

부산지방법원 서부지원 2022. 3. 31 선고 2021가단105888 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이중섭

피고 1. A

소송대리인 법무법인 로앤케이

담당변호사 이상훈

2. B

소송대리인 변호사 이보현

변론 종결 2022. 1. 27.

판결 선고 2022. 3. 31.

주 문

1. 가. 피고 B와 C 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 7. 체결된 매매계약은 63,969,119원의 범위 내에서 이를 취소한다.

나. 피고 B은 원고에게 63,969,119원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 A에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 A와 소외 C 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 20. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 A는 위 C에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2020. 1. 3. 부산지방법원 등기국 접수 제252호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결

원고는 D를 경영하던 소외 C와 사이에 아래 표 기재와 같은 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, C는 이에 따라 원고로부터 발급받은 신용보증서를 담보로 주식회사 E(이하 'E은행'이라 한다)으로부터 2016. 8. 29. 9,000만원을 대출받았다.

1	F	76,500,000	2016.8.26.	2020.8.21.	일반자금대출	E은행 개금동지점
---	---	------------	------------	------------	--------	-----------

나. 신용보증사고의 발생 및 원고의 대위변제

C는 2020. 6. 25.경부터 E은행에 대한 위 대출금의 이자를 연체하기 시작하였고, 2020. 7.경부터 선박, 주택에 대한 재산세 일부, 주민세 등을 체납하다가 2020. 6. 30. 자신이 경영하던 D를 폐업하였다. 원고는 휴·폐업을 사유로 2020. 7. 21. C를 부실처리하였고, E은행의 이 사건 신용보증약정에 따른 보증채무 이행청구에 따라 2020. 10. 30. 보증채무 원리금 합계 73,137,687원을 대위변제하였다.

다. C의 재산처분행위 등

1) C는 2019. 11. 20.경 피고 A와 사이에 자신의 소유인 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매대금을 5,500만 원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 아파트

매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 A에게 부산지방법원 등기국 2020. 1. 3. 접수 제252호로 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 또한 C는 2020. 5. 7.경 피고 B와 사이에 자신의 소유인 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 맨션'이라 한다)에 관하여 매매대금을 1억 4,600만 원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 맨션 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 B에게 부산지방법원 등기국 2020. 6. 1. 접수 제15860호로 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 한편, 이 사건 맨션에 관하여는 이 사건 맨션 매매계약 당시 각 근저당권자 E은행인 채권최고액 3,600만 원, 채권최고액 6,000만 원인 각 근저당권이 마쳐져 있다가, 2020. 6. 1. E은행의 위 각 근저당권설정등기가 말소되었다. 나아가 이 사건 맨션에 관하여 이 사건 맨션 매매계약 이후인 2020. 12. 23. 부산지방법원의 임차권등기명령(2020카임100085)에 따라 임차보증금 5,700만 원, 임대차계약일자 2016. 6. 20., 확정일자 2016. 6. 9., 임차권자 한국토지주택공사로 된 주택임차권등기가 마쳐졌다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을가 제1호증, 을나 제1호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 부산광역시 서구청에 대한 제출명령회신결과, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는, 이 사건 신용보증약정의 피보증인인 C에 대한 구상금 채권이 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 있음을 전제로, C가 채무초과상태에서 체결한 이 사건 아파트 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 수익자인 피고 A는 위 취소에 기한 원상회복의무를 부담한다고 주장한다.

나. 피보전채권의 존재 여부에 관한 판단

1) 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 예외적으로 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 왜냐하면, 위와 같은 경우에도

채권자를 위하여 책임재산을 보전할 필요가 있고, 채무자에게 채권자를 해한다는 점에 대한 인식이 있었다고 볼 수 있기 때문이다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결 참조). 다만 여기서 채무자의 재산처분행위 이후에 발생한 채권에 대하여 채권자취소권을 인정하기 위한 요건으로서의 고도의 개연성은 단순히 향후 채권이 발생할 가능성이 있는 정도에 그쳐서는 안 되고, 적어도 채무자의 사해의사를 추단할 수 있는 객관적 사정이 존재하여 일반적으로 누구라도 채권의 발생을 예견할 수 있을 정도에 이르렀다고 볼 만한 상태에서 채무자의 재산처분행위가 이루어졌어야 하며, 구체적으로 이러한 고도의 개연성이 있는지 여부는 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다83100 판결 등 참조).

