

수원지방법원 2020. 10. 29 선고 2019가단564789 판결 [구상금 등 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A 주식회사의 소송수계인 개인회생채무자 B

원고보조참가인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍 담당변호사 송명근

피 고 C

소송대리인 변호사 허건

변론 종결 2020. 9. 17.

판결 선고 2020. 10. 29.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이, 나머지는 원고가 각 부담한다.

N

## 청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고와 피고 사이에 2017. 11. 16. 체결된 매매계약을  
68,400,000원의 범위 내에서 부인한다.

별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고와 피고 사이에 2017. 11. 16. 체결된 임대차계약을 취소한다.  
피고는 원고에게 68,400,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경 신청서 송달 다음날부터 다  
값는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고보조참가인의 원고에 대한 구상금채권

1) 원고보조참가인은 2016. 4. 25. 원고와 사이에, 원고가 주식회사 D에 부담하게될  
위탁대리점계약과 관련한 손해배상 및 물품대금채무에 관하여 아래와 같은 내용의  
이행(지급)보증보험 약정을 체결하였다(이하 '이 사건 보증약정'이라고 한다).

■ 보험가입금액 : 150,000,000원, 보험기간 2016. 4. 20.부터 2018. 4. 19.

2) 원고가 2017. 8. 31.경 단말기대금 및 공과금을 미납함에 따라 보험사고가 발생하였고, 이후  
원고보조참가인은 2018. 4. 26. 원고를 대위하여 주식회사 D에 146,916,379원을 변제하였다. 이  
사건 보증약정에 기한 원고보조참가인의 대위변제금에 관한 지연손해금율은 위 대위변제일  
다음날부터 30일까지는 연 6%, 그 다음날부터 는 연 9%이다.

나. 원고의 재산처분행위 및 당시 자력

1) 원고는 자신 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에관하여 2017. 11.  
16. 피고와 사이에 매매대금을 150,000,000원으로 하는 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건  
매매계약'이라고 한다), 2017. 11. 17. 피고에게 소유권이전등기를 경료하여주었다.  
2) 원고는 이 사건 매매계약을 체결 당일 이 사건 부동산을 다시 피고로부터 임차하기로 하는  
임대차계약을 체결하였고, 임대차보증금은 25,000,000원, 차임은 월600,000원으로 정하였다.

3) 원고는 당시 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없었던 반면 다수의 채무를 부담하고 있는 채무초과 상태에 있었다.

다. 이 사건 소송의 진행경과

1) 원고보조참가인은 2018. 8. 28. 피고를 상대로 매매계약 및 임대차계약의 취소,가액배상을 구하는 소를 제기하였다.

2) 원고는 2018. 5. 17. 수원지방법원 2018개회31294호로 개인회생신청을 하였고,2018. 9. 18. 개인회생절차개시결정이 내려졌다.

3) 원고는 원고보조참가인으로부터 이 사건 소송을 수계하였고, 2019. 10. 23. 부인의 소로 청구를 변경하였고, 원고보조참가인은 이 사건 소송에 보조참가를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑가 제1 내지 8호증의 각 기재, 을 제4, 5호증의 각 기재,변론 전체의 취지

## **2. 청구원인에 관한 판단**

위 인정사실 및 거기에 나타난 원고의 피고에 대한 매매계약 체결 시점과 경위 등에 비추어 보면,

원고가 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매계약 및 임대차계약을 체결한 행위는

원고보조참가인을 비롯한 일반 채권자에 대한 공동담보의 부족을 심화시키는 행위로서 사해행위에 해당하므로 이는 채무자 회생 및 파산에 관한 법률상의 부인의 대상이 되고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

## **3. 피고의 항변에 관한 판단**

가. 피고는 원고와의 매매계약 및 임대차계약 체결이 원고의 일반채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다는 선의의 항변을 하므로 이에 관하여 살핀다.

나. 을 제1 내지 17호증의 각 기재, 증인 E의 증언 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 원고와의 매매계약 및 임대차계약으로 인해 원고의 일반채권자를 해하게 되는 사실을 알지 못하였다고 판단된다.

1) 원고는 이 사건 부동산을 공인중개사 사무소에 매물로 의뢰한 상황이었고, 피고는 월세를 받을 수

있는 주거용 건물의 매수 의사를 가지고 있던 자로 공인중개사 E에게 그러한 건물의 중개를 부탁했던 상황이었다. 피고는 이 사건 부동산을 공인중개사 E를 통해 소개받았으며, 그 전에는 원고와 일면식이 없었다.

2) 원고와 피고는 E의 중개로 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다. E가 원고에게 이 사건 부동산 매각 후 어디로 이사를 가느냐고 묻자, 원고는 월세를 얻어서 나가야하는 상황이라고 하였고, 이에 E는 원고와 피고에게 임대차계약을 제안하였고, 원고와 피고 사이에 매매계약 체결과 동시에 임대차계약 체결도 이루어지게 되었다.

3) 원고와 피고 사이의 매매계약은 125,000,000원에 체결되었고, 피고는 위 금원과 등기비용 및 중개수수료를 합한 금액인 127,000,000원을 E에게 지급하여 E가 그 중 75,269,860원은 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제하고 말소하는 데 사용하고, 25,000,000원은 임대차보증금 명목으로 피고에게 송금하고, 나머지 24,630,140원은 원고에게 송금해주었다. 원고는 그 후 이 사건 부동산에 계속 거주하면서 피고에게 임대차계약에 따른 월 차임을 지속적으로 지급해왔다.

4) 이처럼 원고와 피고는 공인중개사 E의 중개 이전에는 서로 일면식도 없는 사이였고, E의 중개로 이루어진 이 사건 매매계약 및 임대차계약 체결 과정에서 특별히 부자연스러운 정황이나 그 대금이 시세보다 현저히 저렴하다는 등의 사정도 보이지 아니한다.

5) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 근저당권설정등기가 마쳐져 있기는 하였으나, 그 외에 원고가 채무초과상태에 있거나 그에 따른 위험성이 크다고 인식할 만한 다른 등기사항이 기입되어 있었다고 보기는 어렵고, 달리 피고가 원고의 재무상태 및 다른 채권자들의 존재 여부를 알 수 있는 상태에 있었음을 확인할 자료도 없다

다. 따라서 피고의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한 다  
판사 유현정

(별지)

## 목 록

1동의건물의표시

경기도 안산시 단원구 

위 지 상

[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 

전유부분의건물의표시

건물의번호 : 

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 제4층 호 60.26㎡

대지권의표시

토지의표시 : 1 경기도 안산시 단원구 대 252.7㎡

대지권의종류 : 1 소유권

대지권의비율 : 252.7분의 25.33