

의정부지방법원 2023. 8. 11 선고 2021가합61420 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 변호사 조영하

피 고 A
소송대리인 법무법인 우성
담당변호사 박상현
변 론 종 결 2023. 6. 23.
판 결 선 고 2023. 8. 11.

주 문

1. 피고와 B(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 7. 15. 체결된 매매계약을 300,528,873원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 300,528,873원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 1. 28. ‘C’이라는 상호로 영업을 하는 B와 사이에 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하였고, D는 이 사건 신용보증약정에 따른 B의 채무에 대하여 연대보증하였다.

나. B는 원고의 신용보증서를 제출하고 주식회사 E(이하 ‘E’이라 한다)으로부터 대출을 받았으나, 2021. 7. 8.경 위 마트를 폐업함으로써 보증사고가 발생하였고, 이에 원고는 2021. 9. 23. E에게 원리금 합계 272,525,764원을 대위변제하였다.

다. 1) 피고는 2021. 7. 15. B로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 935,000,000원에 매수하되, 그중 계약금 35,000,000원은 계약 당일 지급하고, B의 F조합에 대한 근저당채무, G에 대한 임차보증금반환채무, 농업회사법인 H 주식회사(이하 ‘H’라 한다)에 대한 차용금채무를 인수¹⁾ 하는 것으로 잔금 중 800,000,000원의 지급을 갈음하며, 나머지 잔금 100,000,000원만을 지급하기로 정하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고는 2021. 7. 15. 및 2021. 7. 16. B에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 및 잔금 합계 135,000,000원을 지급하였다.

2) 피고는 2021. 7. 16. 이 사건 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 접수 제72196호로 2021. 7. 15. 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 1) 원고는 B, D를 상대로 이 사건 신용보증약정 및 대위변제에 따른 구상금 및 연대보증금을 구하는 지급명령신청을 하여 2021. 12. 16. ‘B, D는 연대하여 273,201,633원 및 그중 272,525,764원에 대하여 2021. 9. 23.부터 지급명령정본 최종 송달일(2022. 3. 3.)까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라’는 내용의 지급명령결정(서울서부지방법원 2021차전61462호)이 내려졌고, 위 지급명령결정은 2022. 3. 17. 그대로 확정되었다.

2) 원고는 위와 같이 확정된 지급명령결정에 기하여 D 소유 아파트에 대한

부동산임의경매절차(의정부지방법원 1)에서 배당요구를 하였고, 그에 따라 2023. 6. 19.경 위 경매절차에서 22,787,050원의 배당금을 지급받았다.

마. F조합은 2021. 6. 21. 이 사건 부동산에 관하여 같은 날 설정계약을 원인으로 한 근저당권자 F조합, 채무자 B, 채권최고액 120,000,000원인 근저당권설정등기를 마쳤는데, 위 근저당권설정등기는 2021. 11. 4. 같은 날 해지를 원인으로 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9호증(가지번호가 있는 증거는 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 4 내지 8, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권

위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, B는 이 사건 신용보증약정 및 대위변제에 기하여 원고에게 구상금 273,201,633원 및 그중 272,525,764원에 대하여 2021. 9. 23.부터 2022. 3. 3.까지는 이 사건 신용보증약정에 기한 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고는 B에게 사해행위취소를 위한 피보전채권으로 원금 및 원고가 구하는 바에 따른 2022. 9. 16.까지의 지연손해금 합계 300,528,873원[= 273,201,633원 + 27,327,240원{= 2021. 9. 23.부터 2022. 3. 3.까지 지연손해금 9,676,531원(= 272,525,764원 × 162/365년 × 연 8%, 원 미만 버림, 이하 같다) + 2022. 3. 4.부터 2022. 9. 16.까지 지연손해금 17,650,709원(= 272,525,764원 × 197/365년 × 연 12%)}]]의 구상금채권을 가진다고 봄이 상당하다.

