

인천지방법원 부천지원 2022. 1. 12 선고 2021가단117267 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 현암
담당변호사 양선화

피 고 1. A
2. B

피고들 소송대리인 법무법인 봄날 담당변호사 박주영, 박지현

피고들 소송복대리인 변호사 오수정
변 론 종 결 2021. 11. 10.
판 결 선 고 2022. 1. 12.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 91,529,633원 및 그중 91,529,442원에 대하여 2021. 6. 2.부터 2021. 7. 14.까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 A과 피고 B 사이에 체결된 별지 목록 기재 부동산에 관한 2021. 1. 12.자 매매계약은 91,529,633원의 범위 내에서 이를 취소한다. 피고 B는 원고에게 91,529,633원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2013. 12. 13. 피고 A과 사이에, 피고 A이 중소기업은행으로부터 대출을 받기 위한 신용보증원금 126,650,000원, 보증기한 2013. 12. 13.부터 2016. 12. 12.까지로 하는 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하였고, 이후 보증원금은 92,800,000원, 보증기한은 2021. 12. 10.로 변경되었다.

나. 원고와 피고 A은 이 사건 신용보증약정을 체결하면서 원고가 신용보증서에 기한 보증채무를 이행하였을 때 그 지급원리금 및 이에 대한 신용보증기금법 제35조 소정의 연 25%의 범위 내에서 원고가 정한 이율에 의한 손해금을 지급하기로 약정하였는데, 원고는 2012. 11. 31.부터 2016. 1. 31.까지는 연 12%의, 그 다음날부터 2019. 3. 31.까지는 연 10%, 그 다음날부터 현재까지는 연 8%로 이율을 정하고 있고, 원고가 대신 지급한 신용보증약정에 의한 채권의 집행보전, 행사 및 이를 위한 법적 절차에 소요된 비용과 이에 대한 원고가 정한 비율과 계산방법에 따른 지연손해금을 지급하기로 약정하였다.

다. 피고 A은 2021. 1. 12. 피고 B과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 400,000,000원의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

라. 피고 A은 2021. 1. 14. 피고 B에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 경료하였다.

마. 중소기업은행은 2021. 3. 26. 이 사건 부동산에 설정된 채권최고액 216,000,000원의 근저당권설정등기의 말소등기절차를 경료하였다. 2021. 1. 14. 당시 중소기업은행이 설정한 근저당권의 피담보채무액은 117,500,000원이다.

바. 피고 A은 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 부동산이 유일한 재산이었고, 총 405,471,000원의 채무를 부담하고 있었다.

사. 피고 A이 2021. 3. 31. 사업자 폐업신고를 하여 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 2021. 6. 2. 중소기업은행에게 이 사건 신용보증약정에 기한 대출원리금 92,404,872원을 지급하였고, 원고는 보증료 환급금 875,430원을 위 대위변제금 변제에 충당하여 남은 잔액은 91,529,442원이며, 위 변제 충당에 따른 1일간의 확정손해금은 191원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 9호증의 각 기재, 이 법원의 중소기업은행에 대한 사실조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고 A은 원고에게 대위변제금 91,529,633원(=91,529,442원+191원) 및 대위변제일인 2021. 6. 2.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2021. 7. 14.까지는 약정 지연손해금률인 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조). 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 2002. 11. 8. 선고 2002다42957 판결 등 참조).

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 피고 A에 대한 구상금 채권은 발생하지 않았으나 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 체결되었고 2개월 후 피고 A은 사업자 폐업신고를 하여 신용보증사고가 발생할 고도의 개연성이 있었으며 결국 현실화되었으므로, 원고의 피고 A에 대한 채권은 사해행위의 피보전채권이고, 피고 A은 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 B에게 매도하였는바 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 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 뿐인데(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조), 이 사건 부동산의 시가인 400,000,000원에서 근저당권의 피담보채무액 117,500,000원을 공제한 나머지는 282,500,000원이고, 원고의 구상금 채권은 그보다 적으므로 피고 B은 원고에게 원상회복에 따른 가액배상으로 91,529,633원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B의 선의 항변에 관한 판단

가. 피고 B의 주장

피고 B은 공인중개사무소에 의뢰하여 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 피고 A의 사해행위에 대하여 선의였다고 주장한다.

나. 판단

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

을 1 내지 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 A은 D공인중개사 사무소에 매매를 의뢰하였고 이 사건 부동산은 공인중개사의 전산망에 매물로 등록된 사실, 피고 B은 E공인중개사 C의 중개로 이 사건 부동산을 소개받아, 피고들은 2021. 1. 12. 쌍방 공인중개사의 중개 하에 매매대금 4억 원(계약금 4,000만 원 계약시에, 잔금 360,000,000원 2021. 1. 13.까지)에 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 피고 B은 피고 A 또는 위 피고가 지정한 F에게 2021. 1. 12. 계약금으로 4,000만 원을, 2021. 1. 13. 중도금으로 6,000만 원을, 2021. 3. 25. 잔금으로 7,000만 원, 2021. 3. 26. 이 사건 부동산의 근저당권 피담보채무 변제를 위한 116,642,281원 및 잔금 50,103,155원, 2021. 3. 30. 잔금 63,254,627원을 지급하여 총 400,000,063원을 지급한 사실, 피고 A은 피고 B에게 2021. 1. 14. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료해 주었고, 2021. 3. 30.경 이 사건 부동산을 인도한 사실, 피고 B은 2021. 4. 3. 공인중개사 C에게 중개수수료로 150만 원을 입금해 주었고, 피고 A도 2021. 4. 9. D공인중개사에 중개수수료 120만 원을 입금한 사실, 피고 B은 2020. 7. 4. 공인중개사 C에게 이 사건 부동산의 누수 문제에 대하여 이야기 하고, 아래층의 누수문제에 대한 손해배상을 한 사실을 인정할 수 있다.

원고가 지정한 바와 같이 이 사건 매매계약의 잔금일자가 계약일 다음날이었고, 잔금이 모두 지급되지 않았음에도 소유권이전등기가 경료되어 통상의 매매거래와 다른 부분이 있기는 하지만, 피고 B은 피고 A에게 이 사건 부동산에 관한 매매대금을 모두 지급하였고, 매매대금 역시 이 사건 부동산의 시가 상당이고, 쌍방 공인중개사의 중개 하에 매매계약이 이루어졌으며, 피고들 사이에 지인 관계로 보이지 않는 점 등을 종합하면, 피고 B은 피고 A의 사해행위에 대하여 선의라고 할 것이다.

따라서 피고 B의 선의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없다.

4. 결 론

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

판사 김미진

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

경기도 부천시 아파트

[도로명주소]

경기도 부천시

철근콘크리트구조, 벽식구조평슬래브지붕 8층 아파트
제1,2종 근린생활시설

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 제8층 호 74.43㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 1. 경기도 부천시 대 1049.3㎡

대지권의 종류 1 소유권대지권

대지권의 비율 1049.3분의 42.82

- 이 상 -

