

서울중앙지방법원 2021. 7. 9 선고 2020가단5285850 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 목민

담당변호사 신성호, 배은서

피 고 1. A

2. B

변 론 종 결 2021. 5. 21.

판 결 선 고 2021. 7. 9.

주 문

1. 피고 A는 원고에게 10,065,537원과 그 중 10,056,497원에 대하여 2020. 10. 27.부터 2020. 12. 19.까지는 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 위 피고의 부담으로 하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고의 부담으로 한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 ① 피고 B과 피고 A 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 26.

체결된 매매계약을 10,065,537원의 한도 내에서 취소한다. ② 피고 B은 원고에게 10,065,537원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일부부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결을 구함.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증의 약정 및 대출 등

1) 원고는 2019. 8. 21. 피고 A와 ‘보증번호 C, 보증금액 1,000만 원, 보증기한 2020. 8. 21.’인 신용보증계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 신용보증’이라고 한다), 피고 A가 D 주식회사(이하 ‘D’이라고 한다)로부터 대출을 받음으로써 부담할 원리금채무를 신용보증하였다.

2) 위 신용보증약정에 따르면, 원고가 보증채무를 이행한 경우 피고 A는 원고에게, ① 원고가 보증채무 이행을 위하여 지급한 금원과 이에 대한 대위변제일부부터 상환일까지 원고가 정한 요율에 의한 지연손해금, ② 원고가 보증채무를 이행하는데 지출한 비용, ③ 원고가 보증채무이행으로 취득한 권리를 보전, 이전 및 행사하는데 지출한 비용, ④ 미납한 보증료, 추가보증료, 연체보증료를 지급하기로 되어 있다.

3) 피고 A는 이 사건 신용보증에 기하여 2019. 8.경. D으로부터 1,000만 원을 대출받았다(이하 ‘이 사건 대출’이라고 한다).

나. 원고의 대위변제 등

1) 피고 A는 2020. 1.경 ‘사업장 폐업’으로 기한의 이익을 상실하였으며 이후에도 대출원리금을 변제하지 않았다. 원고는 2020. 10. 27. 이 사건 신용보증에 기하여 피고 A를 대위하여 D에 이 사건 대출원리금 10,056,497원을 변제하였다.

2) 피고 A는 원고에게 추가 보증료 중 9,040원을 지급하지 아니하였다.

3) 대위변제금에 대하여 원고가 정한 지연손해금율은 대위변제일로부터 현재까지 연 10%이다.

다. 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기 등

1) 피고 A는 2002. 9. 17. 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)의 소유권을 취득하였다.

2) 이 사건 부동산에 관하여 2019. 9. 6. E의 신청에 의한 부동산강제경매개시결정(수원지방법원 안양지원 F)과 2019. 9. 17. G의 신청에 의한 부동산강제경매개시결정(수원지방법원 안양지원 H)이 있었으며 위 각 결정이 기입등기되었다.

3) I 주식회사(이하 ‘I’이라고 한다)는 2019. 10. 1. 이 사건 부동산에 대해 ‘2019. 10. 1.자 신탁’을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다. 그 직후인 2019. 10. 11. 위 2)항 기재 각 강제경매개시결정등기가 취하를 원인으로 말소등기되었다.

4) 피고 A는 2019. 11. 26. 이 사건 부동산에 대해 ‘2019. 11. 26.자 신탁재산의 귀속’을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

5) 피고 B은 2019. 11. 26. 이 사건 부동산에 대해 ‘2019. 11. 26.자 매매(매매대금 2억 7,000만 원인 ; 이하 ‘이 사건 매매’라고 한다)’를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다).

라. 이 사건 부동산에 대한 근저당권설정등기 등

1) 이 사건 부동산에 대해 2019. 10. 1. ‘채권최고액 100만 원, 채무자 피고 A, 근저당권자 주식회사 J(이하 ‘J’라고 한다), 등기원인 2019. 10. 1.자 설정계약’인 근저당권설정등기가 마쳐졌다(이하 ‘이 사건 근저당등기’라고 한다).

