

대구지방법원 서부지원 2017. 8. 24 선고 2015가단34646 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 대구신용보증재단

피 고 A

변론 종결 2017. 7. 20

판결 선고 2017. 8. 24

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 피고와 B 사이의 2014. 4. 3.자 매매계약을 35,766,422원의 범위에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 35,766,422원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. B은 2014. 2. 7. 원고의 신용보증 하에 대구은행으로부터 4,200만 원을 대출받았는데, 2014. 4. 30. B의 휴·폐업으로 인한 보증사고가 발생하였다.

나. 원고는 2015. 4. 16. 대구은행에 36,427,848원을 대위변제하였고, 이로 인한 원고의 B에 대한 구상금채권액은 36,956,418원(= 대위변제금 36,427,848원 + 대지급금 386,850원 + 미수 추가보증료 141,720원)이다.

다. 요은 2014. 5. 12. 피고와 사이에, B 소유의 별지 목록 기재 대지 및 건물(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금 1억 2,500만 원, 계약금 1,000만 원, 잔금 지급일 2014. 7. 15.로 정한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 그 다음날인 2014. 5. 13. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2014. 4. 3.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 각 부동산에 관하여, ① 2014. 6. 5. 기술신용보증기금의 신청에 의한 처분금지가처분 결정(피보전권리 사해 행위 취소로 인한 소유권이전등기 말소청구권), ② 2014. 7. 8. 신용보증기금의 신청에 의한 처분금지가처분 결정(피보전권리 사해행위취소로 인한 소유권이전등기 말소청구권)이 각 발령되었다.

마. 피고는 2014. 6. 23.경 B을 대위하여 기술신용보증기금에 23,868,909원을 변제하였다.

바. 피고는 2014. 7. 23. B과 '피고가 B을 대위하여 신용보증기금에 17,103,526원을 상환하고, B은 피고에게 위 돈을 매월 30만 원씩 분할하여 변제한다'는 취지로 합의한 후, 2014. 7. 25. 신용보증기금에 17,114,391원을 송금하였다.

사. 피고는 ① 2014. 6. 25. C에게 이 사건 각 부동산 중 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 1층 일부를 보증금 6,000만 원으로 정하여, ② 2014. 7. 19. D에게 이 사건 건물의 1층 일부를 보증금 4,300만 원으로 정하여, ③ 2014. 7. 19. E에게 이 사건 건물의 2층을 보증금 8,000만 원으로 정하여 각 임대하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 7호증, 을 제1, 2, 5, 6, 7, 8, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, B와 피고 사이의 이 사건 매매계약 당시 원고의 B에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있었고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 그 후 실제로 원고의 구상금채권이 성립하였다고 할 것이므로, 원고의 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립

이 사건 매매계약 당시 B이 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 각 부동산이 B의 유일한 재산이라는 점은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 여부

피고는, 자신은 미개명 전: 이의 소개로 이 사건 각 부동산을 매수하였고, 이 사건 매매계약 이전에는 B을 전혀 몰랐으며 그의 재정 상태를 알지 못하였다고 주장한다.

살피건대, 증인 F, H은 피고가 선의라는 취지로 증언하였으나, ① F이 공인중개사로서 이 사건 매매계약을 중개하였다고 하나, 그 매매계약서(을 제1호증)의 중개업자부분이 공란인 점, ② 이 사건 각 부동산은 국민건강보험공단에 의하여 2014. 1. 17. 압류되어 있었고(갑 제7호증의 1, 2), 그 체납액이 약 700만 원이었는데, 이 사건 매매계약 이전에 위 압류 사실이 피고 측에 알려졌다는 증인 F의 증언에 따르면, 피고가 B의 재정 상태를 알았을 가능성이 적지 않은 점, ③ 매매대금이 완납되지 않았음에도 이례적으로 이 사건 매매계약이 체결된 다음날 소유권이전등기가 마쳐진 점, ④ 피고가 B과 전혀 모르는 사이라고 하면서도 B의 신용보증기금에 대한 채무를 대위 변제함으로써 약정한 매매대금을 초과하여 지출하고, B로부터 그 돈을 60개월간 분할하여 변제받기로 약정한 것은 매우 이례적인 점, ⑤ 피고가 이 사건 각 부동산을 매수한 후 그중 일부인 건물을 보증금 합계 1억 8,300만 원(= 6,000만 원 + 4,300만 원 + 8,000만 원)에 임대한 점에 미루어 볼 때, 이 사건 각 부동산의 매매대금 1억 2,500만 원이 진정한 것인지 의문이 드는 점 등을 종합하여 보면, 증인 F, H의 증언은 쉽게 믿기 어렵고, 달리 피고의 선의를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

라. 소결론

1) 피고가 이 사건 매매계약 이후, 2014. 7. 25. 이 사건 각 부동산을 담보로 한 대구성서신용협동조합에 대한 기존 채무를 면책적으로 인수하고(갑 제7호증의 1, 2), 이 사건 건물을 C 등에게 임대하였는바, 이로 인하여 피고 명의의 소유권이전등기를 말소하기 곤란하다고 보이므로, 원상회복은 가액배상의 방법으로 하는 것이 타당하다.

2) 한편, ① 이 사건 각 부동산에 관한 대구성서신용협동조합의 근저당권의 피담 보채무액 56,278,188원, ② B의 국민건강보험공단에 대한 미납 보험료 5,186,310원은 가액배상에서 공제되어야 함은 원고 스스로 인정하고 있다.

3) 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 35,766,422원 [= 97,230,920원(대지의 공시지가 73,507,140원 + 건물 가액 23,723,780원(갑 제9호증의 1, 2) - 56,278,188원 - 5,186,310원)의 범위에서 취소하고, 피고는 원고에게 35,766,422원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사 석준협

별지