

수원지방법원 여주지원 2024. 10. 29 선고 2023가단18555 판결 [사해행위취소]

전 문

원고신용보증기금

소송대리인 변호사 황운영

피고A

변론 종결2024. 8. 20.

판결 선고2024. 10. 29.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, B과 피고 사이에 2022. 11. 28. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고는 B에게 수원지방법원 이천등기소 2022. 11. 29. 접수 제48974호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 B의 신용보증약정 체결

- 1) 원고는 2018. 6. 27. B이 중소기업은행으로부터 110,000,000원을 대출받는 것에 대하여 보증금액을 99,000,000원, 보증기간을 2018. 6. 27.부터 2019. 6. 26.까지로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라고 한다)을 체결하였고, B은 2018. 6. 29. 이를 토대로 중소기업은행으로부터 위 110,000,000원을 대출(이하 '이 사건 대출'이라고 한다)받았다.
- 2) 이후 이 사건 신용보증약정상 보증기간은 2023. 6. 23.까지로 변경되었다.

나. 원고의 B에 대한 구상금채권 발생

B이 2023. 4. 3.경 대출원리금을 연체하는 등의 이유로 보증부실처리되어 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 2023. 7. 13. 중소기업은행에게 B의 대출원리금 100,690,377원을 대위변제하였다.1)

다. B 소유 부동산에 관한 피고의 근저당권 설정 등

- 1) B은 2022. 11. 28. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 29,000,000원의 근저당권을 설정해주는 계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 한다)을 체결하였고, 이에 따라 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 수원지방법원 이천등기소 2022. 11. 29. 접수 제48974호로 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 하고, 이로 인한 근저당권을 '이 사건 근저당권'이라고 한다)를 마쳐주었다.
- 2) 이 사건 근저당권이 설정될 무렵, B은 적극재산으로 아래 표 기재와 같이 시가 1,301,838,000원 상당의 부동산을 보유하고 있었고, 소극재산으로는 아래 표 기재와 같이 합계 1,477,472,783원 상당의 채무를 부담하고 있었다.

1	이천시 C2) 별지 목록 제1항 기재 부동산	답	1,622 m ²	690,934,000원
2	이천시 D3) 별지 목록 제2항 기재 부동산	답	1,715 m ²	
3	이천시 E	답	4,248 m ²	
4	이천시 F	답	403 m ²	
5	이천시 G	전	674m ²	
6	이천시 H	전	131 m ²	
7	이천시 I	답	357 m ²	
8	이천시 J	하천	281 m ²	
9	이천시 K	전	694 m ²	
10	이천시 L	전	148m ²	

1	이천시 C2) 별지 목록 제1항 기재 부동산	답	1,622 m ²	690,934,000원
11	이천시 M	창고용지	1,056 m ²	143,830,000원
12	이천시 N	창고용지	86 m ²	
13	이천시 O	창고용지	52 m ²	
14	이천시 P	목장용지	1,269 m ²	137,578,000원
15	이천시 Q	답	476 m ²	25,746,000원
16	이천시 R	하천	662 m ²	
17	이천시 S	도로	107 m ²	
18	이천시 M, N, O 지상 제1동 제1층	창고	198 m ²	303,750,000
19	이천시 M, N, O 지상 제2동 제1층	창고	99 m ²	
합계	1,301,838,000			

1	중소기업은행	114,150,000	신용대출금채무(원고 채무 포함)
2	T조합	20,000,000	신용대출금채무
3	채무불이행자등록	65,000,000	
4	T조합	541,043,675	근저당권의 피담보채무액과 물상보증채무
5	U조합	75,120,330	근저당권의 피담보채무액
6	V조합	190,350,000	근저당권의 피담보채무액
7	W은행(장호원점)	56,580,000	신용대출금채무
8	X	16,200,000	이 사건 부동산에 관한 선행 근저당권의 피담보채무액
9	Y저축은행	2,521,252	이 사건 신용보증약정상 채무에 대한 연대보증채무
10	Z중앙회	20,091,533	가압류채무
11	AA	7,415,993	가압류채무
12	AB	60,000,000	근저당권의 피담보채무액(채권최고액)
13	AC	120,000,000	근저당권의 피담보채무액(채권최고액)
14	피고	29,000,000	근저당권의 피담보채무액(채권최고액)
15	경기신용보증재단	30,000,000	가압류채무
16	AD	10,000,000	지급명령채무
17	AE	100,000,000	임대차보증금반환채무
18	AF	20,000,000	임대차보증금반환채무
합계	1,477,472,783		

