

서울중앙지방법원 2022. 1. 27 선고 2020가단5148524 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 씨에스
담당변호사 정우근

피 고 A
소송대리인 법무법인 해마루
담당변호사 최윤수
변 론 종 결 2021. 12. 9.
판 결 선 고 2022. 1. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

소외 B와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 10. 31. 체결된 매매계약을 취소한다.
피고는 소외 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2019. 10. 31. 접수 제167969호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 소외 B에 대한 구상금 채권

1) 원고는 2015. 11. 30. 소외 B와 사이에 보증원금 45,000,000원, 보증기한 2016. 11. 29.까지로 하는 내용의 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라고 한다)을 체결하고, B에게 신용보증서를 발급해 주었다.

2) B은 이 사건 신용보증약정에 기하여 2015. 11. 30.경 주식회사 C(이하 'C은행'이라고 한다)으로부터 50,000,000원을 대출받았다.

3) 그 후 이 사건 신용보증약정상의 보증원금은 40,500,000원으로 감액되었고, 보증기간은 2020. 11. 27.까지로 연장되었다.

4) B은 이 사건 신용보증약정 당시 원고가 보증채무를 이행한 경우 원고의 보증채무 이행금액 및 이에 대한 대위변제일부터 상환일까지 원고가 정한 요율에 의한 지연손해금을 지급하기로 약정하였고, 원고가 정한 지연손해금율은 이 사건 대위변제일 이후 현재까지 연 8%이다.

5) B은 2020. 1.경부터 C은행에 대한 위 대출금 이자 지급 등을 연체하여 기한의 이익을 상실하였고(신용보증사고 발생, 갑 제2호증 보증사고 통지서에 의하면 B은 2020년 1월분부터 위 대출금에 대한 이자지급을 하지 못하였음을 알 수 있다), 원고는 C은행의 보증채무 이행청구에 따라 2020. 5. 14. C은행에게 잔존 대출원리금 41,026,831원(=대출원금 40,500,000원 + 이자 526,831원)을 대위변제하였다. 그리고 원고는 위 대위변제일인 2020. 5. 14. 위 대위변제금 중 38,315원을 회수하여 대위변제금 잔액은 40,988,516원(=대위변제금 41,026,831원 - 회수액 38,315원)이 남게 되었고, 위 회수금원에 대하여 발생한 확정지연손해금은 8원이다.

6) 이에 따라 원고의 B에 대한 이 사건 신용보증약정에 따른 구상금채권(이하 ‘이 사건 구상금채권’이라고 한다)은 40,988,524원(=대위변제금 잔액 40,988,516원 + 확정지연손해금 8원) 및 그 중 대위변제금 잔액 40,988,516원에 대하여 대위변제일인 2020. 5. 14.부터 약정 지연손해금율인 연 8%의 비율로 계산한 지연손해금 채무가 잔존하는 상태이다.

나. B의 부동산 처분행위

1) B은 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 소유하고 있던 중 2019. 10. 31. 피고에게 이 사건 건물을 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 이 사건 건물에 관하여 피고 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

2) 이 사건 소유권이전등기 경로 당시 이 사건 건물은 B이 소유한 유일한 부동산이었고, B은 채무초과 상태에 있었다.

【인정근거】갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것을 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 2013. 4. 26. 선고 2013다5855 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 신용보증약정에 따라 B이 C은행에 부담하고 있던 대출금채무를 대위변제함으로써 B에 대하여 이 사건 구상금 채권을 가지고 있다. 이 사건 구상금

채권은 원고가 대위변제를 함으로써 보증채무를 이행한 2020. 5. 14. 발생하였으므로 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 10. 31.에는 아직 위 구상금 채권이 발생하지 않았으나, 이 사건 매매계약체결 이전에 이미 이 사건 신용보증약정이 체결되어 구상금 채권 성립의 기초가 되는 법률관계는 발생되어 있었다. 나아가 이 사건 매매계약 체결 무렵인 2020. 1.경부터 B이 C은행에 대한 위 대출금 이자 지급 등을 연체하여 기한의 이익을 상실하여 보증사고가 발생하는 등 가까운 장래에 신용보증약정에 터잡아 구상금 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 원고가 그때부터 얼마 지나지 않은 2020. 5. 14. 이 사건 신용보증약정에 따라 보증채무를 이행함으로써 그 개연성이 현실화되어 원고의 B에 대한 이 사건 구상금 채권이 성립하였으므로, 이 사건 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다. 따라서 원고의 B에 대한 이 사건 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없다는 취지의 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 사해행위의 성립

B은 이 사건 건물 이외에 별다른 재산이 없어 채무초과 상태에 있었음에도 그의 유일한 재산인 이 사건 건물에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고, 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 일반 채권자들에 대한 공동담보의 부족을 더욱 심화시켰으므로, 이 사건 매매계약은 채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 B의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고, 그 원상회복을 구할 수 있다.

