 대한 이 사건 근저당권의 피담보채무 119,800,000원 상당이 존재하였다. 이후 2022. 11. 26.부터 B에 대한 각종 카드사에 의한 연체정보가 G에 등록되었고, 2022. 12. 28. 청주지방법원에 개인회생신청을 하였다가(2022개회74629) 2023. 4. 25. 그 신청이 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1, 2, 5, 6, 16, 17, 18호증의 각 기재, 이 법원의 대법원 등기전산정보센터에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 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). 그런데 위 인정 사실에 의하여 알 수 있는 다음 사정들 즉, 원고의 B에 대한 구상금 채권의 기초되는 법률관계는 이 사건 신용보증약정일 것인데 이는 이 사건 근저당권설정계약보다 수년 앞서 체결된 점, 소외 회사는 이 사건 근저당권설정계약으로부터 약 2개월 후인 2023. 1. 12. 소외 은행에 대한 기한이익을 상실하였으므로 이 사건 근저당권설정계약일 무렵부터 소외 은행에 대한 대출금 변제 의무의 지체가 발생하였을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 근저당권설정계약 체결

당시 가까운 장래에 이 사건 각 신용보증약정에 따라 원고의 B에 대한 구상금 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 할 것이다.

따라서 원고의 피보전채권은 인정된다.

나. 사해행위의 인정 여부

1) 관련법리

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. 그러나 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다2722261 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) B과 피고가 이모, 조카 사이인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 아래에서 본 카카오톡 대화 내용이나 금전거래관계를 보면 피고는 B을 여러 차례 경제적으로 돕는 등 가깝게 지낸 사정을 알 수 있기는 하다.

나) 그러나 앞서 든 증거에 을 제3, 4, 10 내지 15, 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실 또는 사정을 인정할 수 있다.

① 피고는 이 사건 부동산 매매계약을 전후한 2022. 7. 18. B에게 8,000만 원, 2022. 8. 24.

3,980만 원을 각 대여하였는데(이하 ‘이 사건 대여’라고 한다), B은 2022. 7. 18. 피고에게 ‘2022. 7. 18. 차용한 8,000만 원과 2022. 8. 24. 차용한 4,000만 원을 (중략) 상환하기로 약속한다. 4,000만 원은 이 사건 아파트 입주 시 기존 집 전세보증금으로 상환하고, 8,000만 원은 2024. 9. 30.

상환하되, 이 사건 아파트 등기 후 담보대출 은행 근저당 설정 후 120,000,000원에 대하여 근저당 할 것을 약속한다’는 취지의 지불각서(이하 ‘이 사건 지불각서’라고 한다)를 작성하였다.

② 이 사건 대여 및 지불각서 작성 직전 B과 피고 사이의 카카오톡 대화 내용을 보면, 피고는 B으로부터 2022. 7. 12. 이 사건 부동산 매수를 염두에 두고 있다는 이야기를 듣게 되었고, 계속하여 이 사건 부동산으로 담보대출 받을 수 있는 금액, 취·등록세와 등기비용, 중개수수료 등에 관하여 대화하였으며, 이 사건 지불각서 작성 후 B은 기존에 임차하여 살던 집의 차기 임대차계약의 체결(B의 임대차보증금 회수 관련) 상황, 이 사건 부동산 매매계약 체결 후에는 2022. 8. 25. 중도금 입금에 관한 사항 등을 피고에게 알려주었다.

③ 그런데 선행 근저당권의 피담보채권액은 227,500,000원(을 제17호증 참조)으로 보이고, 이 사건 매매대금은 325,000,000원이므로 부동산 취득에 드는 다른 비용까지 감안하면 B은 1억 원 이상의 자금이 부족하였다. 그러한 사정에 위 대화내용과 이 사건 대여 시기 등을 보태어 보면, B은 피고에게 위 부족한 자금을 해결하기 위해 이 사건 대여를 요청하였음을 알 수 있다.

④ 다만, 막상 B은 피고로부터 2022. 7. 18. 이 사건 주계좌로 송금받은 8,000만 원을 같은 날 자신의 다른 계좌로 이체하였다가 2022. 7. 24. 다른 경로로 약 3,100만 원을 다시 입금시켜 2022. 7. 25. 이 사건 부동산의 매도인인 D에게 그 중 3,050만 원을 송금하였고, 2022. 8. 24. 받은 3,980만 원 중 3,750만 원은 D에게 바로 송금하였다. 그러나 피고로서는 B이 피고로부터 매수자금을 받아 곧바로 매도인에게 입금하는지까지 관여하기는 어려웠을 것이고, B이 일시적으로 다른 용도로 돈을 유용하였더라도 이 사건 매매대금 및 부동산 취득에 드는 각종 비용은 정상적으로 지불된 것으로 보아 그 지불 전에 모두 회수되었을 것으로 보인다.

⑤ 피고는 이 사건 이전에도 2020. B에게 상가분양권 계약금에 쓰는 용도로 약 4,000만 원을 대여하였다가 2022. 3. 27. 변제받은 일이 있었다. 다만, B이 2022. 9.경 기존 임대차보증금으로 받은 것으로 짐작되는 4,000만 원을 피고에게 상환한 일이 있고, 그것이 과거 다른 대여금

변제인지(피고의 주장), 이 사건 대여금 중 4,000만 원의 변제인지(지불각서의 기재에 부합)

확신하기는 어려우나, 앞서 본 피고와 B의 관계에 비추어 볼 때, 둘 사이는 채권 잔액 자체가 중요하지 어떤 채권을 남기기로 했는지에 관하여는 별 의미를 두지 않았을 것으로 보인다.

⑥ B은 2022년부터 2023. 7.경 있을 결혼식을 준비하였고 그런 사정을 피고도 알고 있었을 것인바, B과 가까운 관계인 피고가 B의 신혼집 매수에 협조하기 위해 근저당권을 설정받는 조건으로 여유 자금을 빌려주는 것도 이례적이라고 볼만한 일은 아니다.

다) 이에 의하면 B은 이 사건 대여금과 담보대출로 빌린 자금으로 이 사건 부동산을 매수하였다고 봄이 타당하고, 비록 이 사건 대여로부터 약 2개월 후 이 사건 근저당권설정계약이 이루어지기는 하였으나 그 설정계약은 이 사건 부동산 매수를 위한 자금 차용 후 차용금 채무를 담보하기 위한 행위에 해당하므로 이로 인하여 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 것은 아니다. 따라서 이를 사해행위에 해당한다고 평가할 수 없으므로, 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 문기선

[별지 목록]

부동산의 표시

건물의 표시

충청북도 충주시 동[도로명주소] 충청북도 충주시

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 제3층 호 84.623㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 충주시 대 20117.9㎡

대지권의 종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 20117.9분의 107.1674

