

서울동부지방법원 2022. 8. 19 선고 2021가합102711 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A단체

소송대리인 법무법인 현암 담당변호사 문옥, 유병일

피고B

소송대리인 법무법인 고우 담당변호사 최석광

변론 종결2022. 7. 8.

판결 선고2022. 8. 19.

주 문

1. 이 사건 소 중 근저당권설정계약에 관한 사해행위취소청구 부분을 각하한다.
2. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 11. 체결된 매매계약을 670,078,664원의 범위 내에서 취소한다.
3. 피고는 원고에게 670,078,664원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제2, 3항 및 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 13. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 신용보증약정 체결 및 대위변제

1) 원고는 2014. 9. 29. D 주식회사(변경 전 상호: E 주식회사, 이하 '소외 회사'라 한다)와 보증금액을 400,000,000원, 보증기간을 대출일로부터 3년(최종적으로 2021. 9. 7.까지로 연장)으로 정한 신용보증약정을 체결하였고, 소외 C는 위 신용보증약정에 따라 소외 회사가 원고에 대하여 부담하는 채무에 관하여 연대보증을 하였다(이하 '1차 신용보증'이라 한다).

소외 회사는 같은 날 원고로부터 위 신용보증약정에 따른 신용보증서를 발급받은 후, 이를 F은행에 담보로 제공하고 그로부터 500,000,000원을 대출받았다(이하 '1차 대출'이라 한다).

2) 원고는 2015. 10. 5. 소외 회사와 보증금액을 160,000,000원, 보증기간을 대출일로부터 3년(최종적으로 2021. 9. 7.까지로 연장)으로 정한 신용보증약정을 체결하였고, 소외 C는 위 신용보증약정에 따라 소외 회사가 원고에 대하여 부담하는 채무에 관하여도 연대보증을 하였다(이하 '2차 신용보증'이라 한다).

소외 회사는 같은 날 원고로부터 위 신용보증약정에 따른 신용보증서를 발급받은 후, 이를 F은행에 담보로 제공하고 그로부터 200,000,000원을 추가로 대출받았다(이하 '2차 대출'이라 한다).

3) 1, 2차 신용보증약정에 의하면, 원고가 F은행에 보증채무의 이행으로 대위변제를 하는 경우 그 대위변제금 뿐만 아니라 이에 대한 지연손해금, 법적절차비용 등을 모두 상환 받는 것으로 정해져 있다.

4) 소외 회사는 2020년 9월경부터 1, 2차 대출에 따른 대출원리금의 지급을 연체하기 시작하였고, 이로 인하여 F은행이 2020. 12. 8. 원고를 상대로 보증채무의 이행을 청구함에 따라 원고는 2020. 12. 10. F은행에 총 572,347,266원(= 1차 대출에 따른 대출원리금 410,497,037원 + 2차 대출에 따른 대출원리금 161,850,229원)을 대위변제하였다.

5) 원고는 울산지방법원 양산시법원 2020차전4800호로 소외 회사와 C를 상대로 위 572,347,266원에서 원고가 보증료환급금 등으로 되돌려 받은 5,186,629원을 공제한 나머지 567,160,637원(= 572,347,266원 - 5,186,629원) 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2020. 12. 22. '소외 회사와 C는 연대하여 원고에게 568,528,037원 및 그 중 567,160,637원에 대하여 2020. 12. 21.부터 지급명령正本 송달일까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈 및 독촉절차비용 300,800원을 지급하라.'라는 내용의 지급명령을 발령하였으며, 이는 2021. 2. 24. 소외 C에게 송달되어 2021. 3. 10. 확정되었다(이하 '이 사건 지급명령'이라 한다).

나. 피고와 소외 C 사이의 근저당권설정계약 및 매매계약의 체결

1) 소외 C는 2020. 4. 13. 피고와, 본인 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액을 200,000,000원, 채무자를 소외 C, 근저당권자를 피고로 정한 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하였고, 2020. 4. 16. 피고에게 서울동부지방법원 접수 제67643호로 그에 따른 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

소외 C는 2020. 5. 6. 피고와 위 근저당권설정계약을 해지하기로 합의하였고, 이에 따라 서울동부지방법원 2020. 5. 7. 접수 제78350호로 위 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.

2) 소외 C는 2020. 5. 11. 피고와, 소외 C가 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 870,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2020. 6.

1. 피고에게 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 채권최고액을 480,000,000원으로 정한 중소기업은행 명의의 근저당권설정등기와 채권최고액을 180,000,000원으로 정한 주식회사 G 명의의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었으나, 위 매매계약 체결 이후 소외 C가 그에 따른 피담보채무를 전부 변제하고 위 각 근저당권설정등기를 모두 말소하였다.