2) 이 사건 근저당등기는 2019. 11. 26. 같은 날 해지를 원인으로 말소등기되었다.

[인정근거] 피고 A에 대하여 : 민사소송법 제150조피고 B에 대하여 : 다툼이 없는 사실, 갑 1호증의 1 내지 7, 갑 2호증, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 대하여

위 인정사실에 의하면, 피고 A는 이 사건 신용보증 약정에 따라 대위변제자인 원고에게 구상금 10,065,537원(= 대위변제금 10,056,497원 + 추가 보증료 9,040원) 및 그 중 대위변제금 10,156,497원에 대하여 대위변제일인 2020. 10. 27.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 12. 19.까지는 약정 지연손해금율인 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관하여

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 요지

가) 원고는 이 사건 매매 무렵 피고 A에게 이 사건 신용보증에 기하여 사전구상권을 취득하였거나 구상금채권을 가질 수 있는 고도의 개연성이 있는 상태에 있었으며 후에 실제로 구상금채권을 취득하였다.

나) 피고 A는 유일한 재산인 이 사건 부동산에 대해 이 사건 매매를 원인으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이 사건 매매는 원고 등 채권자를 해하는 사해행위에 해당하며 피고 A의 사해의사가 인정된다. 뿐만 아니라 이 사건 부동산의 등기사항증명서에 강제경매개시되었다가 취하된 점, 신탁등기되었다가 신탁재산귀속을 원인으로 소유권이전등기된 점 등이 명시되어 있었기 때문에 피고 B로서도 이 사건 매매 당시 이로써 채권자를 해한다는 사실을 잘 알고 있었다.

다) 원고는 피고 A에 대한 사전구상금채권이나 구상금채권을 보전하기 위하여 채권자취소권을 행사할 수 있다. 원고의 취소청구에 따라 이 사건 매매는 취소되어야 한다.

라) 다만 피고 B은 이 사건 매매 직후 이 사건 근저당등기를 말소하였다. 피고는 이 사건 매매의 취소로 인한 원상회복으로서 원물반환에 갈음하여 이 사건 부동산의 가액을 반환할 의무가 있다고 할 것으로되, 반환할 가액의 범위는, 이 사건 부동산의 가액이라고 할 수 있는 이 사건 매매의 매매가 2억 7,000만 원에서 이 사건 근저당등기의 채권최고액 100만 원을 공제한 2억 6,900만 원과 원고가 피고 A에게 가지는 구상금채권 10,065,537원 중 적은 10,065,537원이다. 이 사건 매매는 위 금원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 B은 원고에게 위 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할

의무가 있다.

2) 피고 B의 주장 요지

가) 이 사건 매매 당시 피고 A가 무자력 상태에 있지 아니하였고, 원고는 정당한 대가를 지급하고 이 사건 부동산을 매수하였으므로, 이 사건 매매는 사해행위에 해당하지 아니한다.

나) 피고 B은 이 사건 매매로써 원고 등 채권자를 해한다는 사실을 알지 못한 선의의 수익자이다.