이에 대하여 피고는 연대보증인인 D에 대한 부동산임의경매절차에서 2023. 6. 19.경 22,787,050원의 배당금을 지급받음으로써 그 범위 내에서 피보전채권이 변제로 소멸하였다고 항변하므로 살피건대, 원고가 2023. 6. 19.경 D에 대한 부동산임의경매절차에서 22,787,050원의 배당금을 지급받은 사실은 앞서 살핀 바와 같으나, 위 배당금은 법정변제충당의 순서에 따라 272,525,764원에 대한 2022. 3. 4.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 지연손해금에 우선적으로 충당된다고 할 것인데, 위 배당금 지급으로는 2022. 9. 16. 이후의 지연손해금도 변제로

소멸시키기에 부족함이 계산상 명백하므로, 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

2) 살피건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거들 및 갑 제8호증, 을 제9호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처 사법등기국 정보시스템운영과(등기정보조회), J, K에 대한 각 사실조회회신 결과, 이 법원의 L기관, 기업은행, M은행, N단체, E, O은행, P은행, Q은행, Q은행 의정부역지점에 대한 각 금융거래정보제출명령회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 B에게 이 사건 부동산, 총 100만 원도 되지 않는 예금채권을 제외하고는 별다른 재산이 없었던 사실, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 시가는 그 매매대금에 상응하는 935,000,000원 정도였던 사실, ③ 이 사건 매매계약 체결 당시 B는 이 사건 부동산의 임차인인 G에게 500,000,000원의 임대차보증금반환채무, H에게 205,000,000원의 차용금채무, 원고에게 273,201,633원의 구상금채무, F조합에 99,384,000원의 대출금채무를 각 부담하고 있었고, 그 외에 조세채무, 다른 금융기관에 대한 대출금채무도 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, B는 2021. 7. 15. 피고와 이 사건 매매계약을 체결함으로써 채무초과상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 처분하였다고 봄이 상당한바, 특별한 사정이 없는 한 이는 원고를 비롯한 일반채권자에 대하여 사해행위에 해당하고, B의 사해의사는 추정되며, 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

3) 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점에 대한 사해의사가 없었다고 항변하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 사해행위에 대하여 선의였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결에 따른 계약금과 잔금 지급시기가 단 하루밖에

차이가 나지 않고, 이 사건 부동산에 관한 피고 명의 소유권이전등기도 이 사건 매매계약 체결 바로 다음날 마쳐졌던 점, ② H와 피고의 금융거래내역상 B의 변제자력이 부족해지자 다른 일반채권자에 우선하여 이 사건 부동산으로 변제받을 요량으로 이 사건 매매계약을 체결하였을 가능성이 농후하여 보이는 점, ③ 피고는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산을 매수하고 15일 만에 별다른 사정이 드러나지 않음에도 이 사건 부동산을 매수가격과 거의 차이가 나지 않는 금액으로 R에게 재차 매도하였던 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 사실을 넉넉히 인식하고 있었다고 봄이 상당하다. 피고의 항변은 이유 없다.

다. 사해행위취소 및 원상회복

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산의 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 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조). 한편 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조), 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

2) 앞서 살폈듯이 이 사건 매매계약으로 2021. 7. 16. 피고 명의로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 이후, 이 사건 부동산에 마쳐져 있던 F조합 명의 근저당권설정등기가 2021. 11. 4. 같은 날 해지를 원인으로 말소되었는바, 위 인정사실에 의하면, 원고는 사해행위의

최소로 원물반환을 구할 수는 없고, 다만, 사실심 변론종결당시 부동산가액에서 말소된 근저당권의 피담보채무를 공제한 잔액 및 원고의 피보전채권액의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액배상을 구할 수 있을 뿐이다.

위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 변론종결일 무렵 부동산가액이 1,237,997,680원으로, F조합의 대출금채무와 임차보증금 500,000,000원의 반환채무를 공제한 잔액이 원고가 주장하는 피보전채권액보다 다액이라고 봄이 상당하므로, 피고와 B 사이에 2021. 7. 15. 체결된 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액인 300,528,873원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상금으로 300,528,873원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 권 희, 판사 김혜령, 판사 윤영수

별지

부동산 목록

1. 경기도 의정부시 대 271.6㎡

2. 경기도 의정부시

[도로명주소] 경기도 의정부시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택

지1층 107.07㎡

1층 107.07㎡

2층 75㎡

1) H는 피고의 어머니가 운영하던 회사로 피고는 2022. 1. 10.자 준비서면에서 H의 대여금채권과 상계하기로 합의하였다고 주장하나, 위 대여금채권과 매매대금채권은 당사자가 서로 달라 상계적상에 있지 아니하므로, 잔금지급에 갈음하여 피고가 B의 차용금채무를 인수하기로 한 것으로 본다.