

의정부지방법원 2022. 4. 13 선고 2021가단101796 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 진명
담당변호사 성승용

피 고 1. A
소송대리인 B
2. C
소송대리인 법무법인 남현
담당변호사 장정원, 안상일
변 론 종 결 2022. 3. 16.
판 결 선 고 2022. 4. 13.

주 문

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

청 구 취 지

1. 피고 A와 소외 D 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 12. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 A는 D에게 위 부동산에 관하여 2019. 5. 20. 의정부지방법원 포천등기소

접수 제17556호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.

2. 피고 C과 D 사이에 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 18. 체결된 매매계약을 174,000,000원의 범위 내에서 46,853,385원 및 그 중 45,353,322원에 대하여 2019. 8. 8.부터 이 사건 변론종결일까지 연 8%의 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소한다. 피고 C은 원고에게 위 돈 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권의 성립

1) 원고는 2014. 8. 29. D와 사이에 신용보증원금 45,000,000원, 신용보증기한 2015. 8. 28.(이후 2019. 8. 23.로 변경되었다)로 하는 신용보증약정(이하 ‘이 사건 보증약정’이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 보증약정에는 ‘원고가 보증채무를 이행한 경우, D는 원고에게 보증채무이행금액 및 그에 대하여 보증채무이행일로부터 상환일까지 신용보증기금법 제35조 소정의 연율 25%를 초과하지 아니하는 범위 내에서 원고가 정한 비율로 산정한 지연손해금, 원고가 보증채무 이행으로 취득한 권리의 보전이행행사에 소요된 비용 등을 지급한다’는 내용이 포함되어 있다(이 사건 보증약정 제10조 제1항).

3) D는 2014. 8. 29. 이 사건 보증약정에 따라 원고로부터 교부받은 신용보증서로 주식회사 E(이하 ‘E은행’이라고만 한다)으로부터 50,000,000원을 변제기한 2015. 8. 28.로 정하여 대출받았다가 앞서 본 바와 같이 원고와의 보증기한이 연장됨에 따라 변제기한을 2019. 8. 23.로 변경하였다.

4) D는 2018. 11. 13. E은행의 사고통지로 인한 신용보증사고가 발생하여 위 대출금에 대한 기한의 이익을 상실하였고, E은행이 원고에게 이 사건 보증약정에 따른 보증채무의 이행을 요구하여, 원고는 2019. 8. 8. E은행에 대하여 위 보증으로 인한 연체 대출원리금 45,353,322원을 대위변제하였다.

5) 한편, 원고는 D에 대한 구상채권을 보전하기 위한 비용으로 1,500,063원을 지출하였고, 보증채무 이행 이후 이행한 금액에 대해 지급하기로 약정한 지연손해금에 관하여 원고가 정한 이율은 위 대위변제일인 2019. 8. 8.부터 이 사건 변론종결일 현재까지 연 8%이다.

6) 원고는 D에 대하여 위 대위변제에 따른 구상금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2020. 3. 13. 인천지방법원 2020차전135830호로 'D는 원고에게 45,578,124원 및 그 중 45,353,322원에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2020. 3. 31. 확정되었다.

나. D와 피고들 사이의 매매계약 체결 등

1) 피고 A는 2019. 4. 12. D와 사이에 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)을 매매대금 1억 2,570만 원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금 500만 원은 계약 시에, 잔금 1억 2,070만 원은 2019. 5. 15.에 지급하기로 약정하였고, 2019. 5. 20. 위 부동산에 관하여 2019. 4. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 C은 2019. 4. 18. D와 사이에 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)을 매매대금 1억 2,800만 원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금 100만 원은 계약 시에, 중도금 400만 원은 2019. 4. 30.에, 잔금 1억 2,300만 원은 2019년 중 대출을 받아 지급하되, 대출이 불가능할 경우 계약을 취소하고 계약금은 전액 반환받기로 약정하였고, 2019. 5. 17. 위 부동산에 관하여 2019. 4. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. D의 채무초과 상태

D는 이 사건 제1, 2매매계약 당시 이 사건 제1, 2부동산 외 별다른 재산이 없었고, 이 사건 제1, 2매매계약에 따른 매매대금 합계가 2억 5,370만 원에 불과하나, 이 사건 제1, 2매매계약 당시 D는 F조합에 대하여 약 15억 5,140만 원 채무를 부담하는 등으로 채무초과상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을가 제1호증, 을나 제1호증(가지번호 있는 것은 각

가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 G의 증언, 이 법원의 H기관에 대한 금융거래정보 제출명령 회신결과, 이 법원의 포천시청에 대한 과세정보 제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 등

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해 의사는 추정된다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결, 대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등). 앞서 본 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, D가 채무초과 상태에서 피고들에게 이 사건 제1, 2부동산을 매도하고 이에 기한 소유권이전등기를 각 마쳐준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다.