다) 피고 B은 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 피고 B의 선의 여부

1) 인정사실

다툼이 없는 사실, 을나 1 내지 7호증, 을나 8호증의 1, 2, 을나 9, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, ① 피고 B은 매수할 부동산을 찾기 위하여 주거지 인근에서 ‘K공인중개사사무소’를 운영하는 공인중개사 L에게 매수의뢰한 사실, ② 피고 B은 위 공인중개사의 중개로 이 사건 부동산을 소개받은 사실, ③ 피고 B은 이 사건 부동산에 마쳐진 신탁등기 등을 보고 매수를 망설이다가 공인중개사로부터 ‘신탁등기는 대출금 담보를 위한 것이어서 대출금만 상환되면 소유권을 취득하는데 지장이 없다’라는 취지의 설명을 듣고 매수를 결심한 후 법무사 M에게 부동산소유권이전등기 업무 등을 위임한 사실, ④ 피고 B은 이 사건 부동산의 권리관계를 확인하는 과정에서 I로부터 피고 A의 채권자 N가 ‘피고 A가 I에 가지는 채권’에 대해 채권압류 및 추심명령을 한 것을 고지받은 사실, ⑤ 위 법무사는 2019. 11. 22. N, 피고 A와 사이에 ‘N는 채권압류 및 추심명령을 포기하고, 피고 A는 매매대금 중 3,000만 원을 N에게 지급하며, 위 법무사는 피고 A로부터 매매대금을 위탁받아 정산을 진행하여 정산이 완료되면 잔액을 피고 A에게 지급한다’는 취지로 약정한 사실, ⑥ 피고 B은 2019. 11. 25. 신탁등기를 말소할 수 있도록 매매계약의 계약금 명목으로 1억 2,000만 원을 위 법무사에게 송금하고, 2019. 11. 26. 피고 A와 사이에 이 사건 매매계약서를 작성하였으며, J에 194,565,051원을 송금하여 이 사건 근저당등기를 말소하게 한 사실, ⑦ 피고 A는 2019. 11. 6. O과 사이에 ‘이 사건 부동산을 임대차보증금 1억 5,000만 원에 임대한다’는 취지의 계약을 체결하였는데, 피고 B이 위 임대차의 임대인 지위를 승계하여 2019. 12. 10. 계약서를 다시

작성하였으며(임대차개시일 및 임대차보증금 잔금 지급일을 2020. 2. 15.에서 2019. 12. 10.로 변경하였다), 위 임대차보증금 등으로 잔금을 지급한 사실, ⑧ 피고는 2019. 12. 10. 공인중개사 L에게 공인중개사 수수료 110만 원을 지급한 사실, ⑨ 이 사건 부동산과 유사한 전용면적, 대지의 부동산이 2019. 7.부터 2020. 3. 사이에 2억 5,000만 원 내지 3억 원 상당에 거래된 사실, ⑩ 피고 B은 이 사건 매매 전 피고 A와 전혀 알지 못하는 사이인 사실 등이 인정되고 이와 달리 인정할 증거가 없다.

2) 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 부동산을 불특정 다수인이 거래에 참가하는 부동산 매매시장에서 공인중개사의 중개를 통해 현금지급, 대위변제 등의 방식으로 매매대금을 지급하고 이를 매수한 것이어서, 이 사건 매매 당시 위 매매로써 원고를 비롯한 피고 A의 채권자를 해하는 사실을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 이 사건 부동산에 대해 2건의 강제경매개시결정이 있었다가 취하된 적이 있는 점, 이 사건 부동산에 대해 신탁등기되었다가 피고 A에게 소유권이 복귀한 점 등의 사정은 앞서 살핀 바와 같지만, 위와 같은 사정이 있다고 하여 이와 달리 보기 어렵다.

다. 소결론

피고 B은 선의의 수익자에 해당한다. 이 사건 매매가 취소되고 원상회복으로서 피고 B이 원고에게 가액반환 의무를 부담한다는 취지의 원고 주장은, 채권자취소권 행사의 전제가 되는 피보전채권의 존부적격이나 이 사건 매매가 사해행위에 해당하는지 여부 등 나머지 점에 대해 살피지 않더라도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 소병석

[별지]

부동산의 표시

1동 건물의 표시

경기도 안양시 동안구 , 동[도로명주소] 경기도 안양시 동안구

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 4층 호 57.60㎡

지층 대피소 15.75㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 안양시 동안구 대 2159.4㎡2. 경기도 안양시 동안구 대 1374.2㎡

대지권의 종류 : 1, 2 소유권

대지권의 비율 : 6448분의 83

