

수원지방법원 2022. 6. 24 선고 2021가합17498 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 변호사 최한신

피고1. A

소송대리인 변호사 김준성

2. B

변론 종결2022. 5. 27.

판결 선고2022. 6. 24.

주 문

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

N

청 구 취 지

1. 피고 A와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 11. 체결된 매매계약을 284,827,352원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고들은 각자 원고에게 284,827,352원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증계약의 체결 및 C의 연대보증

1) 원고는 주식회사 D(이하 'D'라 한다)와 사이에 D가 금융기관에 대하여 부담할 대출금 채무에 관하여 아래와 같은 내용의 신용보증계약(이하 '이 사건 신용보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

2014. 10. 13.	500,000,000원	2015. 10. 12.(2020. 10. 8.까지 순차연장)	E은행
---------------	--------------	------------------------------------	-----

2) D는 이 사건 신용보증계약 당시 원고가 보증채무를 이행할 경우 원고가 대위변제한 금액과 이에 대하여 대위변제한 날부터 다 갚는 날까지 원고가 정하는 이율과 계산방법에 의하여 산출된 지연손해금, 추가보증료, 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전과 행사에 든 비용 등을 지급하기로 약정하였다.

3) C은 이 사건 신용보증계약 체결 당시 D가 신용보증계약에 따라 원고에 대하여 부담하는 채무를 연대보증(이하 '이 사건 연대보증약정'이라 한다)하였다.

나. 별지 목록 기재 부동산에 관한 매매계약 체결

C은 2020. 3. 11. 피고 A에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 380,000,000원에 매도(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)한 후 2020. 3. 12. 이 사건 아파트에 관하여 피고 A 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고 A는 2020. 6. 4. 피고 B에게 이 사건 아파트를 400,000,000원에 매도한 후 2020. 6. 5. 이 사건 아파트에 관하여 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 신용보증사고의 발생과 원고의 대위변제

D는 2020. 9. 15. 이후 이자지급을 연체하는 등 신용보증사고가 발생하여 E은행은 2020. 10. 14. 원고에게 보증사고의 발생을 통지하였다. 이에 원고는 2021. 1. 15. D를 대위하여 대출원리금 411,482,496원을 변제하였으며, 위 대위변제와 관련하여 추가보증료 1,739,830원이 발생하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 10, 11호증(가지번호 있는 경우 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

- 1) 원고는 C에 대한 연대보증채권을 취득하였는데, 위 채권 성립의 기초가 된 이 사건 신용보증계약 및 연대보증약정은 C이 이 사건 아파트를 매도하기 이전에 존재하였고, 이 사건 아파트의 매도 당시 위 연대보증채권이 성립할 것이라는 고도의 개연성이 존재하였으며, 실제 원고의 연대보증채권이 발생하였으므로 위 연대보증채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.
- 2) C은 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고 A에게 매도하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 사해의사도 추정된다.
- 3) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에는 선순위 근저당권들(피담보채권 합계액 215,172,648원)이 설정되어 있었는데 이 사건 아파트가 처분된 이후 이 사건 아파트에 설정된 선순위 근저당권이 말소되었다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 아파트의 시가 500,000,000원에서 위 피담보채권 합계액 215,172,648원을 공제한 284,827,352원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 약의의 수익자와 전득자인 피고들은 공동하여 원고에게 가액배상으로 위 금액과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

피고들은 선의의 수익자 내지 전득자이므로, 원고는 피고들에게 사해해위취소 및 가액배상을 구할 수 없다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립 여부

- 1) 원고의 C에 대한 연대보증채권의 성립 이 사건 매매계약 체결 전에 이미 원고의 C에 대한 연대보증채권 발생의 기초가 되는 이 사건 신용보증계약과 연대보증약정이 체결된 사실, D의 이자 지급 연체 등 신용보증사고가 발생하여 원고가 이 사건 신용보증계약에 따라 D의 대출원리금 등을 대위변제한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 신용보증계약에 따라 D로부터 대위변제금과 추가보증료의 합계액인 411,482,496원(= 대위변제금 411,482,496원 + 추가보증료 1,739,830원)을 지급받을 구상금 채권이 있고, 이 사건 연대보증약정에 따라 C로부터 위 돈을 지급받을 연대보증채권이 있다.

2) 채권자취소권의 피보전채권 성립 여부 가) 관련 법리

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 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 매매계약이 2020. 3. 11. 체결된 사실, 원고가 2021. 1. 15. 이 사건 신용보증계약에 따라 대위변제한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시에는 원고의 연대보증채권이 아직 발생하지 않았다.