3. 피고의 선의 항변에 대한 판단

가. 피고의 항변 요지

피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 B의 재산 상태를 전혀 알지 못하였고, 실제로 매매대금을 전부 지급하고 이 사건 소유권이전등기를 경료받은 것일 뿐이므로 선의의 수익자이다.

나. 판단

1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있는데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자가 한 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위와 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다.

2) 이 사건에 관하여 보건대, 을 제1 내지 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 각 사실이 인정된다.

① 피고는 2008. 2. 29. B와 사이에 이 사건 건물을 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 35만 원, 임대차기간 2008. 3. 15.부터 2010. 3. 14.까지 2년간으로 정하여 임차

하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였다. 그 후 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어왔고, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시까지 이 사건 건물의 임차인으로써 그 가족들과 함께 이 사건 건물에서 거주하여왔다.

② B은 2018. 9.경 이 사건 건물을 부동산중개업소를 통해 매물로 내놓았는데, 이 사건 건물은 신축 후 30년 이상 경과한 노후된 건물로써 하자가 다수 존재하였고, 더구나 지하층에 위치해 있던 관계로 매물로 내놓은지 1년이 경과하도록 매매가 이루어지지 않았다.

③ 그러던 중 피고는 2019. 10.경 B이 이 사건 건물을 매물로 내놓은 부동산중개업소의 공인중개사로부터 이 사건 건물이 매매대금 4,500만 원에 매물로 나왔다는 이야기를 듣고 임차하여 살고 있던 이 사건 건물을 매수하기로 결심하였다.

④ 이에 따라 피고는 2019. 10. 31. 공인중개사의 중개로 B와 사이에 이 사건 건물을 매매대금 4,500만 원에 매수하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 당시 위 매매계약을 체결하면서 매매대금을 시세보다 저렴한 가격으로 정하였으므로, 건물의 노후로 인한 하자에 대해서는 매수인인 피고가 감수하기로 약정하였다.

⑤ 그리고 피고는 2019. 10. 31. 이 사건 건물에 대하여 가지고 있는 임대차보증금반환채권 1,000만 원을 위 매매대금에서 공제한 후 나머지 매매대금인 3,500만 원을 B에게 지급하였고, 같은 날 이 사건 건물에 관하여 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌다.

⑥ 또한 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사에게 부동산중개수수료를, 등기 절차업무를 진행한 법무사에게 등기 관련 비용 등을 모두 지급하였다.

⑦ 피고와 B은 아무런 친인척 관계가 없다.

3) 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 이 사건 매매계약에 이르게 된 경위와 동기, 처분행위의 거래조건, 처분행위 이후의 정황과 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물의 소유자인 B의 구체적인 신용상태나 재산상황을 쉽게 알 수 있을 만큼 B과 특별한 관계가 존재하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 건물의 기존 임차인이었던 피고는 공인중개사의 중개를 통하여 B과 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고 그 매매대금을 전부 지급한 후 이 사건 소유권이전등기를 경료받았고, 다만 이 사건 건물이 신축 후 30년 이상이 경과한 노후 건물로써 다수의 하자가 존재하는 점을 감안하여 시세보다 다소 저렴한 가격으로 매매대금을 정한 것으로 보일 뿐인바, 피고는 B의 재산상태 등에 대하여 알지 못한 채 정상적인 방법으로 매매계약을 체결하고 그에 따른 매매대금을 전부 지급한 후 이 사건 건물의 소유권을 취득한 것으로 보일 뿐이므로, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 그로 인하여 B의 일반채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 상당하다.

4) 따라서 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 채 이 사건 건물을 매수한 선의의 수익자에 해당한다고 할 것이므로 피고의 위 선의 항변은 이유 있고, 결국 피고가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장동민

별지

목 록

1동 건물의 표시 서울 관악구 제지하1층 호
[도로명주소] 서울 관악구

전유부분 건물의 표시 건물의 번호
건물내역 벽돌조 38.64㎡

대지권의 표시
토지의 표시 서울 관악구 대 155.3㎡
대지권의 종류 1 소유권대지권
대지권의 비율 6분의 1
끝.

