

부산지방법원 서부지원 2021. 4. 27 선고 2019가단105915 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이중섭

피고 1. A

2. B

피고들 소송대리인 변호사 염영선

변론 종결 2021. 3. 16.

판결 선고 2021. 4. 27.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. C와 피고들 사이에 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2지분에 관하여 2019. 2. 22. 체결된 매매계약을 113,759,250원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고들은 원고에게 각 56,879,625원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결 등

(1) 원고는 다음 표1 기재와 같이 주식회사 D(이하 '소외 회사'라고 한다)와 사이에 신용보증약정을 체결하였고, 소외 회사는 위 신용보증을 담보로 다음 표2 기재와 같이 대출받았다.

<표1. 보증내역>

1	E	450,000,000	2015. 3. 27.	2019. 3. 22.	기업운전일반 자금대출	F은행 김해중앙지점
2	G	108,000,000	2015. 9. 23.	2019. 9. 20.	기업운전일반 자금대출	H은행 I금융센터
3	J	99,000,000	2016. 3. 16.	2019. 3. 14.	기업일반 자금대출	K은행 진영지점
4	L	90,000,000	2016. 3. 23.	2021. 3. 22.	기업운전일반 자금대출	F은행 김해중앙지점
5	M	704,000,000	2017. 9. 22.	2019. 9. 20.	기업운전일반 자금대출	H은행 I금융센터

<표2. 대출내역>

1	E	450,000,000	F은행 김해중앙지점	2015. 3. 27.	500,000,000
2	G	108,000,000	H은행 I금융센터	2015. 9. 23.	120,000,000
3	J	99,000,000	K은행 진영지점	2016. 3. 16.	110,000,000
4	L	90,000,000	F은행 김해중앙지점	2016. 3. 23.	100,000,000
5	M	704,000,000	H은행 I금융센터	2017. 9. 22.	880,000,000

(2) 위 각 신용보증약정 당시 C는 소외 회사의 대표이사로서 소외 회사가 위 각 신용보증을 기하여 원고에게 부담하는 구상금채무 등을 연대보증하였다.

(3) 소외 회사는 위 각 신용보증약정 당시 원고가 보증채무를 이행할 경우, 원고의 대위변제금과 이에

대하여 원고 소정의 지연손해금율에 의한 지연손해금을 지급하기로 약정하였고, 보증기간 내에 그 채무를 이행하지 아니한 때에는 원고 소정의 이율과 계산방법에 의한 기간에 따른 위약금을 부담하기로 약정하였다.

나. 신용보증사고의 발생 및 원고의 구상금 채권의 발생

(1) 소외 회사는 2019. 3. 6. 당좌부도 등으로 인하여 위 각 대출채무에 대한 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 각 금융기관의 보증채무 이행청구에 따라 다음 표3 기재와 같이 각 금융기관에게 대위변제하였다.

〈표3. 대위변제내역〉

1	E	2019. 4. 10.	450,000,000	3,869,999	453,869,999
2	G	2019. 4. 15.	96,000,000	681,100	96,681,100
3	J	2019. 4. 16.	99,000,000	617,108	99,617,108
4	L	2019. 4. 10.	48,750,006	400,684	49,150,690
5	M	2019. 4. 15.	704,000,000	4,994,735	708,994,735
합계	1,397,750,006	10,563,626	1,408,313,632		

(2) 원고가 정한 지연손해금율은 최초 대위변제일인 2019. 4. 10.부터 현재까지 연 8%이다.

(3) 원고는 소외 회사로부터 7,057,330원을 회수하여 대위변제원금에 충당함으로써 대위변제금 잔액은 1,401,256,302원이고, 확정지연손해금은 9,280원이며, 미수위약금은 831,870원이다.

다. C와 피고들 사이의 매매계약

(1) C와 N은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)의 각 1/2지분씩을 소유하고 있었는데, 2019. 2. 22. 피고들과 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 790,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

(2) 이 사건 각 부동산의 C의 1/2지분 중 1/4지분과 N의 1/2지분 중 1/4지분에 관하여 2019. 2. 25. 피고 A 명의로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기가, 이 사건 각 부동산 중 C의 1/2지분 중 1/4지분과 N의 1/2지분 중 1/4지분에 관하여 2019. 2. 25. 피고 B 명의로 이 사건

매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

(3) 이 사건 매매계약 당시 C는 이 사건 각 부동산의 각 1/2지분 이외에 별다른 재산을 보유하고 있지 않았다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 1호증의 1 내지 갑 8호증, 을 4호증의 1의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

(1) 이 사건 매매계약은 C가 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 사해행위에 해당하고, 채무자 C의 사해의사와 수익자인 피고들의 악의는 각 추정되므로, 이 사건 매매계약 중 C의 1/2지분 부분은 원고에 대한 사해행위로 취소되어야 한다.

