

서울중앙지방법원 2021. 12. 6 선고 2020가단5281391 판결 [사해행위취소등]

전 문

원 고 한국주택금융공사

소송대리인 법무법인 현암

담당변호사 문옥

피 고 1. A

2. B

소송대리인 법무법인 홍재

담당변호사 유형권

3. C

소송대리인 법무법인 정상

담당변호사 한경민

변 론 종 결 2021. 11. 15.

판 결 선 고 2021. 12. 6.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 91,515,645원 및 그 중 91,444,745원에 대하여 2019. 7. 26.부터 2020. 11.

18.까지는 연 5%,

나. 피고 A은 피고 B과 공동하여 위 돈 중 91,444,745원 및 이에 대하여 2020. 8. 20.부터 2020.

11. 11.까지는 연 5%, 각 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A, B 사이에 생긴 부분은 피고 A, B이, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B과 피고 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 4. 19. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 C은 피고 B에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2019. 4. 22. 접수 제34541호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고로부터 업무위탁을 받은 D은행은 원고 명의로 2019. 4. 8.경 피고 A과 사이에, 피고 A이 D은행으로부터 주택자금을 대출받음에 있어 보증기간을 2019. 4. 8.부터 2021. 3. 26.까지로 하여 그 대출원리금 상환채무를 9,000만 원의 한도 내에서 보증하는 내용의 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하였는데, 그 내용은 아래와 같다.

(1) 원고가 보증채무를 이행한 경우 피고 A은 그 원금과 한국주택금융공사법 등에 근거하여 원고가 정한 율에 의한 지연손해금 및 부대비용을 원고에게 지급한다.

(2) 피고 A은 원고에게 보증료, 연체보증료, 추가보증료를 납부하되, 원고가 한국주택금융공사법 등에 근거하여 정한 요율과 계산방법 및 징수시기를 따른다.

나. 2019. 4. 8.경 이 사건 신용보증약정에 따른 신용보증서가 D은행에게 발행되었다.

다. 피고 B이 2019. 3. 18. 피고 A과 사이에 피고 B이 피고 A에게 별지 목록 제2항 건물 중 E호를 임대차보증금 1억 4,000만 원, 임대차기간 2019. 3. 27.부터 2021. 3. 26.까지로 하여 임대하는 내용의 임대차계약서가 작성되어 있다(다만 그 작성자가 피고 B임을 인정할 증거는 없다).

라. 피고 A은 2019. 4. 8. 위 신용보증서를 담보로 D은행으로부터 1억 원을 대출받았다. 피고 A은 위 대출 당시 이 사건 신용보증약정에 따른 원고에 대한 채무를 담보하기 위하여 원고(한국주택금융공사법에 따른 원고의 업무수탁기관인 D은행이 원고 명의로 체결하였다)와 사이에 피고 B에 대한 위 임대차계약서에 따른 임대차보증금 1억 4,000만 원의 반환채권을 원고에게 양도하는 계약을 체결하였고, 피고 B은 위 채권양도를 이의를 보류하지 않고 승낙하였다.

마. 피고 A은 2020. 7. 21. 위 대출금 채무에 대한 기한의 이익을 상실하였고, 이에 D은행이 원고에게 위 신용보증서에 기한 보증채무의 이행을 청구하자 원고는 2020. 8. 19. D은행에게 이 사건 신용보증약정에 따라 피고 A이 연체한 대출원리금 91,444,745원(= 원금 90,000,000원 + 이자 1,444,745원)을 지급하였다.

바. 피고 A이 2020. 4. 9.부터 2020. 7. 21.까지 기간에 대하여 납부하지 않은 보증료는 38,640원이고, 위 보증료 38,640원에 대한 2020. 8. 17.까지의 연체보증료는 1,380원이며, 2020. 7. 22.부터 대위변제일 전날인 2020. 8. 18.까지의 추가보증료는 31,060원이다.

사. 피고 B은 2019. 4. 19. 피고 C과 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 채권최고액 240,000,000원, 채무자 F(이후 ‘G’로 개명하였다, 이하 개명 전후를 구별하지 않고 ‘G’라 한다), 채권자 피고 C인 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하였고, 2019. 4. 22. 피고 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2019. 4. 22. 접수 제34541호로 이 사건 근저당권설정계약을 원인으로 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳐주었다.