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 13 내지 24호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

B는 채무초과상태에서 이 사건 부동산을 피고를 위한 담보로 제공하였으므로 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 B으로부터 이 사건 부동산을 매수하면서 2019. 10. 30. B에게 2,000만 원을 변제기 2020. 4. 30., 이율 연 12%로 정하여 대여하였고, 2022. 7. 31. B의 요청으로 이 사건 부동산을 B에게 1억 8,000만 원에 매도하면서 잔금일인 2022. 11. 29. V조합에 제1순위 근저당권을 설정하고 그 대출금으로 잔금을 지급받고 위 대여원리금 2,437만 원을 담보하기 위하여 이 사건 근저당권을 설정받은 것이다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약은 다른 채권자들의 이익을 해한다고 볼 수 없어 사해행위에 해당하지 않고, B에게는 사해의사가 없다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2001다81870 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 피고가 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정계약을 체결할 당시인 2022. 11. 28.에는 원고와 B 사이의 신용보증약정에 대한 구상금채권이 아직 발생한 것은 아니었지만, 위 기초사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어

보면, 원고의 B에 대한 구상금채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 근저당권이 설정될 무렵, 원고의 구상금채권 발생의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 신용보증약정은 성립되어 있었다.

② B이 제1의 다. 2)항 기재와 같이 각종 채무를 부담하는 등 재정적으로 매우 열악한 상황에 놓여 있었던 것으로 보아, B이 중소기업은행에게 이 사건 대출금채무를 제대로 변제하지 못하여 결국 원고에게 가까운 장래에 구상금채무를 부담하게 될 고도의 개연성이 있었다.

③ 실제로 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 때로부터 약 4개월 후인 2023. 4. 3.경 B의 대출원리금 연체 등으로 인한 신용보증사고가 발생하여 원고의 사전구상권이 성립되었을 뿐 아니라, 원고가 2023. 7. 13. 중소기업은행에게 그 신용보증채무를 이행함으로써 그 개연성이 현실화되어 구상금채권이 발생하였다.

나. 사해행위의 성립 및 B의 사해의사와 피고의 악의

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, 대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조). 또한 비록 채무자가 사업의 갱생이나 계속 추진의 의도였다 하더라도 신규자금의 융통 없이 단지 기존채무의 이행을 유예받기 위하여 자신의 채권자 중 한 사람에게 담보를 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서는 사해행위에 해당한다고 보아야 한다(대법원 2009. 3. 12. 선고 2008다29215 판결, 대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다80807 판결, 대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 을 제2, 3, 4, 6호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2019. 8. 5. 이 사건 부동산을 B으로부터 1억 4,327만 원에 매수하되, 계약금 5,327만 원은 계약 당일, 잔금 9,000만 원은 2019. 9. 5. 각 지급하기로 약정한 사실, 피고가 2019. 10. 30. B에게 2,000만 원을 변제기 2020. 4. 30., 이율 연 12%로 정하여 대여(2022. 11. 30. 대여원금을 2,437만 원으로, 변제기 2023. 3. 31., 이율 연 12%로 변경)하고 2019. 11. 7. 위 대여금을 이체한 사실, 피고는 2022. 7. 31. B의 요청으로 이 사건 부동산을 B에게 1억 8,000만 원에 매도(다만, 부동산등기부상 등기원인에는

'2022. 11. 1. 매매'라고 기재되어 있다)하면서 잔금일인 2022. 11. 29. V조합에 제1순위 근저당권(채권최고액 1억 8,720만 원)을 설정하고 그 대출금으로 잔금을 지급받고 위 대여원리금 2,437만 원을 담보하기 위하여 이 사건 근저당권을 설정받은 사실을 각 인정할 수 있다.