(2) 그런데 이 사건 각 부동산에는 근저당권자가 K은행인 근저당권설정등기 3건이 마쳐져 있었고 각 근저당권의 실제 피담보채무액은 478,086,000원이었는데, 이 사건 매매계약 직후인 2019. 2. 22. 피담보채무 200,000,000원이 변제되어 근저당권설정등기 중 1개가 말소되었으므로, 원상회복의 방법은 가액배상이 되어야 한다.

(3) 사해행위 취소의 범위는 이 사건 각 부동산의 시가인 705,604,500원에서 위 근저당권 3건의 실제 피담보채무액인 478,086,000원을 공제한 227,518,500원의 1/2인 113,759,250원이다. 따라서 이 사건 매매계약은 113,759,250원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 사해행위 취소에 따른 가액배상으로서 연대하여 원고에게 각 56,879,625원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 피보전채권의 성립 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2010. 7. 15. 선고

2007다21245 판결 등 참조).

원고의 구상금 채권은 원고가 대출금 채무를 대위변제한 2019. 4. 10. 내지 같은 달 16.에 비로소 각 성립된 것이기는 하나, 그 채권 성립의 기초가 되는 법률관계는 위 각 신용보증약정일인 2015. 3. 27. 내지 2017. 9. 22.에 이미 각 발생되어 있었고, 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 2. 22.로부터 2주일 가량 후인 2019. 3. 6. 신용보증사고가 발생하였으며, 그 후 원고가 2019. 4. 10. 내지 같은 달 16. 사이에 각 금융기관에 각각 대출금을 대위변제한으로써 소외 회사의 구상금채무와 C의 연대보증채무가 현실적으로 발생한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 가까운 장래에 위 법률관계에 터잡아 원고의 구상금채권 및 연대보증채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 가까운 기간 내에 그 개연성이 현실화되어 원고의 구상금채권 및 연대보증채권이 성립하였다 할 것이므로, 원고의 C에 대한 연대보증채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 할 것이다.

(2) C의 사해의사 및 피고들의 악의 추정 채무자가 자기의 유일한 재산 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

앞의 인정사실에 의하면, C는 사실상 유일한 재산인 이 사건 각 부동산의 각 1/2 지분을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꿈으로서 무자력이 되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해함을 알면서 한 법률행위로 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사와 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

3. 피고들의 항변 등에 대한 판단

가. 피고들은, C의 이 사건 각 부동산의 매매 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제로 이를 채권자에 대한 변제에 사용하였으므로, 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 을 5호증의 4 내지 8의 각 기재에 의하면, C와 N은 2019. 2. 25. 피고들로부터 매매대금을 지급받아 소외 회사 명의의 계좌로 55,000,000원을, 주식회사 O 명의의 계좌로

16,500,000원을, P 명의의 계좌로 120,000,000원을, Q 명의의 계좌로 28,500,000원을 각 송금한 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 C가 위 매매대금을 모두 채무의 변제에 사용하였다거나 변제자력을 유지하고 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 또 피고들은, 이 사건 매매계약을 체결할 당시 C의 일반채권자나 원고를 해한다는 사정을 전혀 알지 못하였다고 선의의 항변을 한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 선의를 입증할 책임이 있고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 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(2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 을 1호증의 1 내지 을 2호증, 을 4호증의 1 내지 을 5호증의 3, 을 6호증의 1 내지 을 7호증의 1의 각 기재, 증인 R의 증언, 감정인 S의 시가감정결과, 이 법원의 주식회사 T에 대한 2019. 12. 23.자 금융거래정보제공명령회신결과, 주식회사 U에 대한 2020. 2. 24.자 금융거래정보제공명령회신결과, 이 법원의 김해시에 대한 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고들이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약으로 인하여 C의 일반채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 수익자인 피고들의 악의 추정은 번복되었다.

