

대구지방법원 2023. 2. 17 선고 2020가단143936 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 동래 담당변호사 최현우

피 고 A

소송대리인 B

변 론 종 결 2023. 1. 13.

판 결 선 고 2023. 2. 17.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 C과 피고 사이에 2018. 6. 25. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 65,083,329원 및 이에 대한 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/2은 원고가, 1/2은 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 별지 목록 기재 부동산에 관하여 D와 C 사이에 2018. 6. 18. 체결된 매매계약을

취소한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원하기 위한 각종 보증업무 등을 목적으로 주택도시보증법에 의하여 설립된 법인이다.

나. D의 한국정보화진흥원에 대한 임대 및 원고의 보증 등

(1) D는 2017. 5. 3. 한국정보화진흥원(이하 ‘진흥원’이라고 한다)과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 ‘임대차보증금 8,600만 원’, ‘임대차기간 2017. 7. 10.부터 2019. 7. 31.까지’로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였다.

(2) 원고는 위 임대차계약 체결 무렵 진흥원과 사이에 임대인이 이 사건 임대차계약 종료 시 반환하여야 하는 보증금에 관하여 ‘보증기간 2017. 7. 25.부터 2019. 8. 31.까지’, ‘보증채권자 임차인’, ‘주채무자 임대인’, ‘보증금액 8,600만 원’으로 정한 반환보증약정을 체결하였고, 2017. 7. 25.경 그와 같은 보증내용이 기재된 전세보증금반환보증서(갑1호증)를 발급하였다(위 보증약정을 ‘이 사건 보증약정’이라고 한다).

(3) 이 사건 보증약정 약관 10조 1항에서는 원고가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가지는 것으로 정하고 있다.

(4) 원고는 2015. 7. 10. 진흥원과 사이에 진흥원이 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권을

양수받기로 하는 채권양도양수계약을 체결하였고(갑4호증), 그 무렵 위 채권양도통지가 이루어졌다.

다. D의 C에 대한 이 사건 부동산 매도

(1) D는 2018. 6. 18. C에게 이 사건 부동산을 8,900만 원에 매도하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. C은 2018. 6. 18. 이 사건 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 접수 제95331호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳤다.

(2) 다만 C은 이 사건 매매계약 체결 당시 D에게 부동산매매대금에서 임대차보증금반환채무를 공제한 나머지 대금을 지급함으로써 임대인 D의 임차인 진흥원에 대한 임대차보증금반환채무를 병존적으로 채무인수하였다(부산지방법원 2020가단318098호, 부산지방법원 2020나66381호, 대법원 2021다272926호).

라. 피고의 근저당권설정

피고는 2018. 6. 25. C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 ‘채권최고액 9,000만 원’, ‘채무자 C’, ‘근저당권자 피고’로 정한 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라고 한다)을 체결하였고, 같은 날 대구지방법원 등기국 접수 제99311호로 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳤다.

마. 보증사고의 발생 및 원고의 변제

진흥원은 이 사건 임대차계약이 2019. 7. 31.자로 종료되었음에도 보증금을 반환받지 못하였음을 이유로 이 사건 보증약정에 따른 보증금의 지급을 청구하였고, 원고는 2019. 11. 28. 진흥원에 이 사건 보증약정의 이행으로써 8,600만 원을 지급하였다.

바. 이 사건 부동산에 관한 임의경매절차 진행 등

(1) 피고가 2019. 11. 6. 위 근저당권에 기하여 대구지방법원 E로 임의경매개시결정을 받아 같은 날

이 사건 부동산에 관하여 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다. 위 임의경매절차에서 피고는 이 사건 근저당권에 기하여 65,083,329원을 배당받았고, 이 사건 근저당권은 말소되었다.

(2) 이종현은 2020. 8. 19. 이 사건 부동산에 관하여 같은 날짜 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고는 D에 대하여 구상금채권 및 양수받은 임대차보증금반환채권을 가지므로 이를 피보전채권으로 하여 이 사건 매매계약에 대하여 사해행위취소를 구한다. 즉 D와 C 사이의 이 사건 매매계약은 D가 자신의 재산인 이 사건 부동산을 염가로 매도하여 책임재산을 감소시키는 행위로 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

나. C이 D로부터 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 병존적으로 채무인수하였으므로, 원고는 C에 대한 구상금채권을 피보전채권을 하여 이 사건 근저당권설정계약에 대하여 사해행위취소를 구한다. 즉 C과 피고 사이의 이 사건 근저당권설정계약은 임대차보증금반환채권을 포함한 일반채권자들의 공동담보에 부족을 초래하므로 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 수익자인 피고를 상대로 가액배상을 구한다.

3. 이 사건 매매계약의 취소를 구하는 부분에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약이 사해행위로서 취소되기 위해서는 D의 이 사건 매매계약 체결로 인하여 소극재산이 적극재산보다 많아지는 무자력 상태가 발생하거나 그 무자력의 정도가 심화되어야 하는데, 원고 스스로 D가 이 사건 부동산 외에 대구 달성군 F아파트 G호를 소유하고 있어 이 사건 임대차보증금반환채무를 고려하더라도 채무초과는 아닌 것으로 볼 여지가 있다고 하면서 무자력이 아님을 자인하고 있을 뿐 아니라, 갑9호증의1의 기재에 의하더라도 D가 이 사건 매매계약 체결 당시 대구 달성군 F아파트 G호를 소유하고 있었던 사실을 인정할 수 있을 뿐이고, 달리 D가 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음을 인정할 증거가 없다.