아. 피고 A은 2019. 4. 25. 별지 목록 기재 부동산 주소로 전입신고를 하였다가 2019. 7. 25. 익산시에 있는 주소로 전입신고를 하였다. H는 2020. 2. 24.경부터 별지 목록 제2항 건물 중 E호에 관한 임대차계약을 체결한 후 위 E호에 거주하고 있다. [인정근거] 원고와 피고 A 사이: 자백간주, 원고와 피고 B, C 사이: 갑 제1 내지 8호증, 갑 제9호증의 1, 2, 갑 제10호증의 1(피고 B과 피고 A

사이에 임대차계약서가 작성되어 있다는 사실을 인정하는 증거로만 사용한다), 갑 제11호증, 갑 제16호증의 2, 갑 제22호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구

가. 청구원인: 위 인정사실 기재 및 피고 A은 전세자금대출을 받아도 이를 임대차보증금으로 사용할 것이 아님에도 원고의 업무수탁기관인 D은행에게 마치 대출금을 임대차보증금에 사용할 것처럼 속여 D은행으로부터 위 대출금 상당액을 대출받음에 있어 원고로 하여금 이 사건 신용보증약정을 체결하게 한 다음 그 대출금을 변제하지 않아 원고가 D은행에게 보험금을 지급하였으므로, 피고 A은 원고에게 불법행위로 인한 손해배상책임을 부담한다.

나. 자백간주 판결: 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 D은행에게 보험금을 지급함으로써 이 사건 신용보증약정에 따라 피고 A에 대하여 91,515,825원(= 지급 보험금 91,444,745원 + 미납 보증료 38,640원 + 연체보증료 1,380원 + 추가 보증료 31,060원) 및 그중 지급 보험금인 91,444,745원에 대한 지연손해금 채권을 가지게 되었다. 한편 피고 B은 이 사건 신용보증약정에 따른 원고의 피고 A에 대한 채권을 담보하기 위하여 피고 A이 원고에게 피고 A의 피고 B에 대한 1억 4,000만 원의 임대차보증금 반환채권을 양도함에 있어 그 이의를 보류하지 않고 채권양도를 승낙하였다. 그런데, H가 2020. 2. 24.경부터 피고 B과 피고 A 사이에 작성된 임대차계약의 임대차목적물에 거주하고 있는 점, 피고 A이 2019. 7. 25. 별지 목록 기재 부동산에서 다른 주소로 전입신고를 한 점 등에 비추어 위와 같이 피고 B과 피고 A 사이의 임대차계약서에 따른 임대차계약은 종료되었다. 따라서 피고 B은 원고에게 원고가 양수한 채권의 범위 내에서 원고가 구하는 91,515,645원 및 그중 91,444,745원에 대하여 피고 A이 다른 주소로 전입신고를 한 다음날로 피고 B과 피고 A 사이의 임대차계약서에 따른 임대차계약이 종료된 다음날인 2019. 7. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 11. 18.까지는 민법이 정한 연 5%,

그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(대법원 1999. 11. 26. 선고 99다23093 판결의 취지에 비추어, 채권 담보 목적으로 채권을 양수한 원고는 피고 B에 대하여 그 피담보채권인 원고의 피고 A에 대한 채권액을 넘어서도 청구할 수 있다).

나. 피고 B의 주장에 관한 판단

(1) 채권양도계약서가 무효라는 주장에 관한 판단

피고 B은, 피고 A이 피고 B에 대한 채권을 원고에게 양도할 때 피고 B이 채권양도를 승낙하는 채권양도계약서에 서명한 것은 사실이나, 위 채권양도계약서는 약관에 해당하고, 원고의 업무수탁기관인 D은행은 위 채권양도계약서를 작성함에 있어 피고 A에게 그 내용을 전혀 설명하지 않았으므로, 위 채권양도계약서 내용은 무효라고 주장한다.

채권양도계약서(갑 제11호증)의 형식, 부동산자로 기재된 부분, 그 내용 등에 비추어 보면, 이는 원고의 업무수탁기관인 D은행이 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 것으로 약관에 해당할 여지가 있어 보인다.