[인정근거] 다툼 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 제10 내지 12호증, 제16, 17호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

소외 C와 피고 사이에 체결된 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약은 일반채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 이 사건 매매계약 또한 이 사건 변론종결 당시 원고의 피보전채권액에 해당하는 670,078,664원(= 연대보증채권 567,160,637원 + 지연손해금채권 101,249,826원 + 독촉절차비용채권 300,800원)의 범위 내에서 취소되어야 하며, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 위 670,078,664원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 이 사건 근저당권설정계약에 관한 사해행위취소청구 부분의 적법 여부

가. 관련 법리

채권자가 채무자의 부동산에 관한 사해행위를 이유로 수익자를 상대로 사해행위취소를 청구하는 경우에 그 법률행위가 해제 또는 해지되어 원래의 재산상태로 이미 복귀되었다면, 그 채권자취소소송은 특별한 사정이 없는 한 권리보호의 이익이 없다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다85157 판결 참조). 그러나 채무자가 선순위 근저당권이 설정되어 있는 상태에서 그 부동산을 제3자에게 양도한 후 선순위 근저당권설정계약을 해지하고 근저당권설정등기를 말소한 경우에, 비록 근저당권설정계약이 이미 해지되었지만 그것이 사해행위에 해당하는지 여부에 따라 후행 양도계약 당시 당해 부동산의 잔존가치가 피담보채무액을 초과하는지 여부가 달라지게 되고 그 결과 후행 양도계약에 대한 사해취소청구가 받아들여지는지 여부 및 반환범위가 달라지는 때에는 이미 해지된 근저당권설정계약이라 하더라도 그에 대한 사해행위취소청구를 할 수 있는 권리보호의 이익이 있다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다75232 판결 참조),

나. 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 근저당권설정계약이 이 사건 매매계약 체결 전인 2020. 5. 6. 이미 해지되어 2020. 5. 7. 그에 따른 근저당권설정등기까지 말소되었음은 앞에서 살펴본 바와 같은바, 이 사건 근저당권설정계약에 관한 사해행위취소청구 부분이 받아들여지는지 여부에 따라 이 사건 매매계약에 관한 사해행위취소청구 부분이 받아들여지는지 여부 및 반환범위가 달라진다고 볼 만한 원고의 구체적인 주장·증명이 없으므로, 이 사건 근저당권설정계약에 관한 사해행위취소청구 부분은 권리보호의 이익이 없어 부적법하다.

4. 이 사건 매매계약에 관한 사해행위취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 이루어지기 전에 발생되어야 하지만, 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 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 여기서 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성은 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식의 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 3. 27. 선고 2017다287730 판결 등 참조).

그리고 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞에서 인정한 사실 및 갑 제9, 13, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약이 체결되기 전에 이미 원고의 소외 C에 대한 연대보증채권 성립의 기초가 되는 1, 2차 신용보증약정이 체결되어 있었던 점, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 소외 회사의 재정상태가 국세를 체납할 정도로 악화되어 있었고, 그 당시 소외 회사의 사내이사로 재직하고 있던 소외 C가 이러한 사정을 충분히 인식하고 있었을 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 매매계약이 체결된 후 불과 5개월 정도가 지난 시점부터 소외 회사가 1, 2차 대출에 따른 대출원리금을 연체하기 시작하였던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 가까운 장래에 1, 2차 신용보증약정에 기하여 원고의 소외 C에 대한 연대보증채권 및 그에 따른 지연손해금채권과 독촉절차비용채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 봄이 상당하다.

나아가 앞에서 살펴본 바와 같이, 원고가 1, 2차 신용보증약정에 따라 F은행에 총 572,347,266원을 대위변제한 후 이에 기초하여 소외 C를 상대로 이 사건 지급명령을 발령받음으로써 소외 C에 대한 연대보증채권 및 이에 대한 지연손해금채권과 독촉절차채권비용이 실제로 현실화되었으므로, 위 각

채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

3) 따라서 이 사건 변론종결일인 2022. 7. 8. 당시 원고의 피보전채권액은 ① 연대보증채권 567,160,637원, ② 지연손해금채권 101,249,826원(= (567,160,637원 × 8% × 66일1) / 365일) + (567,160,637원 × 12% × 499일2) / 365일), 원 미만은 버림}, ③ 독촉절차비용채권 300,800원 합계 670,078,664원(= 567,160,637원 + 101,249,826원 + 300,800원)이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 다툼 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 제17, 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약이 체결된 2020. 5. 11. 당시 소외 C의 적극재산 및 소극재산의 내역 및 가액이 아래 [표]의 각 기재와 같다는 사실을 인정할 수 있다.