나. 원고의 이 부분 청구는 다른 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다. 4. 이 사건 근저당권설정계약의 취소 및 가액배상을 구하는 부분에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

(1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것이어야 하고, 다만 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 경우 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2004다53173 판결 등 참조).

(2) C이 이 사건 부동산을 매수하면서 이 사건 임대차계약의 임대차보증금반환채무를 승계하였음에도 진흥원에게 위 임대차보증금을 반환하지 못한 사실, 원고가 이 사건 근저당권설정계약 체결 이전에 성립한 이 사건 보증약정에 따라 C을 대신하여 위 임대차보증금을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다. 나아가 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면 C은 이 사건 근저당권설정계약 당시 이미 이 사건 부동산 외에 다른 재산이 없고 다수의 채무를 부담하고 있어 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금을 돌려줄 능력이 없었던 사실이 인정된다. 따라서 원고의 C에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

(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 등 참조). 그리고 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 참조). 또한, 채무자의

제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

(2) 구체적 판단

(가) 앞서 든 증거들에다가 갑9호증의 1 내지 갑10호증의 6, 갑11호증, 갑12호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신결과를 더하면, C의 2018. 6. 25. 당시 적극재산은 시가 9,100만 원 상당의 이 사건 부동산이었던 반면, 그 당시의 소극재산은 진흥원에 대한 임대차보증금반환채무 8,600만 원에다가 이 사건 근저당권의 피담보채무 5,000만 원, 기술신용보증기금, 전북신용보증재단에 대한 구상금채무, 주식회사 H에 대한 대여금 채무 등 다수의 채무를 부담하고 있어 C이 이 사건 근저당권설정계약 당시 이미 채무초과 상태에 있었던 사실을 인정할 수 있다.

(나) C이 위와 같이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것은 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 공동담보를 더욱 부족하게 만드는 것으로서 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이다. C은 이 사건 근저당권설정계약으로 이미 부족상태에 있는 일반채권자들에 대한 공동담보가 한층 더 부족해질 것임을 인식하였을 것으로 보이므로 C의 사해의사도 인정된다. 나아가 위와 같이 이 사건 근저당권설정계약이 객관적으로 사해행위에 해당하므로 근저당권자이자 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 항변

(1) 피고는, 자신의 남편 고향친구인 I가 평소 잘 알고 있는 후배인 C의 급전이 필요한 상황에 대해 말하면서 금원 대여를 요청하여 정상적으로 5,000만 원을 대여하면서 이를 담보하기 위하여 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이고, 당시 위 근저당권설정이 원고를 포함한 C의 일반채권자들을 해하는 처분행위라는 사실을 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

(2) 판단

(가) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이

있으며, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2012. 12. 26. 선고 2011다60421 판결 등 참조). 그리고 수익자 또는 전득자의 선의 여부는 채무자와 수익자 또는 전득자의 관계, 채무자와 수익자 또는 전득자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조). 다만, 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제될 뿐 그 선의에 과실이 있는지 여부는 문제 되지 아니한다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2013다213878 판결 등 참조).

(나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 위 인정사실에서 알 수 있거나 위에서 든 증거에다가 을1, 을3호증의 각 기재를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고 제출의 증거들만으로는 피고가 이 사건 근저당권설정계약 당시 이 사건 근저당권설정으로 인하여 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 공동담보를 더욱 부족하게 만들어 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하는 점에 대하여 몰랐다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

- ① 피고와 C 사이에는 5,000만 원 대여에 관한 계약서조차 없고, 변제기, 이율 등에 대해서도 객관적으로 입증된 바 없다.
- ② 피고는 I의 소개로 C에게 돈을 대여하였다고 주장하나, I는 당초 소송대리허가신청을 하면서 본인이 C에게 돈을 대여하였다는 취지를 기재한 서면을 제출한 바 있다. 피고의 남편과 I가 절친한 고향친구 사이이고, I는 대부업에 종사하는 자로서 C과 서로 잘 알고 지내던 사이였던 것으로 보인다.
- ③ 피고가 C의 다른 채권채무관계에 대해 구체적으로 알지는 못하였다고 하더라도 통상 근저당권을 설정하는 경우 담보대상 부동산에 관하여 조사를 해는 것이 경험칙상 상당하다고 할 것인데, 이 사건 부동산의 경우 오피스텔로서 임대차계약이 있었음을 의심하기에 충분함에도 이 사건 부동산의

담보가치에 대해서만 확인하였을 뿐이다. 피고가 이 사건 부동산의 담보가치를 확인하였다는 사정만으로 사해행위의 수익자인 피고에 대한 악의 추정을 뒤집고 피고를 선의라고 인정하기에는 부족하다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

(1) 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다. 그 원상회복방법에 관하여 보건대, 근저당권설정계약을 사해행위로서 취소하는 경우 경매절차가 진행되어 타인이 소유권을 취득하고 근저당권설정등기가 말소되었다면 원물반환이 불가능하므로 가액배상의 방법으로 원상회복을 명하여야 하고, 이미 배당이 종료되어 수익자가 배당금을 수령하였다면 수익자로 하여금 배당금을 반환하도록 명하여야 한다. 피고가 이 사건 근저당권에 기하여 65,083,329원을 배당받고 이 사건 근저당권이 말소된 사실은 위 인정사실에서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 위 배당금을 반환하여야 한다.

(2) 결국 C과 피고 사이의 2018. 6. 25. 체결된 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소하고, 피고는 원고에게 65,083,329원 및 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이수정

별지