2) 판단 위 법리에 비추어 이 사건 돌아와 보건대, 이 사건 아파트 매매계약 체결 당시 원고의 C에 대한 구상금 채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 신용보증약정이 체결되어 있었음은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 본 사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ①C가 2020. 6. 30. 자신이 경영하던 D를 폐업하였고, 이에 원고가 2020. 7. 21. C의 기업체인 D를 부실처리하면서 2020. 10. 30. 이 사건 신용보증약정에 따라 E은행에 대위변제를 하여 구상금 채권을 취득하였는데, 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 아파트 매매계약은 C의 폐업일로부터 약 7개월, 원고의 대위변제일로부터 약 11개월 전인 2019. 11. 20.경 체결된 것인 점, ② C가 D의 폐업일 무렵인 2020. 6.경부터 채무를 연체하거나 세금을 체납하기 시작한 것으로 보일뿐, 이 사건 아파트 매매계약 체결 당시 또는 그 이전부터 채무를 연체하였다는 등의 별다른 사정이 엿보이지 않는 점, ③원고는 이 사건 아파트 매매계약 체결 전·후에 걸쳐 C가 금융기관으로부터 카드론 등의 대출을 받았고, C가 이 사건 아파트 매매계약 당시 돈이 급하다고 진술하였다는 등의 사정을 들어 고도의 개연성이 있었다는 취지로 주장하나, 이 사건 아파트 매매계약 체결 무렵부터 약 7개월 이상 별다른 연체 내역이 확인되지 않는 이 사건에서, 위와 같은 사정만으로 이 사건 아파트 매매계약 체결 당시 C의 신용·재무상태가 이미 폐업 등이 예견될 정도로 악화된 상태였음을 단정하기 부족한 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 아파트 매매계약 체결 당시 가까운 장래에 원고의

C에 대한 구상금 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 원고의 피고 A에 대한 손해행위취소 및 원상회복 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 법리에 비추어 이 사건에 돌아와 보건대, 앞서 본 사실 및 증거들에 의하면, 이 사건 맨션 매매계약이 체결된 2020. 5. 7. 당시 원고의 C에 대한 구상금 채권이 아직 발생하지 않았으나, 이미 그 발생의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 체결되어 있었고, C가 이 사건 맨션 매매계약일로부터 2개월도 지나지 않는 2020. 6. 30. D를 폐업¹⁾ 하고, 그 무렵 세금을 체납하는 등 가까운 장래에 위 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로도 위 부실처리에 따라 신용보증사고가 발생하여 원고는 이 사건 맨션 매매계약 체결일로부터 불과 약 5개월 후인 2020. 10. 30. E은행에 이 사건 신용보증약정에 따라 73,137,687원을 대위변제하여 그 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 C에 대한 구상금 채권²⁾은 이 사건 맨션 매매계약의 취소를 구할 피보전채권이 된다.

나. C의 채무초과

1) C의 재산 앞서 본 사실 및 증거들에 갑 제10호증의 1,2의 각 기재, G기관, E은행, H조합에 대한 각 금융거래정보제출명령회신결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 맨션 매매계약 체결 당시인 2020. 5. 7.경 C가 아래 각 표의 기재와 같이 합계 184,547,850원의 적극재산과 합계 345,648,881의 소극재산을 가지고 있었던 사실을 인정할 수 있다.