따라서 피고들의 선의의 항변은 이유 있고, 이와 달리 피고들의 악의를 전제로 사해행위취소 및 원상회복을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

(1) C, N은 2018. 6. 내지 7.경 V공인중개사사무소, W공인중개사사무소, X공인중개사사무소에 이 사건 각 부동산을 9억 원 내지 10억 원에 매도하여 줄 것을 의뢰하였고, W공인중개사사무소로부터 매물을 공유받은 Y공인중개사사무소는 2018. 11.경 인터넷 Z 블로그에 이 사건 각 부동산의 매매에 관한 광고를 게시하였다.

- (2) 피고들은 2019. 2. 17. 위 인터넷 광고를 보고 Y공인중개사사무소에 방문하여 Y공인중개사사무소를 운영하고 있는 R과 함께 이 사건 각 부동산을 둘러 보았다.
- (3) 이후 이 사건 매매계약은 매수인측 중개인인 R과 매도인측 중개인인 AA(W공인중개사사무소)의 공동중개를 통하여 체결되었는데, 매수인측 중개인인 R은 이전에 C, N을 알지 못하는 사이였고, 피고들 또한 C, N과 사이에 친인척 관계나 어떠한 인적 관계가 있다고 볼 자료가 없다.
- (4) 피고들은 이 사건 매매계약에서 매매대금 790,000,000원 중 계약금 80,000,000원은 계약시에 지급하고, 담보대출금 278,000,000원은 현 상태에서 매수인인 피고들이 승계하며, 중도금 220,000,000원과 잔금 212,000,000원은 2019. 2. 25.에 지급하되, 잔금 212,000,000원으로 이 사건 각 부동산 중 주택 부분에 관한 전세계약을 체결하기로 약정하였다.
- (5) 피고 B는 매매계약 체결 이전인 2019. 2. 18. N 명의의 계좌로 가계약금 5,000,000원을 송금하였고, 같은 달 25. C 명의의 계좌로 220,000,000원을 송금하였으며, 피고들은 2019. 2. 25. C, N에게 75,000,000원을 자기앞수표로 교부하였다.
- (6) 피고들이 지급한 자기앞수표는 피고 A 명의의 U은행 계좌에서 출금된 것으로 위 75,000,000원이 수표로 출금되기 전에는 피고 A 명의의 위 계좌에 27,000,000원 가량의 잔액이 존재하였고, 이후 피고 A은 2019. 4. 2. AB으로부터 보험약관대출금 45,000,000원을 받고, 2019. 4. 5. AC보험을 해약하여 16,800,000원 가량의 보험금을 지급받기도 하였다.
- 또 피고 B는 2019. 2. 25. 180,000,000원을 대출받아 C에게 중도금 220,000,000원을 지급하였는데, 이후 그 소유 아파트의 임차인인 AD으로부터 2019. 3. 4. 계약금 2,000,000원, 2019. 3. 11. 계약금 14,000,000원, 2019. 4. 23. 잔금 144,000,000원을 각 지급받았다.
- 이와 같이 피고들이 지급한 매매대금은 피고들 명의로 대출을 받거나 그 소유 아파트의 임차인으로부터 받은 임대차보증금 등으로 마련한 것으로 보인다.
- (7) 한편 이 사건 매매계약상의 약정에 따라 이 사건 각 부동산 중 주택 부분에 관하여 2019. 2. 22. 임대인을 피고 A, 임차인을 N으로 하고 임대차보증금을 212,000,000원으로 하며 임대차기간을 2019. 2. 25.부터 2020. 2. 24.까지로 한 전세계약서가 작성되었고, N은 이 사건 각 부동산에 주민등록을 두고 있는 상태에서 2019. 2. 28. 창원지방법원 김해등기소에서 위 전세계약서에 대하여

확정일자를 받았다.

(8) 피고 A은 이 사건 매매계약 직후 이 사건 각 부동산의 근저당권자인 K은행에 대출승계를 위하여 대출을 문의하면서 이자율의 조정을 요청하였고, 그로부터 1주일이 경과하였을 무렵 최종적으로 이자율의 조정이 불가하다는 통보를 받았다.

이에 피고 A은 2019. 3. 초순경 자신의 주거래은행인 아이비케이기업은행(이하 '기업은행'이라고 한다)에 대출상담을 하였고, 2019. 4. 16. 기업은행에 대출신청서를 작성하여 제출하였다.