그러나 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 신용보증계약 및 연대보증약정이 체결되어 있었고, 앞서 본 증거, 갑 제12호증의 기재, 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 아래의 사실 내지 사정, 즉 D는 C이 이 사건 아파트를 매도한 2020. 3. 11.부터 6개월이 지난 2020. 9. 15.부터 대출금의 이자 지급을 연체하여 신용보증사고를 발생시켰고 그로부터 6개월이 지난 2021. 4. 20. 10,000,000원의 세금을 체납한 사실, 결국 원고가 2021. 1. 15. 이 사건 신용보증계약에 기하여 대출원리금을 대위변제하고 구상금채권을 취득한 점 등을 종합해 보면, 위와 같은 기초적인 법률관계가 발생한 뒤 위 법률관계에 기하여 곧 구상금채권이 발생하리라는 고도의 개연성이 있었고, 나아가 그 개연성이 현실화되었다고 보는 것이 타당하다.

따라서 원고의 C에 대한 연대보증채권은 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사 여부

1) 관련 법리 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나

타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 합계 300,000,000원의 근저당권설정등기가 설정되어 있었던 사실, D가 E은행에 대하여 450,000,000원의 대출금채무를 부담하고 있었던 사실, C은 당시 이 사건 아파트 외에는 다른 적극재산을 보유하고 있지 않은 사실을 인정할 수 있다.

앞서 본 법리에 비추어 위 인정사실을 살피건대, C이 채무초과상태에서 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고 A에게 매도한 행위는 원고에 대한 사해행위가 되고, 수익자인 피고 A, 전득자인 피고 B의 악의 역시 추정된다고 할 것이다.

다. 피고들의 선의항변에 관한 판단

1) 관련 법리 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 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 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

부동산 매매계약이 사해행위에 해당함을 이유로 한 사해행위취소소송에서, 매매계약 당사자 사이에 친인척관계나 거래관계가 없어 채권채무관계나 재산상태 등에 관하여 알기 어려운 상태였고, 매매대금의 지급 등 계약의 이행이 정상적으로 이루어지는 등의 제반 사정이 있는 경우 사해행위의 수익자가 매매계약 체결 당시 선의라고 보는 것이 타당하다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다80484 판결 참조).

2) 구체적 판단 앞서 든 증거, 갑 제5호증의3, 제6호증, 을가 제1, 4 내지 10, 14 내지 16호증의 각 기재, 이 법원의 F공인중개사사무소, G부동산, H공인중개사사무소에 대한 각 사실조회결과, 변론

전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정을 종합하면, 피고들에게 이 사건 아파트 매도에 의하여 C의 일반채권자들을 해한다는 인식이 없었다고 보는 것이 타당하다.

① 피고 A는 2016. 6.경부터 부동산 임대업 등을 하여 오던 중 'F공인중개사사무소'라는 상호의 공인중개사사무실에서 근무하던 I으로부터 이 사건 아파트를 소개받아 이를 매수하게 되었다. 다만 피고 A는 사업상의 경험 등을 바탕으로 중개업자를 통하지 않고 직접 C과 이 사건 매매계약을 체결하게 되었고, 이와 같은 점은 이 법원의 F공인중개사사무소에 대한 사실조회결과, I의 사실확인서 기재 등이 뒷받침한다.

② 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에 관한 부동산등기사항전부증명서에는 그로부터 약 5년 전에 경료된 채권최고액 합계 300,000,000원의 근저당권설정등기 외에 다른 담보에 관한 등기나 가압류, 가처분 또는 압류등기 등이 경료되어 있지 않았고, 그중 채권최고액 180,000,000원의 근저당권설정등기는 C이 이 사건 아파트를 취득하였던 2008. 7. 10. 설정되었는데 통상적으로 부동산 매수자금을 마련하기 위해 당해 부동산을 담보로 대출을 받는 경우는 빈번하다는 점 등에 비추어 볼 때 피고 A가 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 신용상태를 의심할 만한 다른 사정은 없었다. 피고 A는 C과 조기축구를 함께 하는 것 외에는 C과 사이에 특별한 인적·경제적 이해관계가 없었고, 피고 A가 C의 채권채무관계나 재산상태 등에 관하여 알 수 있었던 다른 정황도 찾아보기 어렵다.