그러나 피고가 2022. 11. 28. 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 당시 B이 채무초과상태였다는 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉, 피고가 2022. 11. 30. B과 체결한 금전소비대차계약에 따른 대여금채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 이 사건 근저당권을 설정한 것인바, 피고는 이 사건 사해행위취소 소송의 채무자인 B에 대한 관계에서 당초부터 우선변제권을 보유하고 있던 채권자에 해당하지 않는 점, 피고가 2022. 11. 28. B과 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 이유는 2019. 10. 30.자 대여금채권의 변제기가 여러 차례 걸쳐 변경해 오다 2022. 3. 12.에 변제기로 정한 2022. 10. 30.까지 대여금채무를 변제하지 못하자 그 변제기를 2023. 3. 31.까지 유예하기 위함이었는바, 달리 신규자금이 유입된 사정을 인정할 만한 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, B이 채무초과상태에서 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것은 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하며, B의 사해의사도 인정되고 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 주장에 대한 판단

- 1) 피고의 주장 이에 대하여 피고는 다른 채권자를 해한다는 것을 알지 못하고 이 사건 근저당권을 설정받은 것이므로 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.
- 2) 구체적 판단 살피건대, 앞서 든 사실과 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉, ① 피고는 2019. 8. 5. B과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 1억 4,327만 원의 매매계약을 체결하고, 잔금지급기일인 2019. 9. 5.까지 B이 이 사건 부동산에 설정되어 있는 T조합의 근저당권의 피담보채무를 변제하지 못하여 소유권을 이전해 주지 못하자 B의 요청으로 2019. 10. 30. B에게 2,000만 원을 변제기 2020. 4. 30., 이율 연 12%로 정하여 대여하기로 하는 내용의 금전소비대차계약을 체결하고 2019. 11. 7. 위 대여금을 이체한 점, ② 그 후 피고와 B은 위 대여원금과 변제기 등을 여러 차례 걸쳐 변경해 오다 2022. 11. 30. 대여원금을 2,437만 원으로, 변제기 2023. 3. 31., 이율 연 12%로 최종적으로 변경한 점, ③ 한편, 피고는

2022. 7. 31. B과 사이에 이 사건 부동산을 B에게 매매대금 1억 8,000만 원에 매도하기로 하면서 잔금일인 2022. 11. 29. V조합에 제1순위 근저당권을 설정하고 그 대출금으로 잔금을 지급받고 위 대여원리금 2,437만 원을 담보하기 위하여 채권최고액 2,900만 원의 이 사건 근저당권을 설정하였으며, 위 근저당권설정등기 당시 부동산등기부상 어떠한 근저당권설정등기나 가압류 또는 압류 사실도 등재되어 있지 않았던 점, ④ 피고와 B이 친인척 관계에 있거나 이 사건 부동산에 관한 매매계약 내지 이 사건 근저당권설정계약을 체결하기 전 계속적인 거래가 있었다고 인정할 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 소장 부분을 송달받기 전까지는 B이 원고에 대한 구상금채무를 부담한 사실이나 채무초과 상태에 있었다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 상당하므로, 피고로서는 이 사건 부동산에 관한 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 당시 B의 사해행위를 알지 못하였다고 봄이 상당하다.

3) 소결론 따라서 피고의 선의 주장은 이유 있고, 원고의 피고에 대한 사해행위취소 등의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

판사장진영

별지

1) 원고의 위 대위변제로 인하여 B이 원고에게 부담하게 된 채무는 2019. 4. 1.을 기준으로 합계 101,907,691원(= 대위변제금 원금 100,690,377원 + 대지급금 1,109,094원 + 위약금 108,220원)이다.

2) 별지 목록 제1항 기재 부동산

3) 별지 목록 제2항 기재 부동산