가) C의 적극재산

1	이 사건 맨션	146,000,000	2021.04.30. H조합 회신
2	I 선박	15,000,000	2021.05.07. 서구청 회신서 4,5/12면
3	J 선박	4,000,000	
4	K 선박	2,047,850	

1	이 사건 맨션	146,000,000	2021.04.30. H조합 회신
5	L건물 M호	17,500,000	갑 제10호증의 1,2
합계금	184,547,850		

나) 소극재산

1	E은행	대출잔액 합계금	174,030,881	2021.05.13. E은행 회신 7,8/20면
2	한국토지주택공사3) 이 사건 맨션에 대한 등기사항전부등명서(갑 제8호증의 2)상 기입된 임차권등기명령 참조	임차보증금	57,000,000	
3	N카드	2019.12.31. 대출	19,639,000	2021.06.11. G기관 4,5/10면
4	O	2019.03.22. 대출	50,000,000	
5	2019.07.11. 대출	11,416,000		
6	P카드	2020.01.28. 대출	9,802,000	
7	Q카드	2020.04.25. 대출	2,000,000	
8	2019.12.03. 대출	21,761,000		
합계금	345,648,881			

2) 채무초과상태 C의 소극재산의 합계액이 적극재산의 합계액을 초과함이 계산상 명백하므로, C는 이 사건 맨션 매매계약 당시 채무초과상태에 있었다.

다. C의 사해행위 및 사해의사

이 사건 맨션의 시가에서 선순위 근저당권의 채권최고액, 우선변제권이 있는 임대차보증금을 공제한 나머지가 일반 채권자의 공동담보에 제공되는 책임재산이 됨에도, C가 채무초과상태에서 이 사건 맨션 매매계약을 체결하여 이 사건 맨션에 관한 소유권이전등기를 피고에게 마쳐줌으로써 공동담보의 부족상태를 심화시킨 것은 원고를 비롯한 일반 채권자의 만족을 해하는 사해행위가 되고, 이 사건 맨션 매매계약의 시기, 당시 C의 재산상태, 이 사건 맨션이 C의 주요 재산에 해당하는 점 등에

비추어 보면, C는 이 사건 맨션 매매계약 당시 이 사건 맨션의 소유권을 피고 B에게 이전함으로써 공동담보가 감소되어 일반 채권자들에 대한 사해행위가 될 것이라는 사정을 알고 있었던 것으로 봄이 타당하고, 나아가 이러한 경우 수익자인 피고 B의 사해의사는 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 맨션 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

라. 피고 B의 선의 항변에 관한 판단

앞서 본 사실 및 증거들에 갑 제11호증의 2, 을나 제5호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ①피고 B은 부산 출신으로 천안에 거주하다가 다시 부산으로 내려와야 할 상황에서 결혼할 배우자와 함께 거주할 집을 마련하기 위하여 해당 지역의 부동산을 알아보던 중 이 사건 맨션을 매수하게 된 것이라는 취지로 진술하여 마치 우연히 이 사건 맨션 매매계약에 이른 것처럼 주장하나, 이 사건 맨션 매매계약이 중개인 없이 체결된 점, 피고 B이 2017. 6. 1. C의 또 다른 재산인 부산 서구 L건물 M호에 이미 전입한 사실이 있었던 점 등의 사정을 고려하면, 피고 B과 C 사이에 일정한 인적관계 내지 거래관계가 있었다고 추단되는 점, ②그 매매대금의 지급과 관련하여 피고 B은 이 사건 맨션 매매계약 체결에 앞서 C에게 2020. 4. 28. 2,600만 원, 2020. 5. 5. 1,000만 원 등 합계 4,150만 원을 지급하였고, 나머지 매매대금 중 8,000만 원은 기존 근저당권부채무를 인수하는 것으로 갈음하되, 나머지 2,500만 원은 이 사건 맨션의 인테리어 공사비로 충당하기로 하였다고 주장하나, 그 주장과 같은 계약의 내용이 이 사건 맨션의 매매계약서에 반영되어 있지도 아니하고, 매매계약서 작성에 앞서 매수인이 매매대금을 먼저 지급한다는 점이나 매매목적물의 인테리어 비용을 매매대금에 충당하여 매도인이 이를 부담하기로 하는 계약 내용 등은 통상의 거래에서 쉽게 보기 어려운 이례적인 것이어서 특별한 사정이 없는 한 이를 선뜻 받아들이기 어려운 점 등을 종합하면, 피고 B이 제출한 증거들만으로 피고 B의 악의 추정이 반복되어 그 선의가 증명되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

마. 사해행위 취소 및 원상회복

1) 법리 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어

있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 한편 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조).