기업은행은 2019. 3. 19. 주식회사 AE에 이 사건 각 부동산의 감정을 의뢰하여 감정평가서를 제출받은 다음 2019. 3. 25. 감정서 검토표를, 2019. 4. 8. 감정서 심사표를, 2019. 4. 17. 피고 A의 대출(대출금액 340,000,000원, 담보가액 628,744,970원)과 관련한 주택담보대출 품의정보, 총부채원리금상환비율 산출표, 여신금리 산출표, 비거치식 분할상환 대상 종합 판정표, 가계자금대출 상담표 등을 작성하여 결제를 거치는 등 대출심사절차를 진행하였다.

그런데 위와 같은 대출심사 중 기업은행은 원고와 한국산업은행이 사해행위취소를 원인으로 한 가처분을 받아 이 사건 각 부동산에 가처분등기가 경료된 사실을 알게 되자, 이를 이유로 대출실행을 취소하였으며, 피고 A에게 이를 통지하였다.

(9) 이 사건 매매계약 체결 무렵 이 사건 각 부동산에는 등기부상 소유자인 C와 C가 운영하는 소외 회사의 K은행에 대한 채무를 담보하기 위하여 근저당권설정등기 3개가 경료되어 있을 뿐이고, C, N의 신용을 의심할 만한 다른 유효한 등기사항이 기입되어 있지 아니하였으며, C, N이 근저당권의 일부 피담보채무를 변제하고 피담보채무액 278,000,000원만을 매수인이 승계하기로 약정하였으므로, 위 각 근저당권설정등기가 C의 신용 평가에 어떠한 영향을 미친다고 보기도 어렵다.

(10) 사해행위 취소소송에서는 선의 여부만이 문제되고 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니하는데(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 참조), 특별한 사정이 없다면 인적관계가 없는 당사자들이 이 사건 각 부동산을 매수하면서 부동산등기부 등본의 기재내용 및 주택의 현황을 살피는 외에 매도인의 채권 채무관계나 채무초과 여부를 조사하거나 파악할 거래상의 주의의무가 있다고 보기는 어렵다.

(11) 기업은행의 2019. 3.경 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가금액이 628,744,970원이고,

감정인 S의 시가감정결과에 의하면, 2019. 2. 22.을 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 가액은 706,727,290원인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약의 매매대금인 670,000,000원은 과도하게 고액이거나 염가에 해당하지 않고 적절한 금액으로 보인다.

(12) 이 사건 매매계약이 매매잔금을 지급하지 아니하고 이를 임대차보증금으로 하여 전세계약을 체결하는 조건으로 이루어졌고, 매매계약 체결일로부터 3일 만에 소유권이전등기가 마쳐지기는 하였다.

그러나 주택을 매도하고 이후 거주할 주택을 마련하기까지 매도한 주택에서 거주하면서 전세계약을 체결하는 경우가 종종 있으므로, 매매잔금을 임대차보증금으로 하여 전세계약을 체결하였다는 사정만으로 이를 두고 일반적인 거래관행에 비추어 이례적이라고 볼 수 없고, 이와 같이 일부 중도금이나 잔금을 근저당권부채무의 승계나 임대차보증금의 지급으로 갈음하기로 한 이상 이를 제외한 나머지 중도금을 모두 지급받은 상황에서 계약 체결 후 3일 만에 소유권이전등기를 마쳐 주었다고 하여 이를 두고 비정상적이거나 이례적인 거래라고 단정할 수 없다.

(13) 현재까지 이 사건 매매계약에서 정한 근저당권부채무의 인수가 이루어지지 않았으나, 이는 앞서 본 바와 같이 기업은행의 대출심사 중에 드러난 가처분결정 및 그 기입등기로 인한 것으로 보인다. 또한 C와 N이 이 사건 각 부동산에서 퇴거하여 전출신고까지 하였음에도, 현재까지 피고들은 매매잔금 겸 임대차보증금인 212,000,000원을 C와 N에게 지급하지 않았으나, 피고들을 상대로 이 사건을 비롯하여 3개의 사해행위취소소송이 제기되고 그에 따른 가처분등기도 경로되어 있는 상황에서 피고들이 위 소송과 가처분 등을 이유로 잔금을 지급하지 못하고 있다는 변소는 수급하지 못할 바가 아니다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이영범

별지