그러나 갑 제11호증의 기재에 의하여 알 수 있는 바와 같이, 제목이 채권양도계약서(승낙용)로 되어 있는 점, 위 내용 중 피고 B에 해당하는 부분은 채권양도에 승낙한다는 내용 외에 별다른 내용이 없는 점, 위 채권양도계약서는 그 내용이 1쪽에 불과한 점, 계약 내용을 전혀 모른 채 계약서에 서명하는 것은 경험칙에 반하고, 이를 인정할 아무런 증거가 없는 점, 채권양도승낙은 위 채권양도계약의 원고와 피고 B 사이의 유일한 합의의 내용인데 그 문서에 피고 B의 서명이 있다는 것은 최소한 위 합의 내용을 받아들인다는 의미로 보아야 하는 점 등에 비추어 보면, 채권양도에 관하여 피고 B이 승낙한다는 부분은 피고 B이 이미 알고 있는 것으로 설명의무의 대상이 된다고 볼 수 없다. 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 명의신탁 유사 주장에 관하여

피고 B은, 피고 B이 G로부터 그 명의를 빌려달라는 부탁을 받고 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤을 뿐이고, G가 피고 B과의 임대차계약 작성 등 모든 행위를

하였으므로, 피고 B이 임대차계약에 따른 책임을 지는 것은 부당하다고 주장한다.

민법 제451조 제1항 본문은 “채무자가 이의를 보류하지 아니하고 전조의 승낙을 한 때에는 양도인에게 대항할 수 있는 사유로써 양수인에게 대항하지 못한다.”라고 정하고 있다. 이 조항은 채무자의 이의를 보류하지 않은 승낙이라는 사실에 공신력을 주어 양수인을 보호하고 거래의 안전을 꾀하기 위한 것이다. 여기에서 양도인에게 대항할 수 있지만 양수인에게는 대항하지 못하는 사유는 협의의 항변권에 한정되지 않고 넓게 채권의 성립·존속·행사를 저지하거나 배척하는 사유를 포함한다(대법원 2019. 6. 27. 선고 2017다222962 판결 등 참조).

갑 제11호증의 기재에 의하면, 피고 B은 이의를 보류하지 아니하고 채권양도에 승낙한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 부분 주장과 같은 채권 성립을 저지하거나 배척하는 사유로 원고에게 대항할 수 없다. 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장

원고는 피고 A의 피고 B에 대한 임대차보증금반환채권을 양도받아 피고 B에 대하여 채권을 가지고 있었는데, 피고 B이 채무 초과 상태에서 피고 C과 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 후 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 C은 피고 B에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

(2) 피고 C의 주장

피고 C과 피고 B 사이에 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 당시 피고 B은 채무초과 상태가 아니었을 뿐만 아니라, 이 사건 근저당권설정계약 체결로 채무초과 상태에 이르게 된 것도 아니다. 나. 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 피고 B이 채무초과 상태였거나 위 계약으로 채무초과 상태에 이르게 되었는지 여부

(1) 아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제14호증의 1, 2, 3, 갑 제15호증의 1, 2, 갑 제16호증의 1, 2, 갑 제17, 19, 20호증, 을다 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여

인정할 수 있다.

① 피고 B의 적극재산: 피고 B은 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 무렵인 2019. 4. 19.경 별지 목록 기재 각 부동산을 소유하고 있었는데, 별지 목록 기재 각 부동산의 시가는 2019. 3. 18.경 1,150,865,500원, 2020. 7. 1.경 1,222,579,460원이다.

② 피고 B의 소극재산: 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 무렵인 2019. 4. 19.경 피고 B의 소극재산은 아래와 같다.

- I조합에 대한 대출금채무 4억 원(갑 제19호증)
- 피고 C에 대한 차용금 채무 1억 6,000만 원(을다 제1, 2호증)
- 위 채권양도계약에 따라 원고에 대하여 부담하는 임대차보증금 반환채무 1억 4,000만 원
- 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하여 받은 계약금: 임차인 J 500만 원, 임차인 K 500만 원, 임차인 L 350만 원, 임차인 M 300만 원, 임차인 N 350만 원 - 소계 6억 8,000만 원

(2) 피고 B의 소극재산으로 인정하기 어려운 부분

① 원고는 이 사건 건물 O호 임차인에 대한 보증금반환채무 1억 3,000만 원, 이 사건 건물 P호 임차인에 대한 보증금반환채무 1억 4,000만 원, 이 사건 건물 Q호 임차인에 대한 보증금반환채무 1억 3,000만 원, 이 사건 건물 R호 임차인에 대한 보증금반환채무 1억 5,000만 원이 이 사건 근저당권설정계약 당시 피고 B의 소극재산으로 인정되어야 한다고 주장한다.