2) 원상회복 방법과 범위 가) 앞서 본 인정사실 및 증거들을 종합하면, 이 사건 맨션 매매계약 체결 당시 이 사건 맨션에 E은행의 채권최고액 3,600만 원 및 6,000만 원의 각 근저당권(실제 피담보채무액은 49,030,881원과 30,000,000원의 합계 79,030,881원이다)이 설정되어 있다가 이 사건 맨션 매매계약 이후인 2020. 6. 1. 위 각 근저당권이 말소된 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 위 각 근저당권이 설정되어 있던 이 사건 맨션에 관하여 사해행위인 이 사건 맨션 매매계약이 체결되었고, 그 후 이 사건 맨션에 관한 각 근저당권설정등기가 말소되었으므로, 결국 이 사건 맨션 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

나) 한편, 가액배상은 ① 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액, ② 채권자의 피보전채권액, ③ 수익자나 전득자가 취득한 이익의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 한다. 그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 맨션 매매계약 당시 이 사건 맨션에 설정되어 있던 각 근저당권의 피담보채무액 합계액이 79,030,881원(= 49,030,881원 + 30,000,000원)이고, 우선변제권 있는 임대차보증금이 57,000,000원이다. 나아가 갑 제12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 맨션과 동일한 평형의 2021. 6. 18.자 실거래가격이 2억 원인 사실이 인정되고, 실거래가격의 변동추이4)에 통상적인 부동산의 거래 관행 등을 더하여 보면, 이 사건 맨션의 이 사건 변론종결일

현재 시가 역시 위 거래가액과 같을 것으로 추인되므로5), 위 2억 원에서 위 근저당권의 피담보채무액 합계 79,030,881원과 임대차보증금 57,000,000원의 합계 136,030,881원을 제한 금액인 63,969,119원(= 200,000,000원 - 79,030,881원 - 57,000,000원)을 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액으로 볼 수 있다. 그런데 앞서 본 인정사실에 의하여 인정되는 원고의 C에 대한 구상금 채권액 중 대위변제금 부분만 하더라도 73,137,687원으로서 이미 위 공동담보가액을 초과함은 계산상 명백하므로, 결국 원고의 사해행위 취소 및 가액배상 청구는 위 두 금액 중 더 적은 금액인 위 공동담보가액의 범위 내에서 이루어져야 한다.

3) 소결론 따라서 이 사건 맨션 매매계약은 사해행위에 해당하여 위 63,969,119원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 B은 사해행위의 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 63,969,119원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 A에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김태환

별지

1) 신용보증약정서(갑제2호증) 제6조 제1항 제2호는 '폐업'을 사전 구상금 채권의 발생요건으로 규정하고 있다.

2) 원고가 주장하는 구상금 채권은 대위변제금 73,137,687원 외에 미수위약금 368,770원, 법적절차비용 1,133,539원 등 합계 74,639,996원(대위변제금 73,137,687원 + 미수위약금 368,770원 + 법적절차비용 1,133,539원) 및 위 대위변제금 73,137,687원에 대한 지연손해금이다.

3) 이 사건 맨션에 대한 등기사항전부등명서(갑 제8호증의 2)상 기입된 임차권등기명령 참조

4) 이 사건 맨션과 동일 평형의 실거래가(갑 제12호증)는 2019. 8. 29. 1억 3,500만 원, 2020. 5.

7. 1억 4,600만 원(이 사건 매매임), 2021. 4. 9. 1억 8,000만 원, 2021. 6. 18. 2억 원으로 상승하고 있다. 한편 이 법원의 H조합에 대한 금융거래정보 제출명령회신결과에 의하면, 2020. 6. 1. 현재 이 사건 맨션의 감정평가액이 1억 4,600만 원이라는 것인바, 위에서 본 실거래가가 일응 시가를 반영하고 있다고 추단할 수 있다.

5) 이 사건 맨션의 시가에 관한 원고의 주장 내지 원고가 제출한 R의 이 사건 맨션의 실거래가(S건물, 갑 제12호증) 자료와 관련하여 피고 B은 별다른 의견을 제출하지 아니하였다.