

울산지방법원 2023. 2. 16 선고 2021가단110867 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 금정
담당변호사 이중섭

피 고 A
소송대리인 변호사 정재용
변 론 종 결 2022. 11. 3.
판 결 선 고 2023. 2. 16.

주 문

1. B과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 9. 체결된 매매예약 및 2020. 6. 22. 체결된 매매계약을 58,542,235원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 58,542,235원 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. 신용보증약정의 체결

- 1) C 주식회사(이하 'C'라 한다)는 2015. 7. 1. 원고와 사이에 신용보증원금 142,500,000원, 신용보증기간 2020. 6. 26.까지로 정하여 신용보증약정을 체결하고(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다), 같은 날 C의 공동대표자 중 한 명인 B(개명 전 D)이 위 신용보증약정으로 인한 C의 채무 중 1/2를 연대보증하였다.
- 2) C는 이 사건 신용보증약정에 따라 발급받은 신용보증서를 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)에 제출하고 위 은행으로부터 대출을 받았다.
- 3) 이 사건 신용보증약정에 따르면, 원고가 보증채무를 이행한 때에는 C와 연대보증인은 보증채무이행금액 및 이에 대하여 원고가 정하는 이율의 지연손해금, 보증채무이행에 든 비용, 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 든 비용 및 이에 대하여 원고가 정하는 이율의 지연배상금, 미납한 보증료, 지연보증료, 위약금, 대위변제수수료 등을 상환하여야 한다.

나. 신용보증사건의 발생과 원고의 대위변제

- 1) 2020. 6. 12.경 E으로부터 원고에게 C의 신용보증사건 발생이 통지되었고, 이에 원고는 2020. 9. 9. 이 사건 신용보증약정에 기하여 C에 대출원리금 합계 117,084,470원을 대위변제하였다.
- 2) 이 사건 신용보증약정에 따라 B가 원고에 대하여 부담하는 채무액수는 58,542,235원 및 이에 대하여 2020. 9. 9.부터의 지연손해금이다.

다. 피고와 B의 매매계약 등 체결 및 그에 따른 소유권이전등기의 경료

1) B는 주식회사 F로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 분양받은 자로서, 2020. 3. 27. 피고와 사이에 위 부동산을 매매대금 360,000,000원(계약금 10,000,000원은 계약시 지급, 중도금 64,000,000원은 2020. 4. 20. 지급, 잔금 286,000,000원은 2020. 7. 7. 지급)에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하고(이하 ‘중전 매매계약’이라 한다), 피고로부터 같은 날 계약금으로 10,000,000원을, 중도금으로 2020. 4. 12. 20,000,000원, 4. 16. 20,000,000원, 4. 20. 총 24,000,000원, 합계액 64,000,000원을 각 지급받았다.

2) 이 사건 부동산에 관하여 B는 2020. 4. 24.경 소유권이전등기를 마쳤고, 그 후 주식회사 G(이하 ‘G’이라 한다)이 2020. 4. 24. 채권최고액 250,800,000원, 채무자 B으로 하는 근저당권을 설정하고, H조합(이하 ‘H조합’이라 한다)이 2020. 4. 27. 창원지방법원 진주지원으로부터 위 부동산에 관한 가압류결정을 받아(위 법원 2020카단405호), 그에 따른 가압류등기를 마쳤다.

3) 피고는 2020. 4. 29.경 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다), 같은 날 그 명의의 소유권이전등기청구권 보전의 가등기를 마친 후 2020. 7. 7.경 B의 H조합에 대한 채무 85,045,000원을 모두 변제하고, 2020. 7. 9. 위 부동산에 관하여 2020. 6. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 2020. 6. 22.자 매매를 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 이어서 피고는 2020. 7. 21.경 B의 G에 대한 대출채무 227,347,108원을 모두 변제하였다. 한편 위 가압류등기가 2020. 7. 13.경, 근저당권설정등기가 2020. 7. 22.경 각 말소되었고, 그 밖에 피고 명의의 가등기 이후 마쳐진 주식회사 I, 울산신용보증재단, 원고 명의의 각 가압류등기 및 J이 2020. 5. 6. 이 법원으로부터 강제경매개시결정을 받아(위 법원 K) 마친 강제경매개시결정등기가 모두 2020. 7. 9.경 피고 명의의 소유권이전등기의 본등기가 경료됨으로써 말소되었다.

라. B의 재산상태

2020. 4. 29. 및 2020. 6. 22. 당시 B는 모두 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

B은 채무초과 상태에서 피고와 사이에 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결함으로써 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 처분하였으므로 이는 사해행위에 해당하고, B의 사해의사도 인정되므로, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 원고의 B에 대한 채권액 58,542,235원의 범위에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 58,542,235원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 사해행위의 성립

가. 피보전채권의 존재

원고가 이 사건 신용보증약정에 기하여 B에 대하여 가지는 연대보증금채권의 성립일이 이 사건 매매계약 및 매매계약 체결일 이전인 사실은 앞서 본 바와 같으므로 원고의 위 채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해 의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 판 단

B이 채무초과상태에서 이 사건 매매예약 및 매매계약으로써 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 처분한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 위 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 B의 사해의사는 추정된다.