갑 제21호증의 기재에 의하면, ㉠ 위 O호에 관하여 임대차기간 2018. 12. 14.부터 2020. 12. 13.까지, 임대차보증금 1억 3,000만 원인 임대차계약서에 관하여 2018. 12. 4. 확정일자가 부여된 사실, ㉡ 위 P호에 관하여 임대차기간 2018. 12. 13.부터 2020. 12. 12.까지, 임대차보증금 1억 4,000만 원인 임대차계약서에 관하여 2018. 12. 4. 확정일자가 부여된 사실, ㉢ 위 Q호에 관하여 임대차기간 2018. 12. 14.부터 2020. 12. 13.까지, 임대차보증금 1억 3,000만 원인 임대차계약서에 관하여 2018. 12. 4. 확정일자가 부여된 사실, ㉣ 위 R호에 관하여 임대차기간 2019. 1. 14.부터 2021. 1. 13.까지, 임대차보증금 1억 5,000만 원인 임대차계약서에 관하여 2018. 12. 19. 확정일자가 부여된 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑 제9호증의 1, 2, 갑 제16호증의 2의 각 기재에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정 즉,

별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 6. 24.자 임의경매개시결정에 따라 진행되고 있는 경매절차에서 O호 임차인 S이 임대차기간 2019. 7. 20.부터 2021. 7. 19.까지, 임대차보증금 9,000만 원인 임대차계약에 관한 권리신고를, Q호 임차인 T가 임대차기간 2019. 6. 21.부터 2021. 6. 20.까지 임대차보증금 1억 4,000만 원인 임대차계약에 관한 권리신고를, R호 임차인 U가 임대차기간 2019. 6. 17.부터 2021. 6. 16.까지, 임대차보증금 1억 5,000만 원인 임대차계약에 관한 권리신고를 하였는데, 위와 같이 권리신고된 임대차계약의 임대차 개시일이 2019. 6. 내지 2019. 7.경으로 갑 제21호증에 따른 각 임대차계약의 개시일과 몇 달 차이가 나지 않아 갑 제21호증 기재에 따른 임대차계약이 실제 있었다고 단정하기 곤란한 점 등에 비추어, 위 인정사실만으로는 이 사건 근저당권설정계약 당시 피고 B이 원고가 주장하는 위 4개 임대차와 관련하여 임대차보증금 반환채무를 부담한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 원고 주장은 이유 없다.

② 원고는, 임차인 J, K, L, M, N과 관련하여 앞서 소극재산 부분에서 인정된 계약금에 해당하는 금액 외에 위 5인의 임대차계약에 따른 임대차보증금 전액이 피고 B의 소극재산으로 인정되어야 한다고 주장한다.

갑 제16호증의 2, 갑 제20호증의 기재에 의하면, 임차인 J, K, L, M, N은 피고 B과 사이에 2019. 4. 12.부터 2019. 4. 19.까지 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 일부에 관하여 각 임대차계약을 체결하고 나서 이 사건 근저당권설정계약 체결 전에 위 소극재산란에서 인정한 금액인 임차인 J 500만 원, 임차인 K 500만 원, 임차인 L 350만 원, 임차인 M 300만 원, 임차인 N 350만 원을 각 계약금 등 명목으로 지급한 사실, 위 5인의 임차인은 이 사건 근저당권설정계약 체결 이후 위 각 임대차계약에 따른 나머지 금액을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 위와 같이 피고 B이 위 5인의 임차인과 사이에 임대차계약을 체결하고 임대차보증금 중 일부를 지급받지 않은 상태에서는 지급받지 않은 임대차보증금에 관하여 임차인들에게 반환채무를 부담한다고 볼 수는 없으므로(만약 피고 B이 지급받지 않은 임대차보증금 잔액에 관하여 임대차보증금반환채무를 부담한다고 한다면, 피고 B은 위 5인의 임차인에 대하여 아직 지급받지 않은 임대차보증금에 관하여 그 액수만큼의 채권을 가지는 셈이 되어 앞서 인정한 계약금 액수만을 소극재산으로 인정하는 것과 결과는

동일하다), 위 5인의 임차인과 관련하여 앞서 소극재산란에서 인정된 금액만이 피고 B의 소극재산으로 평가된다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(4) 앞서 본 적극재산, 소극재산란 금액을 비교하면, 피고 B의 적극재산이 소극재산보다 크고, 이 사건 근저당권설정계약에 따른 채권최고액이 그 차액보다 적으므로, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 피고 B이 채무초과 상태였거나 위 계약으로 채무초과 상태에 이르게 되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 피고 B에 대한 청구원인 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 A, B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김진영

(별지)

목 록

1. 수원시 권선구 V 대 255.3㎡
2. 수원시 권선구 V [도로명주소] 수원시 권선구 W
철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 3층 단독주택
1, 2층 각 139.20㎡
3층 124.41㎡
지층 115.64㎡
옥탑층 17.50㎡ 끝.