③ C은 2019년부터 인근 공인중개사사무실 3곳(F공인중개사사무소, G부동산, H공인중개사사무소)에 이 사건 아파트의 매도를 의뢰하였다. 이 사건 아파트와 같은 단지 내에 있는 같은 평형 아파트의 2020. 1.경 시세는 438,000,000원, 2020. 2.경 시세는 425,000,000원, 2020. 3.경 시세는 400,000,000원에서 445,000,000원, 2020. 4.경 시세는 385,000,000원으로 피고 A가 매수한 가격인 380,000,000원이 시가 대비 크게 저렴한 정도로 볼 수 없다.

④ 이 사건 매매계약서에는 특약사항으로 '입주지원센터에 예치된 선수관리비 364,000원은 매도인에게 별도 지불하고 매수인이 승계기로 한다', '본 물건은 10년차 이상 주택으로써 세대 내 중대하자 등을 제외한 생활마모 기스, 경미한 파손, 노후 작동불량 등에 대해서는 일체 매수인이 확인하고 인수(인지)하므로 추후 이의를 제기하지 않기로 한다'와 같이 일반적인 아파트 거래에서 볼

수 있는 이 사건 아파트의 건축년도, 상태 등에 관한 자세한 내용이 기재되어 있다.

⑤ 피고 A는 자신이 보유하던 정기예금의 일부를 해지하여 위 돈으로 C이 부담하던 근저당권의 피담보채무 총 215,172,648원을 변제하고 근저당권을 모두 말소하였고, C의 계좌로 합계 164,827,352원을 송금함으로써 C에게 매매잔대금을 지급하였다. 이후 피고 A는 5,900,000원의 비용을 들여 법무사로 하여금 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마치게 하였고, 취득세(등록면허세) 총 4,940,000원을 납부하였다. 위와 같이 피고 A는 실제로 매매대금을 지급하였고 그 매매대금의 출처까지 모두 밝혔다.

⑥ 한편, 피고 A로서는 이 사건 매매계약이 사해행위로 인정되는 경우 원고에게 원상회복의무의 이행으로 이 사건 아파트의 소유권을 상실하게 되거나 또는 아파트의 가액 상당을 반환하여야 하고, 이 경우 피고 A가 이미 지출한 매매대금 뿐 아니라 피고 A가 정기예금을 일부 해지함으로써 입게 되는 손실, 취득세, 법무사비용 등은 회수할 수 없는 위험이 있었다. 피고 A가 그러한 사정을 인식하고 있었다면 시세에 준하는 매매대금을 지급하기로 하고, 매매과정에서 소요되는 제반 비용을 직접 지출하면서까지 이 사건 매매계약을 체결할 특별한 유인은 찾기 어렵다.

⑦ 피고 B은 C이 이 사건 아파트를 매도한 사실을 알고 동생인 C의 거주공간을 마련할 목적으로 피고 A에게 3개월 후에 이 사건 아파트를 전매할 것을 설득하였고, 증거금으로 피고 A에게 자신의 계좌에서 곧바로 피고 A의 계좌로 100,000,000원을 송금하였다. 이후 피고 B은 2020. 6. 4. 피고 A에게 300,000,000원을 송금하였으나 피고 A가 양도소득세를 다액 부담할 것을 우려하여 피고 A와 사이에 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하면서 매매계약서에 매매대금을 385,000,000원으로 기재하였다.

수익자의 선의는 채무자와의 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로, 피고 A가 이 사건 매매계약 체결 이후 피고 B의 제안에 따라 이 사건 아파트를 피고 B에게 전매하였다는 사정만으로 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 A에게 사해의사가 있었다고 단정하기는 어렵다.

또한 전득자의 선의는 전득 당시 채무자의 행위가 사해행위가 된다는 점을 인식하였는지 여부를 기준으로 판단하여야 하는데, 피고 B이 이 사건 아파트에 관한 매매계약 체결 이후 C으로부터 그 사실을 전해 듣고 피고 A에게 전매를 제안하여 이 사건 아파트를 취득하게 된 점, 피고 B은 2020. 2.

29. 자신이 기존에 소유하던 부동산을 매도하면서 매수인으로부터 받은 매매대금

640,600,000원으로 이 사건 아파트의 매수자금을 마련하여 피고 A에게 400,000,000원을 지급한 점 등에 비추어 볼 때, 피고 B은 이 사건 매매계약이 정상적으로 체결되었다고 인식하였고 이를 전제로 이 사건 아파트를 피고 A로부터 매수하였다고 보는 것이 타당하다.

라. 소결

따라서 원고는 피고들을 상대로 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 이유로 그 취소 및 원상회복을 구할 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최해일

판사손지연

판사박성덕

별지