이에 대하여 피고는, C의 또 다른 공동대표자인 L이 2020. 2. 19. M에게 위 회사를 대금 100,000,000원에 매각하면서 회사 부담의 일체의 채무(보증채무 포함)도 함께 인수시키기로 약정하였고, 실제로 M이 2020. 3. 5. 위 회사의 대표자로 취임하기에 이르렀으나, 다만 M이 위 채무인수의 약정을 임의로 불이행하였고, 이에 B이 2020. 5.경 M을 고소하기까지 하였으므로 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 B에게는 원고에 대한 채무의 존재사실에 대한 인식이 없어

사해의사도 없었다고 주장한다. 그러나 을 제7호증의 기재에 의하더라도, L, M 사이의 법인양도양수계약상 M이 L 내지 B의 보증채무도 함께 인수하기로 한다는 명시적인 내용의 규정을 찾기 어려울 뿐만 아니라, 가사 그와 같은 내용의 채무인수 약정이 존재하였다고 하더라도, 이 사건 매매예약 체결일은 2020. 4. 29.경으로서 이미 M이 위 약정을 확정적으로 불이행한 상태가 도래하였다고 볼 수 있는 때에 해당하므로 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 피고의 악의

1) 관련 법리

채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 사람이 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있으며, 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야지, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 등 참조).

2) 판 단

앞서 본 바와 같이 채무자인 B의 사해의사가 인정되는 이상, 수익자인 피고의 악의도 추정된다. 이에 대하여 피고는 이 사건 부동산에 관하여 애초 시가에 상응하는 금액으로 종전 매매계약을 체결하였는데, H조합 명의의 가압류등기가 경료됨으로써 위 매매계약의 이행은 물론 기지급 대금의 반환마저 불가능해지는 상황에 이르게 되자 어쩔 수 없이 이 사건 매매계약 및 매매계약을 체결하게 되었을 뿐, 피고는 B의 사해의사를 전혀 알지 못하였다고 주장한다.

그러나 위 인정사실에 앞서 든 증거들과 갑 제10호증, 을 제5, 6호증의 각 기재, 증인 B의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 피고는 B의 사해의사를 인식하였다고 봄이 타당하다.

가) 피고는 평소 C의 공동대표자인 L, B와 친분관계를 유지하여 온 것으로 보인다. 특히 피고 주장에 의하더라도, 피고는 2019. 8.경 L 개인에게 30,000,000원을 대여하고 2020. 3. 17. B으로부터 B

명익의 개인계좌를 통해 위 30,000,000원을 변제받았다는 것인데, 이는 피고와 B 사이의 특별한 신뢰관계가 인정되기 때문이라고 볼 수 있다. 위와 같은 점에 비추어, 피고는 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 당시는 물론 종전 매매계약 체결 당시(2020. 3. 27.)에도 C 및 그 대표자의 열악한 경제적 상황을 잘 알고 있었다고 봄이 상당하다.

나) 피고는 B와 종전 매매계약을 체결하고 그에 따라 지급한 계약금, 중도금이 이 사건 매매계약의 이행에 있어 그대로 승계됨을 전제로 2020. 3. 27. 그 계약금조로 10,000,000원, 그 후 2020. 4. 12.부터 4. 20.까지 중도금조로 총 64,000,000원을 지급하였다고 주장한다. 그러나 B 명익의 개인계좌상 위 계약금 송금건에 관한 ‘거래기록사항’란에 ‘변호비용’이라고 기재되어 있을 뿐만 아니라, 중도금 역시 그 지급기일이 아닌 때에 수회에 걸쳐 분할 지급되었다는 점에서 위 각 지급금이 모두 실제 매매계약상 매매대금 중 일부로 지급된 것이라 단정하기 어렵다.

다) 종전 매매계약에서 정한 잔금은 286,000,000원으로서, 피고는 위 잔금 지급에 갈음하여 B의 H조합에 대한 채무 85,045,000원 및 G에 대한 채무 227,347,108원을 변제하였다고 주장한다. 그러나 위 채무변제 합계액은 312,392,108원(= 85,045,000원 + 227,347,108원)으로서 잔금으로 정한 금액보다 약 26,000,000원을 초과하는 과다한 금액임에도, 이례적으로 B와 피고는 별도로 잔금을 정산하는 등의 절차를 거치지 아니한 것으로 보인다.

라) 피고는 이 사건 부동산에 관하여 종전 매매계약에 따라 계약금과 중도금을 지급하였음에도 재차 이 사건 매매예약을 체결하고 가등기까지 마친 뒤, 잔금 지급기일인 2020. 7. 7.이 도래하자 B의 H조합에 대한 채무만을 변제하고 나머지 잔금은 지급하지도 아니한 채 우선적으로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(소유권이전등기 후 비로소 B의 G에 대한 채무를 변제하였을 뿐이다), 나아가 그 과정에서 이 사건 매매계약에 관한 계약서 등 처분문서 역시 별도로 작성하지 아니한 것으로 보인다.

마) 사정이 이와 같다면, 피고의 이 사건 부동산의 취득 경위는 통상적인 거래관념에 비추어 상당히 이례적이고, 그와 관련된 B의 일부 증언도 신뢰하기 어렵다.

4. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법과 범위

가. 관련 법리

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 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 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). 그리고 사해행위를 취소하고 가액배상을 하는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

나. 판 단

앞서 본 바와 같이, 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 마쳐져 있던 G의 채권최고액 250,800,000원, 채무자 B으로 하는 근저당권설정등기가 2020. 7. 22. 말소되었는데, 갑 제10호증의 기재에 의하면, 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 부동산의 가액이 550,000,000원인 사실, 이 사건 매매계약 체결일 무렵 위 근저당권의 실제 피담보채무액이 227,347,108원인 사실이 인정되므로 결국 이 사건 부동산의 공동담보가액은 322,652,892원(= 550,000,000원 - 227,347,108원)이 된다.

그런데 원고의 피보전채권액이 58,542,235원으로서 위 322,652,892원보다 적은 금액임은 계산상 명백하므로 결국 이 사건 매매예약 및 매매계약은 위 58,542,235원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 가액배상으로서 원고에게 58,542,235원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이

판결한다.

판사 이현정

별지