적극재산	이 사건 부동산	950,000,000원
합 계	950,000,000원	
소극재산	F은행 2018. 12. 6.자 대출	140,000,000원
H 2017. 6. 16.자 보증채무	592,000원	
기업은행 2013. 6. 1.자 보증채무	2,909,787,000원	
F은행 2014. 9. 29.자 보증채무	640,818,000원	
I조합 2019. 4. 26.자 보증채무	148,374,000원	
합 계	3,839,571,000원	

이에 따르면 소외 C는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없고 채무초과 상태에 있었음에도 그 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꿈으로써 일반 채권자들에 대한 공동담보의 부족을 더욱 심화시켰다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 소외 C가 원고를 비롯한 일반 채권자들을 해할 것이라는 점을 충분히 인식하고 이루어진 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, 이로써 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

3) 이에 대하여 피고는, 소외 C의 제안에 따라 별다른 의심 없이 피고가 임차하여 사용 중이던 이 사건 부동산을 적정한 가격에 매수하였던 것이므로, 피고를 선의의 수익자로 보아야 한다고 주장한다. 그러나 다툼 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 앞에서 든 증거 및 을 제7 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 870,000,000원이 그 당시의 시가인 950,000,000원보다 80,000,000원이나 낮은 금액인 점, ② 이 사건 매매계약 체결일로부터 잔금지급일까지의 기간이 약 18일에 불과하여 통상의 부동산매매계약보다 매우 짧은 편인 점, ③ 소외 C와 피고가 부동산공인중개사의 조력을 받지 아니한 채 직거래로 이 사건 매매계약을 체결하였던 점, ④ 피고가 위 매매대금 중 거의 대부분을 금융기관 대출이나 사채를 통하여 마련하였던 점, ⑤ 피고가 그와 같은 거액의 채무를 부담하면서까지 이 사건 부동산을 급하게 매수할 만한 특별한 사정을 찾아보기 어려운 점, ⑥ 피고에게 위 매매대금 중 540,000,000원을 무이자로 빌려주었다는 소외 J와 피고 사이에 별다른 친분이 없었던 것으로 보이는 점, ⑦ 이에 반하여 소외 J와 소외 C는 2012. 8. 26.부터 2020. 3. 31.까지 약 8년 동안 소외 회사에서 대표이사, 사내이사 또는 공동대표이사로 함께 재직하는 등 서로 밀접한 관계에 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거 및 들고 있는 사정만으로는 피고가 악의라는 추정을 반복하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 사해행위취소 및 원상회복

1) 원상회복의 방법 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 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004

판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 중소기업은행 및 주식회사 G의 각 근저당권이 그 이후에 모두 말소된 사실은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액과 이 사건 변론종결 당시 위 부동산의 시가에서 위 각 근저당권의 피담보채권 합계액을 공제한 잔액, 즉 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 그 취소된 가액을 배상할 의무가 있다.

2) 원상회복의 범위 다툼 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 제7, 17호증의 기재, 이 법원의 중소기업은행 및 주식회사 G에 대한 각 금융거래제출명령결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 설정된 근저당권들의 피담보채권 합계액이 300,000,000원(= 중소기업은행 300,000,000원 + G은행 0원)이고, 이 사건 변론종결 당시 위 부동산의 시가가 1,300,000,000원인 사실을 인정할 수 있으므로, 결국 이 사건 부동산의 공동담보가액은 1,000,000,000원(= 1,300,000,000원 - 300,000,000원)이 된다.

그런데 원고의 피보전채권액이 670,078,664원이라는 점은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 원고의 사해행위취소 및 가액배상 청구는 원고의 피보전채권액과 이 사건 부동산의 공동담보가액 중 더 적은 금액에 해당하는 위 670,078,664원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

라. 소결론

따라서 소외 C와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 원고의 피보전채권액과 이 사건 부동산의 공동담보가액 중 더 적은 금액에 해당하는 670,078,664원의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 위 670,078,664원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 이 사건 근저당권설정계약에 관한 사해행위취소청구 부분은 부적법하므로 각하하고, 이를 제외한 원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

재판장판사허성희

판사김서현

판사김지예

별지

- 1) 이 사건 지급명령 결정일인 2020. 12. 21.부터 그 송달일인 2021. 2. 24.까지의 기간
- 2) 위 송달 다음날인 2021. 2. 25.부터 이 사건 변론종결일인 2022. 7. 8.까지의 기간