나아가 D의 채무 및 재산 상태, 재산 처분의 경위 등에 비추어 보면 D는 이로 인하여 공동담보의 부족을 초래하여 일반채권자를 해할 것이라는 점을 알고 있었다고 인정되며, 수익자인 피고들의 악의도 추정된다.

3. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

가. 피고들 항변의 요지

피고들은 D와 지인관계가 아니고 분양사무소를 통하여 정상적으로 이 사건 부동산을 매수하였을 뿐 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당한다는 사실을 알지 못하였다.

나. 관련 법리

사해행위취소소송에서 처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 8. 24. 선고 2017다218437 판결

등 참조).

다. 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞에서 인정한 사실 및 갑 제6, 7호증, 을가 제3 내지 6호증, 을나 제3 내지 5호증의 각 기재, 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고들은 이 사건 제1, 2부동산이 위치한 포천시 소재 I빌라의 분양대행을 진행한 G을 통하여 이 사건 제1, 2부동산을 매수하였고, 이 사건 매매계약 체결 이전에 D, G 등과 인적 또는 경제적 관계가 있었던 것으로 보이지 않는 점, ② 피고 A는 도우미가 인터넷을 통해 I빌라 분양을 알게 되어 도우미와 함께 G의 분양사무실로 찾아왔고, 피고 C은 이 사건 제2매매계약을 체결할 당시 I빌라 분양광고 전단지를 들고 G의 분양사무실로 찾아온 점, ③ 이 사건 제1, 2매매계약의 매매대금이 같은 건물에 위치한 다른 호실의 통상적인 분양 경우와 크게 다르지 않은 것으로 보이는 점, ④ 피고들은 이 사건 제1, 2매매계약에 따른 대금을 현금, 수표로 지급하거나 송금하는 등의 방법으로 모두 지급하였고, 특히 피고 A의 경우 본인이 소유하던 포천시 J 대 493㎡의 매매대금 1억 5,000만 원으로, 피고 C은 이 사건 제2부동산을 담보로 K조합으로부터 대출받은 1억 1,500만 원(이 사건 제2매매계약 잔금액과 일치한다)으로 각 잔금을 마련하여 지급한 점, ⑤ 이 사건 제1, 2매매계약 당시 이 사건 제1, 2부동산의 각 등기부상으로도 가압류 내지 압류등기, 담보권설정등기 등이 마쳐진 바 없어(포천시 명의의 압류등기가 각 2차례 마쳐진 바 있으나 이 사건 제1, 2매매계약 이전에 모두 말소된 상태였다) 피고들이 D의 신용상태를 의심할 여지가 없었던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 제1, 2매매계약의 체결, 매매대금의 지급 등은 모두 통상적인 부동산 거래관행에 부합하는 것으로 보이고, 피고들은 이 사건 제1, 2매매계약이 원고를 비롯한 D의 일반채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

라. 소결

따라서 이 사건 제1, 2매매계약에 관한 수익자인 피고들의 선의를 인정할 수 있으므로, 피고들의 위항변은 이유 있는바, 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 원상회복의 범위 등에 관하여 더 나아가

살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

판사 김성겸

별지1

목 록

1동의 건물의 표시 : 경기도 포천시 동[도로명주소] 경기도 포천시

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 67.3㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 임야 671㎡

대지권의 종류 : 1 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 671분의 42.3306

(이상 현 소유, 의정부지방법원 포천등기소 관할)

소유권이전등기의 표시

1. 의정부지방법원 포천등기소 2019년 5월 20일

접수 제17556호 갑구 순위번호 제8번

소유자

별지2

목 록

1동의 건물의 표시 : 경기도 포천시

동

[도로명주소] 경기도 포천시

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 65.78㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 임야 671㎡

대지권의 종류 : 1 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 671분의 41.4168

(이상 현 소유, 의정부지방법원 포천등기소 관할)

소유권이전등기의 표시

1. 의정부지방법원 포천등기소 2019년 5월 17일

접수 제17400호 갑구 순위번호 제8번

소유자

